

Evaluatie nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment



**Gemeente
Haarlem**

(incl. voorstel tot actualisatie van de spelregels)

11 oktober 2022

Anco van der Veen, Wonen/ECDW

Samenvatting

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 een 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 geeft 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 nota op een aantal punten aan te scherpen en daarnaast een aantal nieuwe spelregels toe te voegen. Hieraan ten grondslag liggen:

- de aandachtspunten en bevindingen uit de evaluatie;
- de, als gevolg van de afschaffing van de verhuurdersheffing, verbeterde investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties;
- de aandachts- en uitgangspunten uit het nieuwe coalitieakkoord;
- de wijzigingen in het Rijksbeleid.

De voorstellen hiervoor zijn samengevat:

40/40/20 ten oosten van het Spaarne en 50/50 ten westen van het Spaarne

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.

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.

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.

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.

Voorkeur voor realisatie koopwoningen in 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.

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.

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 nieuwbouwwoningen van meer dan 1 kamer in alle programmasegmenten.

Beperkt toestaan maatwerk om vertraging woningbouw te voorkomen

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.

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 aan 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.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	8
2.	Effectiviteit: De nota en de doelstellingen	11
2.1	Een betere programmatische verdeling	11
2.2	Eenduidige kaders voor ontwikkelaars	12
2.3	Meer sturing op de kwaliteit en de duurzame betaalbaarheid op locaties waar de gemeente geen eigenaar is	13
2.4	Een betere positionering van de woningcorporaties en een gelijk speelveld voor woningcorporaties en ontwikkelaars	15
3.	Het instrumentarium onder de nota	17
4.	Werkbaarheid: Aandachtpunten en bevindingen vanuit de dagelijkse praktijk	19
4.1	Programmatische randvoorwaarden	19
4.2	De exploitatie-eisen	27
4.3	De kwaliteitseisen	28
4.4	De toewijzingseisen	29
4.5	Overige knelpunten en aandachtspunten	30
5.	Voorstel voor de actualisering van de spelregels voor de nieuwbouwprogrammering	32
6.	Bijlage 1: Lijst met geïnterviewden	37
7.	Bijlage 2: Aandachtspunten uit het nieuwe coalitieakkoord	38
8.	Bijlage 3: Aandachtspunten uit het nieuwe Rijksbeleid	39

9.	Bijlage 4: Argumentatie beleggers noodzaak CPI+1	42
10.	Bijlage 5: Was/wordt-lijst spelregels	44
11.	Bijlage 6: Gezamenlijk programma van eisen sociale woningbouw van Haarlemse woningcorporaties	56

1. Inleiding

Eind 2018 is de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment door de gemeenteraad vastgesteld (verder in de tekst benoemd als "nota kaders en instrumenten"). 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 instrumentarium¹ (zie ook figuur 1).

Doelen hieronder waren:

- 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- en koopwoningen in de sociale en middeldure prijsklassen 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.

De nota kaders en instrumenten werd met drie amendementen in de raadsvergadering van 20/12/2018 definitief gemaakt. Met deze amendementen werden nog aanpassingen gedaan op de onderwerpen:

- Meer kansen voor starters en lage midden inkomens door introductie 60/40 in categorie middensegment;
- Introductie categorie goedkope koop als alternatief voor lage middeldure huur met toewijzingsregulering (sociale huur en inkomen 1,5 keer modaal) en opnemen categorie sociale koop in bestemmingsplannen;
- Door zorg om de businesscase van de ontwikkelaar is de uitpondtermijn in de categorie middeldure huur verkort van 25 jaar naar 15 jaar;
- Inzet op toewijzing van 50% van de middeldure huurwoningen aan doorstromers uit de sociale huur.

Daarna is in vervolg op de vastgestelde nota kaders en instrumenten nog een aantal ondersteunende en/of borgende instrumenten uitgewerkt (o.a. doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, het actieplan versnelling woningbouw, voorwaarden verkoop niet strategisch gemeentelijke vastgoed in Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020). Verder is aan de middelenkant de Reserve ongedeelde stad ingesteld om de 50% sociale huur bij nieuwbouw in het westelijk deel van de stad te kunnen ondersteunen. Ook zijn de eerste anterieure overeenkomsten, met de nota als onderlegger, getekend en zijn er voor drie Haarlemse

¹ Bij het vaststellen van de nota zijn ook een aantal projecten aangewezen waarvoor programmatische maatwerkafspraken golden. Deze projecten waren al in een vergevorderd stadium van uitwerking en/of onderhandeling waardoor voorgestelde programmatische verdeling 40/40/20 niet meer af te dwingen was.

ontwikkelzones (Europaweg, Zuidwest en Oostpoort) door het Rijk WoningBouwImpuls (WBI) subsidies toegekend.

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. Ook de investeringspositie van de woningcorporaties is door de afschaffing van de (gedeeltelijke) verhuurdersheffing gewijzigd. Bij de vaststelling van de nota kaders en instrumenten in 2018 konden nog niet alle gewenste sociale huurwoningen door de woningcorporaties worden gerealiseerd. Inmiddels zijn er daarom voor de realisatie van ca. 1000 sociale huurwoningen anterieure afspraken gemaakt (of in de maak) met marktpartijen. Met de woningcorporaties zijn nu prestatieafspraken voor de realisatie van ca. 2.300 woningen. De verwachting is nu dat, als gevolg van de afschaffing van de verhuurdersheffing, ook de exploitatie het resterende deel van de sociale huurwoningen nieuwbouwambitie van de gemeente (nog ca. 700 woningen) door de woningcorporaties kan worden opgepakt.

De evaluatie is uitgevoerd in de periode april-juli 2022. De inhoudelijke onderlegger voor de evaluatie wordt gevormd door verschillende vraaggesprekken met externe stakeholders en interne betrokkenen vanuit de gemeentelijke organisatie (zie bijlage 1 voor een overzicht van geïnterviewden) en deskresearch. Politieke, juridische, maatschappelijke en demografische ontwikkelingen op Rijks- Provinciaal- en Gemeentelijk niveau zijn hierbij ook in ogenschouw gehouden.

De aandachtspunten en bevindingen uit de evaluatie, de aandachtspunten uit het nieuwe coalitieakkoord en het rijksbeleid leiden tot een voorstel voor actualisatie van de spelregels voor woningbouwontwikkeling.

Samengevat: de Spelregels voor woningbouw-programmering

Spelregel 1

Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) geldt de woningbouw-programmering van 40-40-20.

Spelregel 2

Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing bij:

- Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.
- Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).
- Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties daar waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden
- 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).

Spelregel 3

Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk). Maximale inzet op 40-40-20.

Spelregel 4

Startnotities voor projecten worden voortaan vastgesteld door de gemeenteraad, zodat de uitgangspunten daarvoor vastliggen.

Spelregel 5

Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereuleerde 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.

Spelregel 6

1. De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling.
2. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
3. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 25 jaar.
4. 70% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag;

Spelregel 7

40% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd.

Van deze 40% wordt:

- 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 prijs categorie € 182.000 - € 250.000,-.
- 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 huurprijs tussen de € 971 en € 1.300 gerealiseerd.

Spelregel 8

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.

Spelregel 9

1. De huren in het middeldure huursegment zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer) voor een periode van minimaal 15 jaar.
2. Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponden gedurende 15 jaar.
3. De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal.
4. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten;

Spelregel 10

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 antispeculatie-beding. Deze worden nog uitgewerkt. Voor de woningen tot de € 200.000 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.
3. Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Spelregel 11

Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300.

Spelregel 12

Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tot € 363.000 VON.

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 bouwkvavels 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.

Figuur 1: samenvatting spelregels uit nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment, 2018

2. Effectiviteit: De nota en de doelstellingen

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke effecten zijn waar te nemen met betrekking tot de vier hoofddoelstellingen onder de nota kaders en instrumenten.

2.1 Een betere programmatische verdeling

Met betrekking tot de doelstelling "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", kan worden gesteld dat de 40/40/20-regulering en het hierbij behorende instrumentarium uit de nota kaders en instrumenten goed werken.

Zo is uit de cijfers met betrekking tot de plancapaciteit waar te nemen dat de verhouding tussen de woningbouwprogrammering sociaal/middelduur/vrij ieder jaar de afgelopen drie jaar steeds meer in balans komt met de doelstelling (bron: Rapportage Woningbouw 2019- 2020 en 2021)

In de Haarlemse monitor plancapaciteit (bron: [Rapportage Woningbouw 2022](#)) is te zien dat de verdeling sociaal/middelduur/vrije segment (40/40/20) voor de periode 2022 t/m 2030 op dit moment goed op koers zit, namelijk 45% sociaal, 39% middelduur, 16% vrije sector.

Vooraf het percentage sociale huur in de plancapaciteit is de afgelopen jaren flink gestegen (resp. 31% in 2020, 40% in 2021 en 45% in 2022). Dat het percentage sociaal nu boven de 40% uitkomt is hierbij gunstig. Allereerst omdat een deel hiervan zal bestaan uit vervangende nieuwbouw. Bij sloop-nieuwbouw gaat de kost voor de baat uit; er zal eerst gesloopt worden voordat er woningen kunnen worden toegevoegd. Ook zijn er in de periode tot eind 2021 via nieuwbouw nauwelijks sociale huurwoningen extra aan de woningvoorraad toegevoegd. Reden hiervoor was de focus van de corporaties op renovatie en herstructureringsplannen met sloop/nieuwbouw in de periode tot 2020. Het hogere percentage draagt dus ook bij aan de inhaalslag die daar nu gemaakt moet worden.

In het nieuwe coalitieakkoord is bepaald dat 40/40/20 ook voor de komende periode weer de norm is. Op dit punt zijn dan ook geen aanpassingen of wijzigingen van de spelregels noodzakelijk.

Ook geeft het coalitieakkoord aan dat de gemeente hierbij op stadsniveau sturend wil zijn en beperkt ruimte voor maatwerk geeft en neemt. Dit door bij ontwikkelingen aan de westkant van het Spaarne te stellen dat, vanuit de ongedeelde stadgedachte, een minimum van 50 procent sociale huurwoningen passend is omdat daar verhoudingsgewijs weinig sociale huurwoningen zijn. De spelregels zullen hierop worden aangepast.

Tabel 1: Verwachte segmentering 2022 t/m 2030 voor 15.453 geplande woningen (Bron: monitor plancapaciteit, feb. 2022 en Rapportage woningbouw 2022)

Segmenten	Verwachte segmentering 2022 t/m 2030 (o.b.v. beschikbare informatie)	Beleid
Sociale huur Tot aftoppingsgrens	2240 = ca. 20%	40% (waarvan 70% tot aftoppingsgrens)
Sociale huur Tot liberalisatiegrens	2877 = ca.25%	
Middensegment laag Huur en koop	2359 = ca.20%	40% (waarvan 60% middelduur laag)
Middensegment hoog Huur en koop	2168 = ca.19%	
Vrije segment Geen kaders, huur en koop	1795 = ca.16%	20%
Prijssegment nog niet bekend	4014 woningen	
Aantal grondgebonden	556	-
Aantal appartement	12.596	-
Aantal onbekend	3511	-

2.2 Eenduidige kaders voor ontwikkelaars

Het coalitieakkoord "Duurzaam doen 2018-2022" waarin voor de woningbouwprogrammering het uitgangspunt van 40/40/20 werd geïntroduceerd was op dat moment een behoorlijke trendbreuk met de periode daarvoor. Daarom werd omwille van de uitvoering en voortgang van een aantal lopende projecten door het college op 28 september 2018 het besluit genomen dat bepaalde projecten werden uitgezonderd van toepassing van de 40/40/20 regel. Verder werd na vaststelling van de nota kaders en instrumenten het nieuwe beleid van kracht. In de nota werd in de uitvoeringsparagraaf aangegeven dat de spelregels gingen gelden voor de nieuwe projecten, en voor bestaande projecten waarbinnen sociale- en middeldure huur is opgenomen. Ook werd aangegeven dat bij de gesprekken met ontwikkelende partijen de spelregels worden meegegeven en geïmplementeerd in de anterieure overeenkomst.

