

## Actualisatie Haarlemse spelregels voor woningbouwprogrammering nieuwbouw sociale huur en middensegment

### 1.1 Aanleiding

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 “Uitwerking coalitieprogramma woningbouwprogramma 2018” waarin de 40/40/20-regel werd geïntroduceerd, de grip op de woningmarkt te vergroten door het stellen van spelregels en het inzetten van instrumentarium voor realisatie van het gewenste woningbouwprogramma in het sociale huur en middensegment.

Uit een evaluatie, uitgevoerd in de periode april-juli 2022 via deskresearch en gesprekken met woningcorporaties, ontwikkelaars en betrokken ambtenaren, 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 geven 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.

### 1.2. Waarom een actualisatie

Ondanks bovengenoemde is er toch aanleiding om de spelregels op een aantal punten aan te scherpen en daarnaast een aantal nieuwe spelregels toe te voegen. De aandachtspunten en bevindingen uit de evaluatie, aangevuld met de aandachts- en uitgangspunten uit het nieuwe coalitieakkoord en wijzigingen in het Rijksbeleid, liggen hier aan ten grondslag.

De actualisatie betreft spelregels over de volgende thema's:

- 40% sociaal/40% middensegment/20% vrij ten oosten van het Spaarne en 50% sociaal/50% vrij ten westen van het Spaarne (met wel een heel nadrukkelijke inspanningsverplichting om binnen het vrij in te vullen programmadeel ook ca. 30% te ontwikkelen en te realiseren in het (lage) middeldure segment);
- Verhuur sociale huurwoningen primair door woningcorporaties en een verhoging van de woninggrootte voor de sociale huur naar gemiddeld 50m<sup>2</sup> gbo;
- Ook kleine projecten onder 30 woningen doen mee in de 40/40/20- of de 50/50-regel;
- Vergroten haalbaarheid lage middeldure huur voor beleggers;
- Voorkeur voor realisatie koopwoningen in middeldure segment;
- Prijsklassen huur- en koopcategorieën in lijn met Rijksbeleid betaalbare woningbouw en inkomensgrenzen uit Wimra;
- Nieuwbouwwoningen beter geschikt voor het ontvangen van zorg aan huis;
- Beperkt toestaan maatwerk om versnelling van de woningbouw te ondersteunen.

### 1.3 Wanneer gaan de geactualiseerde spelregels in en voor welke initiatieven en projecten gelden deze

Met vaststelling van de geactualiseerde spelregels door de gemeenteraad op 17 november 2022 is het nieuwe beleid van kracht. De spelregels gelden dan voor de nieuwe initiatieven en projecten, en voor bestaande projecten waarbinnen sociale en middeldure huur is opgenomen en waarvoor nog geen startdocument, zone-ontwikkelvisie en/of stedenbouwkundig programma van eisen door de gemeenteraad is vastgesteld en/of een ontwikkel-overeenkomst tussen de gemeente en de desbetreffende ontwikkelende partij is afgesloten.

Voor projecten waar de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst in een zeer vergevorderd stadium zijn en/of waarbij voor wat betreft de woningbouwprogrammering aantoonbaar en onomkeerbaar is ingestoken op de “oude” spelregels, zal op projectniveau worden bekeken of er sprake is van een situatie waar een beroep op een (maatwerk) overgangsregeling gerechtvaardigd is.

Bij de start van de gesprekken met ontwikkelende partijen worden de spelregels meegegeven en standaard geïmplementeerd in de anterieure overeenkomst. In het bestemmingsplan bij het betreffende project zullen de betreffende woningbouwcategorieën worden opgenomen.

Projecten die voldoen aan alle spelregels en waar een ontwikkelaar al afspraken met een corporatie heeft over de exploitatie van het sociale huurprogramma binnen het project, krijgen een hogere ranking bij de bepaling van inzet van gemeentelijke capaciteit.

Bij projecten met een anterieure overeenkomst en met middeldure huurwoningen in het programma die nog niet opgeleverd zijn, kan de ontwikkelaars de gemeente in het kader van de geactualiseerde spelregels, verzoeken om gebruik te maken van de spelregel CPI+1 in combinatie met een exploitatieduur van 25 jaar (i.p.v. CPI in combinatie met een exploitatieduur van minimaal 15 jaar). Dit zal dan in een addendum bij de overeenkomst worden vastgesteld.

## 2. De geactualiseerde spelregels voor de nieuwbouw sociale huur en middensegment

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

Onderstaand zijn de voorstellen uitgewerkt in geactualiseerde spelregels voor het programmeren van woningbouw. Dit om op een heldere en eenduidige manier de komende tijd uitvoering te geven aan de voortgaande en aangescherpte stedelijke uitgangspunten uit het stedelijke en landelijke woon- en bouwbeleid en het coalitieakkoord.

### Spelregel 1

We sturen op stedelijk niveau op een verdeling van 40% sociaal/40% middelduur/20% vrij. 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 met daarin wel een nadrukkelijke inspanningsverplichting om binnen het vrij in te vullen programmadeel ook ca. 30% te ontwikkelen en te realiseren in het (lage) middeldure segment, zodat hiermee een gedifferentieerd woonprogramma ontstaat en diverse doelgroepen kunnen worden bediend.