Met het verschijnen van de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment is voor nieuwe plannen duidelijkheid gecreëerd over waar ontwikkelaars zich programmatisch aan moeten houden bij nieuwbouwplannen. In de gesprekken geven de ontwikkelaars aan dat dit voor hun goed werkt en dus duidelijkheid schept. Zij kunnen hier vanaf moment nul hun businesscase op inrichten. Verder geven zij aan dat bij het verwerven van grondposities of ontwikkellocaties hiermee ook voor hen duidelijk is waarmee moet worden gerekend en dit maakt ook dat in het onderhandelingstraject de waarde van gronden hiermee in balans kan worden gebracht.

Met betrekking tot de opname van de spelregels sociale huur en middensegment in anterieure overeenkomsten kan worden vermeld dat zaken in het verleden, door verschillen binnen projecten en het maatwerk dat nog was toegestaan, op verschillende manier zijn vastgelegd met ontwikkelaars. Zo werd bijvoorbeeld soms wél een boetebeding gehanteerd en soms niet. Ook werd nog niet duidelijk aangegeven wat precies van de ontwikkelaars werd verwacht met

betrekking tot de verantwoording van de woningtoewijzing en de huurprijstoepassing in de periode van exploitatie.

Om hier als gemeente meer regie op te kunnen voeren en ook hier eenduidig in te zijn, zijn er inmiddels, in het verlengde van de spelregels, door de afdeling Juridische zaken, in samenwerking met de teams Wonen en Project- en Contractmanagement, standaardbepalingen en -teksten voor de anterieure overeenkomsten opgesteld. Hiermee kunnen overal op dezelfde wijze afspraken worden gemaakt en kan de controle en handhaving achteraf ook op een eenduidige manier plaatsvinden. De komende tijd zal hier bij de afsluiting van de nieuwe overeenkomsten mee worden gewerkt. De praktijk leert wel dat het handig is om de concept anterieure overeenkomst in een zo vroeg mogelijk stadium met de ontwikkelaar te delen en aan te geven dat dit de gemeentelijke standaard is, omdat de praktijk uitwijst dat hier anders veel en langdurig over wordt onderhandeld door de ontwikkelaars.

Met betrekking tot deze doelstelling zijn voor nu dan ook geen aanpassingen of wijzigingen van de spelregels noodzakelijk.

2.3 Meer sturing op de kwaliteit en de duurzame betaalbaarheid op locaties waar de gemeente geen eigenaar is

De gemeente vindt het belangrijk dat ook op locaties waar zij zelf geen eigenaar is duurzaam betaalbare woningen worden gerealiseerd van een goede basiskwaliteit. De nota kaders en instrumenten biedt verschillende spelregels op het vlak van de borging van kwaliteit en duurzame betaalbaarheid (o.a. minimale woninggrootte en minimale exploitatieduur, zie ook samenvatting spelregels in figuur 1).

Sturen op kwaliteit

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. Dit wordt vervolgens ook vastgelegd in de Stedenbouwkundige programma's van eisen en de Stedenbouwkundige plannen.

In de praktijk is daarbij wel 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 (uit de nota kaders, maar bijvoorbeeld ook parkeren, duurzaamheid en klimaatadaptatie)" in zowel het sociale huur segment alsook het lage middeldure segment met de huidige grond -en bouwpreizen ook niet veel anders kunnen. Het is voor hen niet mogelijk om hier aan de opbrengstenknop te draaien omdat de prijsniveaus gemaximaliseerd zijn².

Verder geven zij aan dat zij tot op heden nog wel binnen een project kunnen verevenen met het niet gereguleerde deel in de vrije sector, maar dat nu ook de markt voor de vrije sector iets tempert dat steeds lastiger wordt. Projecten in het westelijk deel van de stad, waar de norm is dat 50% van het woningbouwprogramma uit sociale huurwoningen bestaat, staan hierdoor onder veel spanning, geven zij aan. Zeker als daarnaast ook nog een substantieel deel in het middeldure segment moet worden gerealiseerd verwachten de ontwikkelaars dat de haalbaarheid van het

² De gemeentelijke afdeling planeconomie bevestigt dat door de stijgende bouwkosten de haalbaarheid van deze segmenten in zijn algemeenheid steeds meer onder druk komt te staan en dat hier ten behoeve van de kostendekkendheid binnen een project moet worden verschreven, maar hiermee kan niet de conclusie getrokken worden dat een heel project hiermee niet haalbaar is.

totale project richting de toekomst steeds meer onder druk komt. Het leidt in ieder geval tot hele kleine appartementen (max. 40m² GBO) met een verhoudingsgewijs heel hoog investeringsbedrag (stichtingskosten op dit moment > 5000 m²).

Sturen op duurzame betaalbaarheid van het middensegment

De druk op alle woningmarktsegmenten is hoog op de Haarlemse woningmarkt, zo ook op het lage en hoge middeldure segment blijkt uit het meest recente Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2021-onderzoek (Wimra). Hoewel woningzoekenden liever kopen dan huren, blijkt uit de Haarlemse monitor plancapaciteit (www.plancapaciteit.nl) dat in het middensegment vooral huurwoningen worden geprogrammeerd.

Een belangrijke reden hiervoor is dat een programma met huurwoningen die aan de voorkant aan beleggers worden verkocht minder risico biedt dan een programma met (middeldure) koopwoningen.

Doordat in Haarlem, via de huidige nota kaders en instrumenten, spelregels gelden met betrekking tot de minimale exploitatietermijn in de huur en de maximale huurindexering, is geborgd dat nieuwbouw in de middeldure huur tenminste ook 15 jaar betaalbaar blijft voor de middengroepen. Hiermee onderscheidt een middeldure huurwoning zich vanuit het perspectief van het duurzaam (langdurig) betaalbaar houden van een woning, in positieve zin van een middeldure nieuwbouwkoopwoning die zonder koopconstructie op de markt³ wordt gezet. Bij deze laatste categorie blijkt namelijk dat zij vaak al na de eerste doorverkoop uit het betaalbare segment zijn verdwenen. De eerste koper profiteert, maar een meer bestendige evenredige verdeling binnen het woningaanbod is er niet echt mee gediend.

Het Rijk heeft in het recentelijk verschenen Nationaal Programma Betaalbaar Wonen aangegeven dat zij er voor wil zorgen dat meer mensen met een middeninkomen een betaalbare woning kunnen vinden. Het rijk wil dit gaan doen door regulering van de middeldure huur en het verbeteren van de positie van koopstarters.

Met name de regulering van de middeldure huur is vanuit duurzame betaalbaarheidsoptiek een positieve ontwikkeling omdat hiermee in het middensegment tot mogelijk 1200 euro de maximale huurprijs en de jaarlijkse maximale huurverhoging gaat worden geregeld. Ook kan hiermee via het puntensysteem worden geborgd dat bij een bepaald prijsniveau een minimum kwaliteit aanwezig moet zijn en dat huurders bij misstanden op dit vlak naar de huurcommissie kunnen stappen. Dit is belangrijk omdat we in de praktijk steeds vaker zien dat ontwikkelaars hier sturen op minimale kwaliteit voor een maximale huurprijs. De middeldure huurwoning wordt hiermee steeds meer een woning die men bewoond omdat men niet anders kan, niet omdat men er bewust voor kiest.

Als gevolg van een amendement bij de vaststelling van de nota kaders en instrumenten eind 2018 is in het middensegment de termijn tot uitpanden verkort van 25 tot 15 jaar. Dit omdat beleggers destijds aangaven dat een maximale huurverhoging met de consumentenprijsindex (CPI) voor hen niet tot een rendements-technisch goed product leidde in combinatie met de 25 jaar. Een vraag die zich inmiddels door de grote druk op dit segment wel blijft opdringen is of we hier toch niet naar mogelijkheden moeten zoeken om deze woningen zo lang mogelijk in het betaalbare segment te houden. Hier komen we in een later deel van deze evaluatie dan ook op terug. Wel geven (institutionele) beleggers ook nu weer aan dat de maximale jaarlijkse huurverhoging met alleen de CPI voor hun niet tot een aanvaardbaar beleggingsproduct leidt (zie ook bijlage 4).

³ Zie voor meer duiding ook de paragraaf over realisatie betaalbare koop op pagina 16.

Vastleggen van afspraken in overeenkomsten

In het verleden werden er verschillende regels in anterieure overeenkomsten gebruikt om zaken aangaande deze spelregels vast te leggen. Omdat diverse, zelfs nog recentelijk afgesloten of te ondertekenen, overeenkomsten nog gebaseerd waren op maatwerk geeft dit soms wel enige verwarring.

Om de spelregels goed en eenduidig vast te leggen in anterieure overeenkomsten zijn recentelijk standaardbepalingen bij alle spelregels uit de nota kader ontwikkeld met daaraan gekoppeld ook eenduidige boeteclausules.

Voor ontwikkelaars die al eerder maatwerkovereenkomsten met de gemeente Haarlem hebben afgesloten voelt dit wel als een aanscherping ten opzichte van het verleden. Het is echter niet anders dan het vastleggen van het huidige beleid in afspraken. Het verdient aanbeveling om daarom in een zo vroeg mogelijk stadium van samenwerking als richting de ontwikkelende partij deze standaardbepalingen mee te geven.

Samengevat zal met betrekking tot deze doelstelling moeten worden gekeken hoe/in welke vorm in de spelregels eventueel maatwerk kan worden geboden als projecten als gevolg van een financiële onhaalbaarheid te veel dreigen te stagneren of worden afgeblazen.

2.4 Een betere positionering van de woningcorporaties en een gelijk speelveld voor woningcorporaties en ontwikkelaars

De nota geeft op dit moment bij de spelregels voor sociale huur aan dat de verhuurder bij voorkeur een toegelaten instelling conform de Woningwet (woningcorporatie) is. In het verleden is wel ook nadrukkelijk ruimte geboden aan marktpartijen om onder voorwaarden ook sociale huurwoningen te realiseren. Dit, omdat de corporaties in het verleden (voor de afschaffing van de verhuurdersheffing) onvoldoende investeringscapaciteit hadden voor de totale Haarlemse sociale opgave. Inmiddels hebben de woningcorporaties aangegeven, mede ook als gevolg van de per 1 januari 2023 komende afschaffing van de verhuurdersheffing, dat zij de Haarlemse sociale opgave wel voor hun rekening kunnen nemen. Dit wordt medio 2023 ook qua aantallen vastgelegd in een addendum bij de huidige prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersverenigingen.

Een betere positionering voor woningcorporaties

De woningcorporaties hebben aangegeven dat zij sinds de introductie van 40/40/20-regel en de verankering hiervan in de nota kaders en instrumenten makkelijker in gesprek komen met ontwikkelaars over het sociale woningbouwdeel dat zij in hun plannen moeten realiseren. Zij geven aan dat de 40/40/20-regel in dat kader echt een belangrijke bijdrage levert aan de realisatie van meer sociale huurwoningen, aan een betere positionering van de woningcorporaties en aan de ongedeelde stad gedachte.

Daarbij helpt het ook dat ontwikkelaars niet meer kunnen "shoppen" bij de Haarlemse woningcorporaties en de corporaties tegen elkaar uit kunnen spelen. In de Werkgroep Nieuwbouw (een werkgroep die maandelijks bij elkaar komt, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente en de woningcorporaties) wordt namelijk in het verlengde van de beschikbaarheids-/nieuwbouwafspraken, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken, onderling afgestemd welke corporatie in welke opgave geïnteresseerd is en het voortouw neemt.

Wel geven de woningcorporaties aan dat als zij eenmaal in gesprek zijn met een ontwikkelaar het dan nog wel zeker twee jaar duurt voordat er overeenstemming is over een intentieovereenkomst. Een van de zaken die het gesprek lastig maakt is dat ontwikkelaars bijvoorbeeld de minimale kwaliteitseisen uit de nota kaders als een maximum hanteren. Zij komen met plannen met sociale

huurwoningen van voornamelijk 40m² gebruiksoppervlak (GBO), terwijl de woningcorporatie liever een substantieel deel woningen heeft van 50 of 60 m² GBO. Ook is op dit moment de afnameprijs een flinke hobbel in de onderhandelingen om te nemen. Zelfs als ontwikkelaars rekenen met een sociale grondprijs conform het gemeentelijke grondprijzenbeleid, de reële bouw- en bijkomende kosten en een afgesproken opslag voor winst en risico, dan komt de prijs per vierkante meter op dit moment, als gevolg van de ontwikkelingen op de bouwmarkt, veel hoger uit dan wat de woningcorporaties in de investeringsbegroting hebben staan. Dit betekent vertraging in de onderhandeling en op zoek naar mogelijkheden in de plannen om kosten omlaag te brengen, waarmee vervolgens ook weer extra druk op de kwaliteit komt te staan.

Die intentieovereenkomst is een mooie eerste stap in de verankering van de positie van de woningcorporaties, maar is nog geen keiharde waarborg voor de realisatie van de sociale huurwoningen door de desbetreffende woningcorporatie. Er kan immers nog een hoop gebeuren in de rest van het ontwikkeltraject wat maakt dat er nog steeds een risico is dat partijen niet tot een samenwerkings- of turnkey-overeenkomst gaan komen. De corporaties zien hier als gevolg van de huidige prijsontwikkeling op dit moment wel een groeiende zorg in de lopende onderhandelingen tussen hen en de markt.

Samengevat zal met betrekking tot deze doelstelling moeten worden bekeken hoe de positionering van de woningcorporaties in de spelregels nog steviger kan worden verankerd. Daarnaast zal moeten worden bekeken hoe ook de differentiatie in woninggroottes in het sociale segment beter kan worden geborgd (dus niet alleen woningen op de minimale kwaliteitseis van 40m² gbo). Tot slot verdient het aanbeveling om bijvoorbeeld in het gremium "Samen anders"⁴ aanvullend te verkennen welke afspraken op stedelijk niveau tussen corporaties en marktpartijen kunnen worden gemaakt om een tijdige realisatie van kwalitatief goede sociale huurwoningen te borgen. Mogelijk kan het vroegtijdig vastleggen van prijsafspraken op basis van het bouwkostenadvies van een extern kostendeskundig hierin een oplossing bieden.

⁴ Samen anders is een afspraken-set over samenwerken bij stedelijke gebiedsontwikkeling tussen de partijen van Bouwend Haarlem (de gemeente Haarlem, de ontwikkelaars HBB Groep, AM en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling, en de woningcorporaties Elan Wonen, Pré Wonen en Ymere)

3. Het instrumentarium onder de nota

De ambitie en doelstellingen voor de realisatie van sociale en middeldure huur en koop komt niet vanzelf tot stand. Om te sturen in de realisatie heeft de gemeente een aantal instrumenten. Het gaat om ruimtelijk-juridisch instrumentarium, om gronduitgifte en verkoop van gemeentelijk bezit, om financiële impulsen, stimuleren van de totstandkoming van afspraken tussen verschillende partijen en monitoring.

In vervolg op de vastgestelde nota kaders en instrumenten is de afgelopen jaren een aantal ondersteunende en/of borgende instrumenten nader uitgewerkt of versterkt (o.a. doelgroepenverordening, huisvestingsverordening, het actieplan versnelling woningbouw, voorwaarden verkoop niet strategisch gemeentelijke vastgoed in Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020). Verder is aan de middelenkant de Reserve ongedeelde stad ingesteld om de 50% sociale huur bij nieuwbouw in het westelijk deel van de stad te kunnen ondersteunen. Ook zijn de eerste anterieure overeenkomsten, met de nota als onderlegger, getekend en zijn er voor drie Haarlemse ontwikkelzones (Europaweg, Zuidwest en Oostpoort) door het Rijk WoningBouwImpuls (WBI) subsidies toegekend.

Instrumentarium

Het instrumentarium dat we op dit moment inzetten ter ondersteuning van de doelstellingen onder de nota kaders en instrumenten betreft samengevat (zie voor een meer uitgebreide beschrijving van de instrumenten de Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment):

- Anterieure overeenkomsten
- Prestatieafspraken gemeente/corporaties/huurdersbelangenverenigingen
- Bestemmingsplan (wordt straks omgevingsplan)
- Doelgroepenverordening
- Huisvestingsverordening
- Grondbeleid en grondprijzenbeleid (incl. Inzet Wet voorkeursrecht Gemeente Haarlem (in Zuidwest))
- Verkoop niet-strategisch gemeentelijk vastgoed
- Bestemmingsreserve ongedeelde stad
- Samenwerkingstafels
- Monitoring
- Controle via accountantsverklaring
- Boetebepaling
- Kettingbeding
- Antispeculatie-beding en zelfbewoning bij eigen vastgoed
- WBI-subsidies en subsidies van de provincie Noord-Holland in het kader van het Masterplan Wonen

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.

Wat kunnen we de komende tijd nog verwachten

De komende tijd wordt ook voor de zone Zijlweg een WBI-subsidie aangevraagd (4e tranche-aanvraag). Ook geeft het nieuwe coalitieakkoord aan dat het fonds voor sociale woningbouw aan de westkant van het Spaarne (de Reserve Ongedeelde Stad) minimaal wordt verdubbeld. Met dit fonds worden zowel grote gebiedsontwikkelingen als kleinere initiatieven met minimaal 50 procent sociale huur mogelijk gemaakt. Ook het Grondbeleid en het grondprijzenbeleid gaat worden herzien en de verwachting is dat per 1 april 2023 de Huisvestingsverordening wordt geactualiseerd. Tot slot wil het Rijk per 1 januari een nieuwe woondeal sluiten met de MRA regio.

Voorstel is 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 (zie ook ...).

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.

Voorstel is om hiertoe in 2023 een werkproces te gaan ontwikkelen.

4. Werkbaarheid: Aandachtpunten en bevindingen vanuit de dagelijkse praktijk

Ten behoeve van deze evaluatie is gesproken met ontwikkelaars, corporaties en procesmatig en/of inhoudelijk betrokkenen vanuit de gemeente. Bij de diverse onderdelen in dit hoofdstuk is een samenvatting gegeven van de belangrijkste punten zoals die uit de verschillende gesprekken naar voren zijn gekomen. Waar wenselijk of noodzakelijk (op basis van gewijzigde lokaal-politieke en/of Rijkskaders) eindigt een besproken punt met een voorstel dat een weerslag heeft op de spelregels uit de nota kaders en instrumenten. Bij de uitwerking van het voorstel in een geactualiseerde spelregel is ook nadrukkelijk gekeken naar de uitvoerbaarheid. Een voorstel moet bijdragen aan de doelstellingen, maar voorkomen moet worden dat hiermee plannen per definitie onhaalbaar worden (en vertraging van de planontwikkeling een groter risico wordt).

4.1 Programmatische randvoorwaarden

De haalbaarheid van de 40/40/20- en de 50/50-verhouding

Ontwikkelaars zijn blij met de duidelijkheid die de 40/40/20-regel vooraf geeft aan planontwikkeling. Zij geven aan dat door de gunstige marktontwikkelingen van de afgelopen jaren deze programmatische verhouding in projecten ook goed uit te ontwikkelen was. De opbrengsten stegen evenredig mee met de kosten. Zowel in het hogere middensegment als in het vrije deel boden de financiële rendementen ruimte om het lagere rendement op het sociale en lage middeldure deel te verevenen.

Ontwikkelaars geven wel aan dat de verhouding 50% sociaal en 50% vrij, zoals die nu voor de ontwikkelzones in het westelijk deel van de stad geldt, moeilijker dicht te rekenen is. Het leidt in het sociale segment in ieder geval tot verhoudingsgewijs kleine appartementen met hoge stichtingskosten en het nivelleert de kwaliteit in het programma (het geeft minder mogelijkheden om ook eens een extreem hoge kwaliteit te realiseren). De huidige marktomstandigheden en de toenemende wettelijke kwaliteitseisen (o.a. natuur-inclusief bouwen en klimaatadaptatie) zetten deze verhouding daarbij nog meer op scherp, geven zij aan. De haalbaarheid van deze programmatische verhouding, zeker als daar ook nog een substantieel deel van het vrije segment in het middeldure segment moet worden gerealiseerd, staat door de hoge bouwkosten sterk onder druk.

Om richting de toekomst plannen toch door te kunnen laten gaan pleitten zij voor meer ruimte voor maatwerktoepassing (programmatisch of aan de kwaliteitskant). Zij zijn daarbij ook bereidt om, als het in het kader van transparantie noodzakelijk is, met open boeken, middels een extern en onafhankelijk getoetste kosten/kwaliteitsopgave, bij de gemeente aan te tonen op welke wijze plannen dan wel haalbaar te maken zijn.

Voorstel is in de spelregels aan te geven hoe en binnen welke bandbreedte er eventueel sprake kan zijn van een maatwerkoplossing bij bewezen financiële onhaalbaarheid van het programma.

70% onder de aftoppingsgrens

Tijdens de voorbereiding van de prestatieafspraken is, onder andere uit de verhuurrapportages van Woonservice, gebleken is dat de doelgroep sociale huur en de verdeling van groepen onder en boven de 1e en 2e huurgrens is gewijzigd in de verhouding 65%/35%. Dit is ook de reden dat het

percentage met betrekking tot minimale huurniveaus in de woningvoorraad onder de aftoppingsgrens in de nu geldende prestatieafspraken is aangepast van 70% naar 65%. Daarbij geven de corporaties ook aan dat het voor hun businesscase beter is om in de nieuwbouw een lager percentage onder de aftoppingsgrens aan te houden. Daarnaast geven zij aan dat een huurprijs onder de aftoppingsgrens in de nieuwbouw ook minder noodzakelijk is omdat deze woningen ten opzichte van de bestaande bouw een veel lagere energielast hebben en dus in die zin veelal "betaalbaarder" zijn dan de bestaande bouw. Zij stellen voor dit percentage gelijk te laten lopen met het percentage onder de aftoppingsgrens zoals benoemd in de prestatieafspraken bij verhuur (is nu 65%).

Voorstel is om bij de actualisatie het percentage zoals afgesproken in de meest recente prestatieafspraken te hanteren (=65%).

Prijssegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen: Verschil in grenzen prijsklassen tussen de gemeenten binnen de regio Zuid Kennemerland/IJmond, binnen de MRA en de door het Rijk gehanteerde definitie van betaalbare woningbouw

De indeling in prijsklassen is afgeleid van de financiële mogelijkheden van diverse inkomensklassen. In het kader van het Woonwensenonderzoek dat op MRA niveau wordt uitgevoerd (WiMRA) wordt dit tweejaarlijks opnieuw vastgesteld. Bij de vaststelling van de spelregels in 2018 is uitgegaan van de afbakening zoals die is vastgesteld bij het WiMRA 2017. Vervolgens is jaarlijks geïndexeerd. In het WiMRA 2021 zijn opnieuw de financiële mogelijkheden van inkomensgroepen bepaald. Die wijken af van de jaarlijkse indexeringen uit 2017.

Daarnaast wordt er vanuit het Rijk ook gezocht naar eenduidige afbakening van het sociale huur en muddensegment c.q. het betaalbare segment. Het Rijk wil, middels het programma Woningbouw (zie ook bijlage 3) dat er twee derde betaalbaar wordt gebouwd, waarvan de helft sociale huur. Om daarop een versterkte regie en landelijke sturing mogelijk te maken, wil het Rijk komen tot landelijke definities en grenzen.

Vooralsnog hanteert BZK de volgende prijsgrenzen aan voor betaalbare woningen (prijspeil 2022 , de exacte definitie van sociale huur zal later dit jaar nog worden bepaald en vastgelegd in wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting):

- Sociale huur: <liberalisatiegrens (764 euro)
- Middeldure huur: tussen liberalisatiegrens (764 euro) en 1.000 euro
- Dure huur: > 1.000 euro
- Betaalbare koop: < 355.000 euro (NHG grens)
- Dure koop: > 355.000 euro (NHG grens)).

Vanuit de WoningBouwImpuls (WBI) gelden daarnaast ook specifieke criteria voor de afbakening van de betaalbare woningbouw. Betaalbare woningen conform de WBI zijn (prijspeil 2022):

- sociale huurwoningen;
- huurwoningen voor middeninkomens met een huurprijs van maximaal € 1.023 per maand of lager als de bovengrens van middenhuurwoningen door de gemeente lager is vastgesteld;
- betaalbare koopwoningen met een verkoopprijs onder de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

De in de WBI-gehanteerde huurprijs voor betaalbaarheid wijkt naar beneden af ten opzichte van de grens die conform de nota kaders en instrumenten voor lage middeldure huur wordt gehanteerd. Die is op dit moment € 1067,76 (prijspeil 2022).

In de gebieden waarvoor een WBI-subsidie is toegekend wordt, om de subsidie veilig te stellen, nu op anterieur afsprakeniveau geprobeerd om in lijn met de vereisten vanuit het Rijk deze lagere huurprijs voor het lage middeldure segment in de afspraken te verankeren (lopende en komende onderhandelingen).

Binnen de regio Zuid Kennemerland/IJmond hebben de andere gemeenten zich inmiddels aangesloten bij de huur- en kooprijzenindeling zoals die in Haarlem wordt gebruikt en bij de in Haarlem geldende huur- en kooprijzen zoals deze zijn vastgesteld in de Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2022 (feb 2022). Hiermee kunnen we onderling onze gegevens op dit schaalniveau goed vergelijken.

Binnen de MRA lopen de prijzen binnen de gemeenten echter verder uit elkaar en wordt onderzocht of tot eenduidigheid kan worden gekomen.

In het laatste indexeringsbesluit prijsklassen woningbouwcategorieën zijn de categorieën voor 2022 in Haarlem als volgt vastgesteld:

Tabel 2 Prijsklassen woningbouwcategorieën prijspeil 1-1-2022

Woningbouwcategorie	Prijsklasse pp 1/1/2021	Prijsklasse pp 1/1/2022
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 442,46	< € 442,46
Sociale huur < 1e aftoppings-/huurtoeslaggrens	< € 633,25	< € 633,25
Sociale huur < 2e aftoppings-/huurtoeslaggrens	< € 678,66	< € 678,66
Sociale huur < liberalisatiegrens	< € 752,33	< € 763,47
Middenhuur*	€ 752,33 - € 1039,90	€ 763,47 - € 1067,76
Hoge middeldure huur*	€ 1039,90 - € 1391,94	€ 1067,76 - € 1429,23
"Sociale koop (cf Bro)"**	< € 200.000	< € 200.000
Lage middeldure koop*	€ 200.000 - € 267.857	€ 200.000 - € 275.032
Hoge middeldure koop*	€ 267.857 - € 388.929	€ 275.032 - € 399.348

De afbakening op basis van het meest recente Wimra-onderzoek (maart 2022) is als volgt:

Tabel 3: Woonsegmenten koop en huur en bijbehorende inkomensgroepen, 2021. Uit Wimra 2022

Inkomensgroep (€ bruto per jaar)	€ netto/maand	€ kale huur per maand	WOZ waarde koop	bruto hypotheek/maand	Segmenten gemeente Haarlem	Segment Wimra 2022
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 € 23.725	Tot € 1701	tot € 633	Tot € 98.000	tot € 311	sociale huur (tot 1e aftoppingsgrens)	doelgroep tot huurtoeslaggrens 1
lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 € 23.725-€ 32.200	€1701 - €2089	€ 633-€ 679	€ 98.000- € 147.000	€ 311-€ 466	sociale huur (tot 2e aftoppingsgrens)	doelgroep tot huurtoeslaggrens 2
lage inkomens huurtoeslaggrens tot huurtoeslaggrens (€ 40.024)	€2089 - €2502	€ 679-€ 752	€ 147.000- € 188.000	€ 466-€ 596	sociale huur	bereikbaar
Lage middeninkomens: € 40.024 tot € 44.655	€2502 - €2767	€ 752	€ 209.000	€ 596-€ 633	Sociale huur/sociale koop	Grens boven trendmatige huurverhoging sociale huur
lage middeninkomens € 44.655 tot € 50.030	€2767 - €2994	€ 752- € 940	€ 209.000- € 237.000	€ 663-€ 751	Lage middeldure huur/lage middeldure koop	middelduur 1
middeninkomens € 50.030 tot 1,5x modaal (€ 60.036)	€2994 - €3419	€ 940-€ 1053	€ 237.000- € 296.000	€751-€ 938	Lage middeldure huur/lage middeldure koop	middelduur 2
hoge middeninkomens 1,5x modaal - 2x modaal(€ 60.036 tot € 80.048)	€3419 - €4206	€ 1053-€ 1.400	€ 296.000- € 438.000	€ 938 -€ 1.389	hoge middeldure huur/hoge middeldure koop	duur 1
hoge inkomens: boven 2x modaal € 80.048 en meer	€4206 en meer	vanaf € 1.400	vanaf € 438.000	Vanaf € 1.389	vrije sector	duur 2

Tabel 4: Vergelijk grenzen huur- en koop in MRA, 2022

Grenzen	Sociale huur (< €764)	Middenhuur (€764 - €1.000)	Betaalbare koop (< €355.000)
Kop van Noord-Holland	< €764	Geen bovengrens	tot €350.000
Westfriesland	< €764	€764 - €900	tot €350.000
Regio Alkmaar	< €764	€764 - €952	tot €248.000
Zaanstreek / Waterland	< €764	€764 - €971	tot €350.000
Amsterdam	< €764	€764 - €1.040	tot €314.000
Amstelland en Meerlanden	< €764	€764 - €1.000	tot €350.000
Zuid-Kennemerland / IJmond	< €764	€764 - €1.068	tot €399.000
Gooi en Vechtstreek	< €764	€764 - €1.040	tot €350.000
Almere / Lelystad	< €764	€764 - €1.009	Tot €279.000

Wanneer we de tabellen 2, 3 en 4 met elkaar vergelijken, dan kunnen we vaststellen dat de categorieën voor de sociale huur aansluiten. Met betrekking tot het middensegment zijn er wel verschillen waar te nemen. Het maximale huurniveau en de maximale kooprijzen liggen in de Haarlemse categorie-indeling ten opzichte van de categorieën in het Wimra iets lager. Dit is vanuit betaalbaarheidsperspectief voor de huurders en kopers gunstiger, maar werkt wel door op de haalbaarheid van plannen. Het leidt tot het aanbieden van steeds kleinere woningen in het middensegment. Ook zijn er verschillen binnen de verdere opdeling van het middensegment. Het lage middeldure huursegment is in Haarlem qua maximale prijsstelling van €1068 verhoudingsgewijs hoog ten opzichte van de omringende gemeenten (waaronder ook Amsterdam) hoog.

Voorstel is om bij de actualisatie van de spelregels de huur- en kooprijzen qua terminologie en prijsgrenzen te laten aansluiten bij het huidige Rijksbeleid en de prijspeilen (en financieringsmogelijkheden) per inkomenscategorie, zoals die in het Wimra worden gehanteerd.

Tabel 5: voorstel nieuwe prijsklassen huur- en koop

Woningbouwcategorie	Prijsklasse pp 1/1/2022	Nieuwe prijsklassen bij vaststelling (prijspeil 2022)	Opmerking
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 442,46	< € 442,46	
Sociale huur < 1e huurtoeslaggrens	< € 633,25	< € 633,25	
Sociale huur < 2e huurtoeslaggrens	< € 678,66	< € 678,66	
Sociale huur < liberalisatiegrens	< € 763,47	< € 763,47	
Middenhuur (betaalbaar)	€ 763,47 - € 1067,76	€ 763,47 - € 1023	
Hoge middeldure huur	€ 1067,76 - € 1429,23	€ 1023 - € 1389	
"Sociale koop (cf Bro)"	< € 200.000	vervalt	Deze categorie vervalt als gevolg van wijziging Omgevingswet. In nieuwe Omgevingswet hebben gemeenten namelijk de

			mogelijkheid om woningen tot € 355.000 euro op te nemen in een omgevingsplan. In het besluit Ruimtelijke ordening (Bro) was dit beperkt tot € 200.000.
Lage middeldure koop	€ 200.000 - € 275.032	< € 296.000	bovengrens verhoogd om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 1,5 keer modaal van het Wimra
Hoge middeldure koop	€ 275.032 - € 399.348	€ 296.000 - € 438.000	bovengrens verhoogd om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 2 keer modaal van het Wimra

NB. De genoemde huur- en kooprijzen worden via een reguliere proces via een jaarlijks collegebesluit indexering huur- en kooprijzen geactualiseerd per 1 januari. De in het voorstel genoemde prijzen zijn nog prijspeil 2022, omdat de prijzen voor 2023 nog niet kunnen worden bepaal.

Binnen de huidige spelregels van de nota kaders en instrumenten zit binnen de 40/40/20-verdeling nog een extra differentiatie. Zo moet van de 40% sociaal nu 70% worden gerealiseerd onder de huurtoeslaggrens (het nieuwe voorstel is hier 65% van te maken, zie vorige paragraaf). Verder moet op dit moment 60% van de 40% middensegment worden gerealiseerd in het lage middensegment. Met deze uitgangspunten sluiten we aan bij de eis van het Rijk dat twee derde van de nieuwbouw moet worden gerealiseerd in het betaalbare segment.

Voorstel is hier, buiten de wijziging binnen de categorie sociale huur, verder dan ook geen wijzingen in aan te brengen.

Tabel 6: Nadere onderverdeling prijscategorieën 40/40/20

	% huidig spelregels	% voorstel nieuwe spelregels	Verdeling 40%/40%/20 %
sociaal tot huurtoeslaggrens	28	26	40
sociaal tot liberalisatiegrens	12	14	
middensegment laag/middel (betaalbaar)	24	24	40
middensegment hoog	16	16	
vrij	20	20	20

Exploitatie van sociale huurwoning door woningcorporaties

In de nota kaders en instrumenten is nu opgenomen dat de verhuurder van sociale huurwoningen bij voorkeur een toegelaten instelling is. Het "Coalitieakkoord 2022-2026. Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad" is echter op dit punt meer stellig en geeft met betrekking tot de nieuwbouw van sociale huur aan dat dit ingevuld wordt door woningcorporaties, waardoor het aantal sociale huurwoningen van de drie grote woningcorporaties stijgt naar minimaal 24.000 woningen in 2030.

Voorstel is dan ook bij de actualisatie aan te geven dat de sociale woningbouw in een nieuwbouwplan moet worden verhuurd en geëxploiteerd door een woningcorporatie. 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.

Realisatie betaalbare/middeldure koop

Binnen de Haarlemse plancapaciteit bevinden zich al geruime tijd nauwelijks goedkope koopwoningen (bedoel je lage middeldure koop (< € 275.000,-, of alles tot middeldure koop). Het is tot op heden voor een ontwikkelaar nog steeds eenvoudiger en aantrekkelijker om de woningen in het middeldure huursegment te ontwikkelen dan woningen in het middeldure koopsegment. De huidige spelregels laten het over aan de ontwikkelende partij of zij het middeldure segment in de huur of de koop willen realiseren.

Conform de toezegging bij de vaststelling van de spelregels (2020/219176) wordt bij de start van een project 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. Op dit moment blijkt echter veelal in de praktijk dat ontwikkelaars in het middeldure segment vanuit ontwikkel- en markttechnische redenen (zie ook pag. 11) vooral kiezen voor realisatie van middeldure huurwoningen in plaats van middeldure koopwoningen. Tot op heden is de middeldure huurwoning voor de (institutionele) beleggers een aantrekkelijk beleggingsproduct en geeft het ontwikkelaars al in een vroeg stadium van de ontwikkeling de garantie op tijdige afzet van een groot deel van het programma in een ontwikkeling. De regels zoals die in de Haarlemse spelregels zijn opgenomen (exploitatieperiode, huurstijging, minimale oppervlakte) voor de lage middeldure huur lijken vooralsnog niet te belemmerend om tot ontwikkeling te komen.

De minister heeft aangekondigd dat hij voornemens is om tot wettelijke huurprijsregulering van middenhuur tot € 1200,-) over te gaan. Dit voornemen heeft bij beleggers geleid tot een signaal dat zij zich zullen terugtrekken uit dit marktsegment⁵

Ontwikkelingen sociale koop

Bij de vaststelling van de spelregels is binnen het segment lage middeldure koop een aparte categorie voor sociale koop opgenomen (< € 200.000) gekoppeld aan de mogelijkheid die er vanuit het Besluit op de ruimtelijke ordening bestond om deze categorie in een bestemmingsplan op te nemen. Via de koppeling van de categorie aan een doelgroepenverordening kunnen er zo ook ruimtelijk-juridische regels (naast privaatrechtelijke afspraken) worden vastgelegd.

De voordelen hiervan voor sociale koop zijn beperkt omdat toewijzing van koopwoningen niet in de doelgroepenverordening kon worden geregeld (strijd met Huisvestingswet) en het behoud voor de beoogde doelgroep alleen via bijzondere koopconstructies kan worden verankerd.

Bij de vaststelling van de doelgroepenverordening heeft de wethouder toegezegd zich in te zetten in gesprek te blijven met het Rijk over de regelgeving ten aanzien van sociale koop (2020/219147). Inmiddels is duidelijk dat de regelgeving zal worden gewijzigd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het maximale bedrag dat in het omgevingsplan kan worden vastgesteld voor sociale koop opgehoogd naar de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens v.o.n. < € 355.000,-). Er is een voorstel voor wijziging van de Huisvestingswet in voorbereiding waarbij het mogelijk wordt gemaakt om toewijzingsregels te stellen voor nieuwe woningen onder de NHG-grens. De verwachting is dat per 1 januari 2023 in werking treden.

⁵ (brief Neprom aan minister "Geef professionele ontwikkelaars en beleggers zekerheid over regulering huursector", d.d. 19 juli 2022).

Vraag middeldure koop

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 (zie ook figuur 1).

Woonwensen Van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, zoekt 39% een eengezinswoning, 32% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning en 29% oriënteert zich op beide woningtypen. Men zoekt vaak een koopwoning (72%). Voor 26% gaat de voorkeur uit naar een woningprijs van €296.000-€438.000 en 36% zoekt in het duurste segment van meer dan €438.000. Rond de helft van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, geeft de voorkeur aan een woonoppervlak van 60-100 m ² en 35% wil een woning van minstens 100 m ² . Een groot deel van de woningzoekenden zoekt een woning met een tuin (69%) en 23% wil een werkkamer. Van de huishoudens die in of naar Haarlem willen verhuizen, is 27% op zoek naar een woning die gelijkvloers is.	Wat zijn de woonwensen van huishoudens die naar Haarlem willen verhuizen?																																						
	<table><tr><th></th><th>%</th></tr><tr><td>eengezinswoning</td><td>39</td></tr><tr><td>meergezinswoning</td><td>32</td></tr><tr><td>beide</td><td>29</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>sociale huur huur tot €752 </td><td>22</td></tr><tr><td>middeldure huur €752- €1.053 </td><td>5</td></tr><tr><td>dure huur €1.053 en meer </td><td>2</td></tr><tr><td>koopwoning < €188.000 </td><td>1</td></tr><tr><td>koopwoning €188.000- €296.000 </td><td>9</td></tr><tr><td>koopwoning €296.000- €438.000 </td><td>26</td></tr><tr><td>koopwoning > €438.000 </td><td>36</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>woonoppervlak tot 60 m²</td><td>12</td></tr><tr><td>woonoppervlak 60- 100 m²</td><td>52</td></tr><tr><td>woonoppervlak > 100 m²</td><td>35</td></tr><tr><td>tuin</td><td>69</td></tr><tr><td>gelijkvloers/ lift/ geen trappen</td><td>27</td></tr><tr><td>werkruimte</td><td>23</td></tr></table>		%	eengezinswoning	39	meergezinswoning	32	beide	29			sociale huur huur tot €752	22	middeldure huur €752- €1.053	5	dure huur €1.053 en meer	2	koopwoning < €188.000	1	koopwoning €188.000- €296.000	9	koopwoning €296.000- €438.000	26	koopwoning > €438.000	36			woonoppervlak tot 60 m ²	12	woonoppervlak 60- 100 m ²	52	woonoppervlak > 100 m ²	35	tuin	69	gelijkvloers/ lift/ geen trappen	27	werkruimte	23
	%																																						
eengezinswoning	39																																						
meergezinswoning	32																																						
beide	29																																						
sociale huur huur tot €752	22																																						
middeldure huur €752- €1.053	5																																						
dure huur €1.053 en meer	2																																						
koopwoning < €188.000	1																																						
koopwoning €188.000- €296.000	9																																						
koopwoning €296.000- €438.000	26																																						
koopwoning > €438.000	36																																						
woonoppervlak tot 60 m ²	12																																						
woonoppervlak 60- 100 m ²	52																																						
woonoppervlak > 100 m ²	35																																						
tuin	69																																						
gelijkvloers/ lift/ geen trappen	27																																						
werkruimte	23																																						

Figuur 2: tabel woonwensen uit factsheet Haarlem behorende bij het Wimra 2021

Bijzondere koopconstructies

Nadeel van realisatie van middeldure koopwoningen ten opzichte van middeldure huurwoningen is is de grote prijsstijgingen van de woningen van de afgelopen jaren waardoor de woning bij doorverkoop niet meer voor de beoogde doelgroep (veelal starters op de koopmarkt) bereikbaar is. Toepassing van een antispeculatiebeding en/of verbod op doorverkoop voorkomt dit niet, maar zorgt voor afroaming van de overwaarde of preventie van aankoop van een woning om snel door te verkopen.

Om de woning langdurig bereikbaar te houden voor de doelgroep worden in sommige gemeenten koopconstructies toegepast zoals Koopstart, Koopgarant, of Koopsmarter, waarbij naast het behoud voor een beoogde doelgroep ook de bereikbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen worden verbeterd.

Koopconstructies hebben echter voor- en nadelen. Bovendien zijn ze voor een gemeente eigenlijk alleen goed in te voeren als er veel eigen grond is waar gronduitgifte via bijvoorbeeld erfpacht kan plaatsvinden.

In het recentelijk verschenen Programma Betaalbaar Wonen geeft de minister van wonen aan het gebruik van goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen te willen stimuleren via een handreiking. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) onderzoekt in dit kader in opdracht van het ministerie bijvoorbeeld ook of er een nieuwe Premie A-regeling voor nieuwbouw moet komen. Hierbij is het essentieel om woningen te koppelen aan de regeling en deze te reserveren voor doelgroepen, zoals starters. Hierdoor kan de toegang van woningen voor starters worden vergroot.

Voorstel:

In de spelregels wordt opgenomen dat het de voorkeur heeft dat middensegment in de koop wordt ontwikkeld, gelet op de vraag vanuit woningzoekenden.

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.

Plannen kleiner dan 30 woningen

In de nota kaders en instrumenten is opgenomen dat voor nieuwe initiatieven en projecten met minder dan 30 woningen de woningbouwprogrammering van 40-40-20 niet geldt.

De afgelopen periode is in de praktijk een aantal keer waargenomen dat initiatiefnemers een project opknippen in meerdere projecten kleiner dan 30 of de stedenbouwkundige en bestemmingsplantechnische mogelijkheden van een plot niet optimaliseren, om zo de programmatische eis van 40/40/20 (of 50/50) te ontlopen en hiermee ook de spelregels uit de rest van de nota kaders.

In het "Coalitieakkoord 2022-2026. Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad" staat aangegeven dat de 40/40/20-regel (en de 50/50-regel) ook moet gaan gelden voor projecten onder de 30 woningen. De reden hiervoor is dat het bestuur van mening is dat ook deze projecten moeten bijdragen aan de ongedeelde stad en de opgave op het vlak van sociale en betaalbare woningbouw.

Voorstel: De spelregels zullen hier bij de actualisatie op moeten worden aangepast. Hierbij wordt wel voorgesteld vanuit praktisch uitvoerbaar opzicht een ondergrens te hanteren van 10 woningen. Dit om uit te sluiten dat we ook voor hele kleine projecten schaarse gemeentelijke capaciteit moeten gaan inzetten (en hiermee wegtrekken van grotere projecten die meer bijdragen aan de stedelijke woningbouwambitie) om afspraken vast te leggen.

Aan deze wijziging kleven echter wel een aantal praktische bezwaren. Zo willen de woningcorporaties om beheertechische redenen eigenlijk alleen projecten van liefst boven de 30 woningen van ontwikkelaars afnemen. De wethouder heeft daarom inmiddels aan de woningcorporaties gevraagd om ook hun verantwoordelijkheid op te pakken als het gaat om afnamemogelijkheden in projecten kleiner dan 30 woningen.

Verder is het markttechnisch niet altijd mogelijk of beheertechisch wenselijk om al deze categorieën binnen een klein project te mengen. Echter, te allen tijde blijft het uitgangspunt dat er ook bij kleine projecten een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat aansluit bij de doelstellingen van de ongedeelde stad.

Voorstel is om dit te ondervangen met maatwerk via een afkoopregeling na formele instemming van het college. Een initiatiefnemer zou dan bij projecten van 10 tot en met 29 woningen kunnen afkopen als:

- kan worden aangetoond dat hij/zij binnen 1 jaar niet tot overeenstemming komt met een woningcorporatie (tot het afsluiten van een intentieovereenkomst voor de afname)*
- een plan in de verhouding 40/40/20 of 50/50 om markttechnische of beheertechische redenen niet haalbaar blijkt en dit ook aantoonbaar/toetsbaar kan worden gemaakt, maar er binnen het maatwerk wel een gedifferentieerd woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat aansluit bij de doelstellingen van de ongedeelde stad.*

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 dit manier ingezet om het programma sociaal binnen de 40/40/20 of 50/50 op andere plekken wel haalbaar te maken.

Als de gemeenteraad instemt met het bovengenoemde voorstel voor een afkoopregeling voor maatwerk bij projecten van 10 tot en met 29 woningen, zal de afkoopregeling op zo kort mogelijke termijn verder praktisch worden uitgewerkt.

4.2 De exploitatie-eisen

CPI of CPI+1 bij de middeldure huur?

In de huidige nota kaders en instrumenten geldt voor indexering van de huurprijs in de middenhuur (laag en hoog) het volgende:

De huren zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer voor een periode van minimaal 15 jaar. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedtes van de genoemde aanvangshuur en indexering gedurende de exploitatieperiode van 15 jaar.

De gesproken ontwikkelaars (en beleggers) geven aan dat een verruiming van de ConsumentenPrijsIndex (CPI)-norm van CPI naar CPI +1 bij de categorie (lage en hoge) middeldure huur voor hen noodzakelijk is om in dit product te kunnen blijven investeren. Reden hiervoor is dat de beleggers die extra procent bovenop de inflatie nodig hebben om kostenstijgingen op te vangen die niet gedekt worden door de inflatie/CPI-verhoging. Met een CPI+1 wordt bovendien aangesloten op hun interne reken- en verantwoordingsmodellen en wordt ook aangesloten bij de in het voorjaar van 2021 door het Rijk vastgestelde landelijke huurstijgingsnorm voor de middeldure huur (MG 2021-01 Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2022).

Ze geven bovendien aan dat het inmiddels in veel omliggende gemeente (o.a. Amsterdam) ook op basis van de door hen aangeleverde argumentatie de norm is. Hiermee ontstaat er ook op regionaal niveau een gelijkwaardig speelveld.

Nadere analyse van de normen in Amsterdam en andere gemeenten leert wel dat daar dan een minimale exploitatieperiode van de middeldure huur van minimaal 20 jaar aan gekoppeld is. (In Amsterdam is het zelfs 25 jaar).

Voorstel is om hier in bij de actualisatie van de spelregels ruimte voor te bieden, maar wel in combinatie met het oprekken van de minimale exploitatieduur naar 25 jaar. Uit recente gesprekken over de anterieure overeenkomsten in het kader van de realisatie van de woningen in Schalkwijk-centrum fase 2 blijkt dit voor de institutionele beleggers een haalbare uitwerking.

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.

Exploitatieduur sociale woningbouw

In de nota kaders en instrumenten is nu opgenomen: *Er geldt een verbod op uitponden en op liberaliseren gedurende 25 jaar.*

Nu in het nieuwe coalitieakkoord staat aangegeven dat het de voorkeur verdient dat de sociale woningbouw wordt ingevuld door de woningcorporaties is het belangrijk om de positie van de

woningcorporaties op dit punt ook te verstevigen. Een deel van de oplossing hiervoor zou kunnen zijn om het verbod op uitponden en liberaliseren te laten gelden voor minimaal 50 jaar. Voor woningcorporaties is dit sowieso de minimale norm en voor particuliere beleggers wordt het hiermee minder aantrekkelijk om hun geld in dit segment te beleggen.

Voorstel is om bij de actualisatie het verbod op uitponden en liberaliseren te verlengen van 25 naar 50 jaar.

4.3 De kwaliteitseisen

Sociale woningbouw

Met betrekking tot de kwaliteitseisen voor sociale woningbouw staat in de nota kaders het volgende aangegeven:

Het betreft zelfstandige woningen met eigen toegang en eigen keuken en toilet. De minimale afmeting is 40 m2 GBO. De woning beschikt over minimaal 1 slaapkamer. Afwijking maatvoering in geval van bijzondere doelgroep bespreekbaar.

De corporaties geven aan dat zij in de onderhandelingen met marktpartijen nu merken dat de genoemde minimum kwaliteitseisen door de ontwikkelaars als maximum worden uitgewerkt. Dit leidt ertoe dat de woningcorporaties nu eigenlijk alleen maar woningen van 40m2 gebruiksoppervlak (gbo) krijgen aangeboden, terwijl er onder de woningzoekende (en vooral ook onder de senioren) behoefte is aan woningen van minimaal 50m2 gbo (en een buitenruimte). Voorstel van de corporaties is of de minimale eis met betrekking tot de vierkante meter niet kans worden opgeplust, zodat tenminste een deel van het programma dat zij krijgen aangeboden tenminste 50m2 gbo is. Verder hebben de drie corporaties inmiddels ook een gezamenlijk "basis programma van eisen" voor nieuwbouw ontwikkeld.

Voorstel is om dit basisprogramma van eisen als minimaal kader aan de ontwikkelaars mee te geven en dit dus ook als richtlijn voor de sociale huur bij de actualisatie van de nota kaders en instrumenten op te nemen.

Verder is het voorstel om in de actualisatie op te nemen dat minimaal de helft van de nieuw op te leveren sociale huurwoningen een minimum oppervlak van 50m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 40 m2 GBO.

Meer nieuwbouwwoningen ook voor zorg aan huis geschikt

Binnen de woonvisie en het Haarlemse woonbeleid wordt de doelgroep ouderen als belangrijke doelgroep gezien voor de nieuwbouw. Het bevorderen van doorstroming van senioren wordt in het algemeen ook gezien als een belangrijke schakel in het verminderen van de druk op de woningmarkt. Daarnaast moeten we, om de druk op de zorg beheersbaar te houden, met elkaar maatregelen treffen om het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Met de woningcorporaties hebben we op dit vlak al een aantal betekenisvolle afspraken gemaakt. De gezamenlijke regeling 'Ouder worden & Prettig wonen' is daar een aansprekend voorbeeld van.

Desondanks neemt de druk op de bestaande verzorgings- en verplegingscapaciteit door de toenemende vergrijzing de komende jaren alleen maar toe. Ook het tekort aan arbeidskrachten in de zorg noopt dat we anders moeten gaan kijken naar deze opgave. De bestaande woningen zullen ook steeds belangrijker worden in dit verhaal. Steeds langer zullen we zorg aan en in ons eigen huis moeten kunnen ontvangen.

In de recentelijk door de gemeente ondertekende Stadsdeal ouderenhuisvesting Haarlem "Een fijn (t)huis voor nu en later" (februari 2022) is aangegeven dat we hier in de bestaande- en de nieuwbouw al zoveel mogelijk woningen (incl. de gebouwen zelf en de omringende woonomgeving) voor geschikt moeten maken.

Richtlijnen voor dit toegankelijk en levensloopbestendig bouwen zijn in overvloed beschikbaar (o.a. Woonkeur plus). Echter, daarvan weten we ook dat ze kostenverhogend werken en niet zomaar zonder consequenties voor de financiële haalbaarheid van plannen kunnen worden vereist.

Uit ervaringen van o.a. het project Hof van Leijh weten we inmiddels dat woningen met een paar simpele, en nauwelijks kostenverhogende, toepassingen al veel meer geschikt te maken zijn voor het ontvangen van thuiszorg.

Dit zijn:

- 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) rolstoeltoegankelijk.
- Keuken in een hoekopstelling opleveren of zo inrichten dat deze makkelijk is uit te breiden naar een hoekopstelling.

Voorstel is bij de actualisatie van de spelregels voor woningbouwontwikkeling deze bovenstaande vereisten voor alle nieuwbouwappartementen van meer dan 1 kamer, verplicht te stellen.

Verder zal samen met ontwikkelaars en woningcorporaties binnen gebiedsontwikkelingen moeten worden gezocht naar mogelijkheden om in de nabijheid van zorgvoorzieningen of uitvalsbasisen van de thuiszorg woningen te realiseren die ook voldoen aan de hogere standaard op het vlak van integrale toegankelijkheid, zodat daar richting de toekomst steeds meer woningen komen waar mensen ook zwaardere zorg aan huis kunnen ontvangen. Hiervoor zullen in de startnotitie nadere uitgangspunten voor het desbetreffende project of gebiedsontwikkeling worden vastgelegd.

4.4 De toewijzingseisen

Bijzondere doelgroepen

In de nota kaders en instrumenten is op dit moment voor private ontwikkelaars bij realisatie sociale woningbouw geen verplichting opgenomen om ook bijzondere doelgroepen te huisvesten. De woningcorporaties hebben deze verplichting op basis van hun wettelijke taakstelling en de afspraken die hieromtrent zijn afgesproken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties wel. Hiermee is er eigenlijk sprake een ongelijk speelveld voor toegelaten instellingen/woningcorporaties en ontwikkelaars bij de realisatie van sociale huur.

Voorstel is daarom op te nemen dat als ontwikkelaars toch sociale huurwoningen in verhuur gaan nemen, zij ook een verplichting hebben om een deel van hun sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen (o.a. uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders). Hoe dit vervolgens wordt vormgegeven wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

De spelregel met betrekking tot een maatwerkafwijking onder de 40m² gbo bij sociale huur voor bijzondere doelgroepen blijft van kracht.

1,5 keer modaal wringt soms met toewijzingsregels van beleggers

In de nota kaders en instrumenten wordt aangegeven dat de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal. In de doelgroepenverordening wordt dit ondersteund door te stellen dat als doelgroep voor de middeldure huurwoningen huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,50 keer de DAEB norm modaal worden aangemerkt. Ontwikkelaars en beleggers geven aan dat deze spelregel soms botst met het door hun gehanteerde toewijzingsbeleid, waarin zij een inkomensnorm stellen van gemiddeld vier tot vijf keer de maandhuur als minimum voor bruto maandinkomen of een minimaal jaarinkomen van minimaal 45 tot 50 keer de kale maandhuur bij een alleenverdiener. De gemeentelijke norm is dus lager dan de norm die ontwikkelaars en beleggers hanteren.

Voorstel is dit voor kennisgeving aan te nemen en vanuit beschikbaarheidsoptiek vast te houden aan de grenzen en toewijzingsregels zoals die nu worden voorgeschreven.

Bewonerscollectieven en wooncoöperaties

Omdat Haarlem maar weinig eigen grond heeft om uit te geven voor woningbouwontwikkeling zijn er ook weinig mogelijkheden om bewonerscollectieven en wooncoöperaties een gegarandeerde plek te bieden. Vanuit deze groeperingen komt nog wel eens de vraag of de gemeente voor hen niet meer kan doen omdat zij door ontwikkelaars op dit moment nauwelijks als aantrekkelijke partij worden gezien om mee in zee te gaan.

Ontwikkelaars geven aan dat dit soort initiatiefnemers, doordat zij vaak onvoldoende professioneel zijn en er programmatisch en financieel nog veel onbekend is, hun plannen complexer maken en hierdoor ontwikkeltrajecten vertragen.

Omdat het versnellen (c.q. het voorkomen van vertraging) van de woningbouwplannen voor de komende tijd een belangrijk aandachtspunt is, is de aanbeveling hier vooralsnog geen verplichting voor ontwikkelaars in de programmering voor op te nemen. Wel kan de gemeente natuurlijk bij eigen grondposities de afweging maken of hier een plek aan een of meerdere bewonerscollectieven of wooncoöperaties gegeven kan worden.

4.5 Overige knelpunten en aandachtspunten

Maatwerk en beslissingsbevoegdheid

In het "Coalitieakkoord 2022-2026. Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad" staat aangegeven dat het college procedures wil versnellen en dat het college en de gemeenteraad zich moeten focussen op efficiënte besluitvorming om zo ook de woningbouw te versnellen.

Haarlem heeft via het Haarlems Ruimtelijk PlanProces een eenduidig besluitvormingsproces waarbinnen de gemeenteraad op een aantal momenten kan sturen en invloed kan uitoefenen. Zo stelt de Haarlemse gemeenteraad, via vaststelling van het startdocument, het Stedenbouwkundig Programma van Eisen/Programma van de leefomgeving en eventueel aanvullend nog het stedenbouwkundig plan, in het verlengde van het woningbouwbeleid en de spelregels uit de nota kaders en instrumenten, de uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering van een specifiek project of gebiedsontwikkeling vast. Een eventuele afwijking in een plan op het Haarlemse beleid en dus ook op de spelregels uit de nota kaders en instrumenten moet in 1 van deze planfasen worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

In de huidige praktijk waar bouwkosten enorm stijgen, moet echter in het kader van de haalbaarheid op projectniveau, ook in de fase tussen het vastgestelde Stedenbouwkundig

Programma van Eisen en de indiening van de vergunningen nog geprioriteerd worden tussen uitgangspunten en beleidseisen. Dit kan leiden tot vertraging in het planproces en op dit moment kan iedere vertraging leiden tot hogere bouwkosten. Vertraging vormt hiermee ook een risico in de haalbaarheid van een plan.

Als hierbij een integrale afweging tussen diverse beleidsvelden (o.a. woningbouwprogramma, mobiliteit/parkeren, werkgelegenheid, duurzaamheid) noodzakelijk is, moet de gemeenteraad daarin haar rol kunnen blijven spelen, maar soms gaat het om kleine afwijkingen met beperkte impact.

Voorstel is daarom om het college omwille van de versnelling van de woningbouw de bevoegdheid te geven om bij "kleine" afwijkingen op de spelregels een maatwerkbesluit te kunnen nemen. Een kleine afwijking in deze 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.*

5. Voorstel voor de actualisering van de spelregels voor de nieuwbouwprogrammering

In het voorgaande zijn een aantal voorstellen gedaan voor actualisatie van de spelregels uit de notakaders 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 5 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 betaald⁶. 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.

⁶ 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 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 woonzorgvisie⁷ (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 6).

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.

⁷ 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 prijs categorie 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 60m² GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m² 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/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%.
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 naamprijs van maximaal € 296.000,- (prijspeil 2022). 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 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 m2 gbo.

Spelregel 11

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 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 bouwkvavels 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.

6. Bijlage 1: Lijst met geïnterviewden

Intern

- Hein Schouwenaars (ontwikkelmanager PG)
- Annemiek Visser (afdelingsmanager PG)
- Kees Jan Bandt (adviseur strategie PG)
- Jan-Willem Evenhuis (Teammanager PG)
- Danielle Boo (afdelingsmanager PG)
- Kamiel Nuijens (beleidsadviseur wonen),
- Karsten Glas (senior juridisch adviseur),
- Lida Zut (senior juridisch adviseur),
- Nanno Brink (juridisch adviseur),
- Michael Kaldenhoven (procesmanager)
- Simon Bukman (procesmanager).

Extern

- Maartje Brand, senior-ontwikkelingsmanager, Ymere
- Dennis Hoofd, Ontwikkelmanager, Pre wonen
- Peter Jobsen en Jose Woldberg, strategisch beleidsadviseurs, Elan Wonen
- Arthur van Nerijnen, ontwikkelingsmanager, Lunee
- Martijn van der Poll, directeur, HHB Groep
- Liza Hegeman, ontwikkelingsmanager/stadmaker, BPD
- Arnoud Vos, directeur, Hoorne Vastgoed
- Rik Zentjens en Niels Nieboer, projectmanager en ontwikkelmanager, Dura Vermeer

7. Bijlage 2: Aandachtspunten uit het nieuwe coalitieakkoord

De spelregels uit de huidige nota kaders en instrumenten sluiten voor een groot deel nog steeds goed aan bij het nieuwe coalitieakkoord "Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad. Coalitieakkoord 2022-2026".

In het coalitieakkoord wordt aangegeven dat de woningbouw moet worden versneld. Het streven is in de periode 2022 tot en met 2030 er 10.000 woningen bij te bouwen. Bij nieuwbouwprojecten wordt vasthouden aan de verdeling 40 procent sociale huurwoningen, 40 procent middeldure huur- en koopwoningen en 20 procent overige woningen. Daar is het uitgangspunt om zoveel mogelijk te kiezen voor gemengde ontwikkelingen van woningen, voor jong en oud en voor mensen met en zonder beperkingen, zodat levensloopbestendige wijken ontstaan en daarbij ook alternatieve woonvormen en -ontwikkelingen, zoals woningcoöperaties en zelfbouw te stimuleren. Hiermee sluit het coalitieakkoord aan op de ambities uit de woonvisie "Samen doorbouwen aan een duurzaam thuis (2021)".

Verder wordt aangegeven dat we sturen op stadsniveau en dat we beperkt ruimte geven en nemen voor maatwerk. Ook het betaalbaar houden van de woningvoorraad op de langere termijn wordt als belangrijk aandachtspunt genoemd. En in afwijking op de huidige spelregels wordt aangegeven wordt aangegeven dat ook bij projecten die kleiner zijn dan 30 woningen we een gedifferentieerd woningaanbod vragen.

Een ander uitgangspunt waar dit coalitieakkoord meer stellig is dan het vorige is dat met betrekking tot de nieuwbouw van sociale huur wordt aangegeven dat dit ingevuld wordt door woningcorporaties, waardoor het aantal sociale huurwoningen van de drie grote woningcorporaties stijgt naar minimaal 24.000 woningen in 2030.

Met betrekking tot de woningkwaliteit wordt aangegeven dat nieuwe woningen klaar zijn voor de toekomst: duurzaam, energieneutraal en gebouwd naar de woonwensen van nu en dat we in de ontwikkelzones natuurinclusief, klimaatbestendig, sociaal en met lage parkeernormen bouwen. In 2025 moet 20 procent van de nieuwbouw in 2025 biobased zijn, conform de afspraken in de MRA.

Tot slot wordt aangegeven dat het fonds voor sociale woningbouw aan de westkant van het Spaarne (de Reserve Ongedeelde Stad) minimaal wordt verdubbeld. Met dit fonds worden zowel grote gebiedsontwikkelingen als kleinere initiatieven met minimaal 50 procent sociale huur mogelijk gemaakt.

8. Bijlage 3: Aandachtspunten uit het nieuwe Rijksbeleid

Er is sprake van een nationale wooncrisis. Hierdoor heeft wonen op dit moment een zeer grote politieke focus en is speerpunt binnen de beleidsaandacht. Recentelijk heeft dit zowel op lokaal als ook op Rijksniveau geleid tot verscherping van de aandachtspunten en aanscherping van het beleid. Hieronder wordt aangegeven welke daarvan relevant zijn om in beschouwing te nemen in het kader van een eventuele actualisatie van de spelregels en het instrumentarium van de nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment.

Omgevingswet

In de nota kaders en instrumenten stellen we ook spelregels met betrekking tot sociale koop. Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in de definitie aan dat de categorie Sociale koop een v.o.n. prijs heeft van maximaal € 200.000,- Na invoering van de Omgevingswet wordt de grens voor een sociale koopwoning in een bestemmingsplan gekoppeld aan de dan geldende NHG-kostengrens.

Nationale Woon en Bouwagenda

Minister de Jonge heeft op 11 maart de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. De agenda bestaat uit zes programmalijnen die allen worden uitgewerkt in specifieke programma's, te weten:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen (aandachtgroepen)
3. Betaalbaar wonen
4. Leefbaarheid en veiligheid
5. Verduurzaming gebouwde omgeving
6. Wonen en ouderen

De sturing op deze terreinen vindt o.a. plaats via prestatieafspraken, die voor 1 januari 2023 op rijks, provinciaal en regionaal niveau moeten worden gemaakt. Voor de nota kaders zijn vooral de programmalijnen Woningbouw en Betaalbaar wonen relevant.

Programma woningbouw

Met het Programma Woningbouw (maart 2022) richt het Rijk zich op de groei van de nieuwbouwproductie (landelijk 900.000 woningen, inclusief flexwoningen en transformaties), waarvan 2/3 betaalbaar en de helft hiervan door corporaties. De focus voor het Rijk ligt op het versterken van de regie en de samenwerking en het versnellen van de woningbouw. Binnen het programma wordt gesproken over een door het rijk afdwingbare "fare share" van minimaal 30% sociale huur per gemeente. Haarlem voldoet nu al aan deze doelstelling en met de 40/40/20 regel draagt Haarlem bij aan behoudt van deze minimale ondergrens.

Verder spreek het programma over:

- aanscherping van het juridisch instrumentarium om de regie op volkshuisvesting te versterken (omgevingswet, woningwet, huisvestingswet);
- mogelijk aanpassen regelgeving om te versnellen;
- Inzet van flexpools, kennisdeling, versnellingsstafels, doorbraakteams met kennis over financiële haalbaarheid van plannen en het continueren Taskforce nieuwbouw Woningcorporaties, ondersteuning van gemeenten en corporaties in realisatie van voldoende corporatiewoningen;

- Het beschikbaar stellen van middelen (o.a. WBI, Mobiliteitsfonds en middelen t.b.v. realisatie huisvesting bijzondere doelgroepen).

De uitwerking van bovenstaande wordt vastgelegd in regionale woondeals die in januari 2023 moeten zijn afgesloten.

Programma Betaalbaar wonen

Met het Programma Betaalbaar Wonen (mei 2022) heeft het Rijk de volgende doelstellingen:

- zorgen voor meer betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen;
- aanpak te hoge woonlasten voor huurders met een laag inkomen;
- zorgen voor een betere bescherming van huurders en kopers.

In het programma Woningbouw is het streven opgenomen dat van de 900.000 woningen die tot 2030 gebouwd moeten worden 2/3 betaalbaar is. De doorvertaling hiervan is dat circa 250.000 sociale huurwoningen (27 procent door corporaties) en 350.000 betaalbare koop en middenhuurwoningen (40 procent) gerealiseerd worden. De ambitie is hiermee dat circa 40 procent van de nieuwgebouwde woningen in elke regio betaalbare koop en middenhuur is.

Een van de belangrijke maatregelen in dit programma is de invoering van huurprijsbescherming in het middensegment/regulering van de middenhuur. Dit betekent dat het WoningWaarderingsStelsel (wws) wordt doorgetrokken zodat aanvangshuurprijzen ook voor middenhuurwoningen worden gereguleerd en dat ook huurders in het middensegment naar de huurcommissie kunnen om hun huurprijs aan te vechten als deze niet conform het WWS-puntenstelsel is opgebouwd. De bovengrens van de regulering komt tussen de 1.000 en 1.250 euro te liggen. Met deze invoering hoopt het Rijk ook een belangrijke prikkel weg te nemen voor toepassing van tijdelijke huurcontracten in de middenhuur.

Op dit moment loopt een experiment, de zogenaamde "botsproeven" met lokale belanghebbenden in drie gemeenten (Utrecht, Zwolle en Doetinchem), zodat vanuit daar inzichten kunnen worden opgehaald in hoe regulering specifiek en lokaal uitwerkt. Op basis van de bij de botsproeven opgehaalde resultaten wil het Rijk in het najaar van 2022 de contouren van de vormgeving van de middenhuurregulering schetsen. Het rijk streeft ernaar dat per 1 januari 2024 de nieuwe wetgeving op dit terrein inwerking treedt (wetsvoorstel Goed verhuurderschap).

Voor de nota kaders zijn verder de volgende voornemens relevant:

- Toewijzen betaalbare koopwoningen door gemeenten:
 - Door de introductie van een huisvestingsvergunning in de Huisvestingswet, kunnen gemeenten 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 zich hierbij bijvoorbeeld richten op leraren, politieagenten en verpleegkundigen, maar zij kunnen ook inkomenseisen stellen aan degenen die voor de woning in aanmerking komen.
- Stimuleren goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen voor koopstarters (o.a. KoopStart, KoopGarant en KoopSmarter).
- Aanpassing grenzen passend wonen in sociale huursector:
 - Het Rijk is voornemens de grenzen voor het passend toewijzen van woningen door woningcorporaties aan te passen. Daarbij kijken we naar de mogelijkheden om enerzijds de inkomensgrenzen aan te passen voor huishoudens die voor passend toewijzen in aanmerking komen, en anderzijds de hoogte van de huurprijs van deze woningen aan de hand van een nieuwe, lagere passendheidsnorm.
- Maximale huurprijsontwikkeling sociale en vrije huursector:

- Met koepel Aedes worden afspraken gemaakt voor de jaarlijkse maximale huurverhoging in de sociale huursector. In de recentelijk afgesloten Nationale prestatieafspraken woningcorporaties (30 juni 2022) is afgesproken om de komende jaren de huren betaalbaar te houden door in de jaren 2023, 2024 en 2025 een generieke huurmatiging toe te passen. Dat doen we door de koppeling van de huren aan de inflatie los te laten, en in plaats daarvan voor de huursom drie jaar lang aan te sluiten op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.
- Het Rijk is voornemens de maximale huurprijsstijging in de vrije, niet gereguleerde, sector beperken. De op dit moment vastgelegde maximering van de huurprijsstijging in de vrije sector van “inflatie + 1 procentpunt” is met oog op de huidige inflatie hoog. Daarom is het voorstel om vanaf 2023 het maximale huurverhogingspercentage voor de vrije sector – net zoals voor de gereguleerde sector – bij ministeriële regeling vast te stellen.
- Verlagen leeftijdsgrens huurtoeslag, schrappen maximale huurprijsgrens huurtoeslag en schrappen vergoeding servicekosten huurtoeslag:
 - Het Rijk verlaagt de leeftijdsgrens voor jongeren: door het verlagen van deze leeftijdsgrens komen jongeren eerder in aanmerking voor huurtoeslag voor een duurdere woning en verbeteren we de betaalbaarheid van wonen voor hen.
 - Jongeren tussen 18 en 23 jaar komen nu in aanmerking voor huurtoeslag voor woningen tot en met de jongerenhuurgrens (van € 442,46, prijspeil 2022). Vanaf 23 jaar geldt deze grens niet meer. Het voorstel is deze grens van 23 jaar te verlagen tot 21 jaar; jongeren van 21 en 22 jaar krijgen dan ook huurtoeslag voor woningen boven de jongerenhuurgrens.
 - Het Rijk schrapt de maximale huurprijsgrens: door deze maximale huurprijsgrens (van € 763,47, prijspeil 2022) te laten vervallen als voorwaarde voor de huurtoeslag, kunnen meer huurders huurtoeslag krijgen.
 - Met het weghalen van de servicekosten uit de huurtoeslag is de rekenhuur voortaan gelijk aan de kale huur die ook wordt gehanteerd in bijvoorbeeld het passend toewijzen door woningcorporaties.
- Aanvangshuurprijzen transparant maken:
 - Het Rijk wil een convenant sluiten met verhuurpartijen waarin staat welke variabelen in ieder geval in een advertentie moeten staan, zodat potentiële huurders een goed overzicht hebben van hetgeen ze mogelijk gaan huren. Het gaat dan onder meer over de oppervlakte, het aantal kamers, bouw- en renovatiejaar, of de woning gemeubileerd of gestoffeerd wordt verhuurd, de hoogte van de borg (indien van toepassing), de gevraagde servicekosten (indien van toepassing), de gestelde inkomenseisen aan de huurder (indien van toepassing) en de bij het ingaan van de huur wettelijk geldende maximale jaarlijkse huurverhoging.

Nationale prestatieafspraken woningcorporaties

In de recentelijk afgesloten Nationale prestatieafspraken woningcorporaties (30 juni 2022) tussen Rijk en woningcorporatiekoepel Aedes, een belangrijke onderlegger voor het Nationale woningbouwprogramma, is afgesproken om de komende jaren de huren betaalbaar te houden. Concreet staat in de afspraken dat in de jaren 2023, 2024 en 2025 een generieke huurmatiging wordt toegepast. Dat gebeurt door de koppeling van de huren aan de inflatie los te laten, en in plaats daarvan voor de huursom drie jaar lang aan te sluiten op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt.

Verder is in deze prestatieafspraken vastgelegd dat partijen de ambitie delen dat nieuwe sociale huur ook volwaardig en langjarig beschikbaar moet zijn voor de doelgroep. Om definitiekwesties rondom voorheen ‘nep sociale huur’ genoemde woningen te voorkomen wordt een nieuwe wettelijke definitie van sociale huur vastgesteld. De nieuwe definitie wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur.

Tot slot zeggen corporaties toe om met voorrang een deel van hun (nieuwe) middeldure huurwoningen toe te wijzen aan doorstromers uit de sociale huursector.

9. Bijlage 4: Argumentatie beleggers noodzaak CPI+1

Memo Noodzaak CPI + 1%

Datum: Augustus 2022

Van: Ontwikkelaars (en betrokken beleggers) bij projecten Schalkwijk Midden fase2

Institutionele investeerders beleggen de gelden/pensioenpremies van pensioendeelnemers en (levens-) verzekeringnemers met een lange termijndoelstelling en vanuit een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid in vastgoed.

De institutionele investeerders hebben als doel conservatief duurzame rendementen te behalen uit huurinkomsten en een bijdrage te leveren aan het inlopen van het woningtekort in Nederland door de realisatie van meer duurzame nieuwbouw.

Institutionele beleggers zorgen niet alleen voor goede woningen en een goed en duurzaam woonklimaat, zij zijn tevens verantwoordelijk voor stabiele en inflatiebestendige pensioenuitkeringen voor pensioendeelnemers en (levens-) verzekeringnemers.

Bij voorkeur investeren Nederlandse institutionele partijen haar gelden in Nederland om een bijdragen te leveren aan het inlopen van het woningtekort en woonruimte te bieden aan haar achterban.

Pensioenfondsen staan daarnaast onder toezicht van de Nederlandse bank en investeren haar gelden in obligaties, aandelen en 10% vastgoed.

Institutionele beleggers beheren andermans geld en moeten dat volgens de gedragscodes transparant, verantwoord, integer, duurzaam en voor de lange termijn beleggen tegen een duurzaam rendement met weinig risico. Een institutionele belegger heeft niet als doel de huren maximaal te stretchen omdat haar huurders immers ook hun achterban zijn.

Indexatie van de huren met CPI + 1% is nodig om pensioenen te kunnen indexeren, pensioenen te kunnen uitkeren in de toekomst en verzekeringspremies laag te houden. Ook is het nodig om snelle(re) stijgende exploitatiekosten en renterisico's af te dekken.

De afgelopen 20 jaar hebben institutionele partijen haar huren gemiddeld met CPI + 1% verhoogd terwijl de markhuurontwikkeling substantieel hoger ligt.

Een en ander in lijn met de tussen institutionele partijen en de gemeente Amsterdam en Utrecht gemaakt indexatieafspraken van CPI + 1% voor middeldure huurwoningen in deze steden.

Op het moment CPI + 1% niet mogelijk is gaat dit ten koste van pensioenindexatie en dekkingsgraden waardoor institutionele partijen haar gelden eerder in andere steden dan Haarlem investeren of zelfs bij overregulering haar gelden in andere landen investeren of obligaties aankopen. Het meer in investeren in vastgoed in het buitenland is al gaande door de stijgende reguleringsdruk en onzekerheid in de Nederlandse woningmarkt.

Op het moment door de gemeente Haarlem verdere huurregulering (maatregel op maatregel) wordt opgelegd en pensioenindexatie en dekkingsgraden door aankoop van vastgoed in het geding komen worden fondsen gedwongen in andere steden of obligaties te investeren aangezien deze een lagere risico-klasse hebben. Op dat moment zal de investeringscapaciteit weglekken en niet langer beschikbaar zijn voor de Haarlemse middensector en zal er minder aanvulling van de

woningvoorraad door nieuwbouw plaatsvinden. Het gevolg is dat het aanbod hierdoor op termijn afneemt.

Risico's op meer huurregulering in de toekomst beïnvloeden nu al de financiële aantrekkelijkheid van investeren in het middenhuursegment voor institutionele beleggers in Nederland.

Hierover heeft de NEPROM namens professionele ontwikkelaars en beleggers op 19 juli 2022 reeds haar zorgen geuit in een brief aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de heer H.M. de Jonge

10. Bijlage 5: 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	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	Aangepast op basis van uitgangspunt in coalitieakkoord. Nota geldt ook voor projecten kleiner dan 30 woningen.

			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. 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.	
2	Het uitgangspunt 40-40-20 is niet van toepassing bij: • Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin tot op heden meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen. • Projecten die kleiner zijn dan 30 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed). • Sloop/nieuwbouwprojecten van woningcorporaties. • Daar waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden. • Projecten waarvoor privaatrechtelijke	ja	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. • Projecten die kleiner zijn dan 10 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed). • Sloop/nieuwbouwprojecten van woningcorporaties. • Daar waar binnen vigerend bestemmings- c.q. omgevingsplan gebouwd kan worden.	Aangepast op basis van uitgangspunt in coalitieakkoord. Nota geldt ook voor projecten kleiner dan 30 woningen.

	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).		• 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).	
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 (prijsspeil 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/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	Was spelregel 5. Prijsspeilen zijn aangepast naar jaar 2022. Eisen minimale woninggroottes zijn aangepast. Eis Pve gezamenlijke woningcorporaties is toegevoegd.

			Haarlemse woningcorporaties gezamenlijk is opgesteld (zie bijlage 6). De woningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice.	
5	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.	ja	1. De verhuurder van de sociale huurwoningen is een toegelaten instelling. 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. 3. De huren worden conform het Rijkshuurbeleid en de prestatieafspraken geïndexeerd. 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	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.

			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.	
6	- De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling. - Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd. - Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 25 jaar. 70% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag.	ja	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 (prijsspeil 2022) gerealiseerd en/of als betaalbare middeldure koopwoning. Een betaalbare middeldure koopwoning valt of in de prijs categorie lage middeldure koop tot maximaal € 296.000 (prijsspeil 2022). - de overige 40% (=16% van het totale programma) als hoge middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs tussen	Was spelregel 7. Aangepast op de stedelijke differentiatie 40/40/20 ten oosten van het Spaarne en 50/50 ten westen van het Spaarne 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. Voorkeur voor realisatie van koopwoningen als gevolg van woningbehoefte en vraag van woningzoekenden toegevoegd. Stimulans toegevoegd om ten westen van

			€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.	het Spaarne ook middeldure woningen te realiseren.
7	40% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd. Van deze 40% wordt: • 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 prijs categorie €182.000 - € 250.000,-. • 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 huurprijs tussen de € 971 en € 1.300 gerealiseerd.	ja	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.	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.

8	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.	ja	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/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%. 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.	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. Er is een keuzemogelijkheid toegevoegd voor het hanteren het gemiddelde CAO-loonindexcijfer +1, in combinatie met een minimale exploitatieduur van 25 jaar. Afspraak over aanlevering huurgegevens toegevoegd. Deze ontbrak in vorige samenvattende versie.
---	---	----	--	---

			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/inkomencategorieën is verhuurd. 6. Mocht het Rijk de regels omtrent de jaarlijkse maximale huurstijging wijzigen dan gelden de regels van het Rijksbeleid.	
9	- De huren in het middeldure huursegment zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer) voor een periode van minimaal 15 jaar. - Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponen gedurende 15 jaar. - De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x modaal. - De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten.	ja	Definitie lage middeldure koopwoningen. Een lage middeldure koopwoning is een koopwoning met een vrij op naamprijs van maximaal € 296.000,- (prijsspeil 2022). 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 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: - 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.	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.

10	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. Voor de woningen tot de € 200.000 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. • Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening.	ja	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.	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.
11	Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300.	ja	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 zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.	Was spelregel 12. De maximale koopprijs van de categorie hoge middeldure koop is aansluitende gemaakt op de de nieuwe grenzen voor 2 keer 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: • 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 scheidingmuur 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.	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 voortvarende planontwikkeling worden sociale	nee	Binnen het ruimtelijk project is de menging nader te bepalen. Met het oog op voortvarende planontwikkeling worden sociale huurwoningen, middensegment woningen en	nvt

	huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen zoveel mogelijk op aparte bouwkavels geprogrammeerd.		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	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	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.

			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.	
--	--	--	---	--

11. Bijlage 6: 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 ² GBO	55 - 65 m ² GBO
Huurprijs	€ 633,25	€ 678,66

Prijspeil 2022

1. Tweekamerappartement met minimaal 50 m² gebruiksoppervlak, met als uitgangspunt een aparte berging.
Incidenteel mogen deze woningen kleiner zijn dan 50 m² gebruiksoppervlak (excl. m² 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 m² gebruiksoppervlakte en een externe berging buiten de woning (minimaal 5 m²);
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 5m²;
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.

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
1 september 2022

Tekst: Anco van der Veen, woningbouwcoördinator, ECDW

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl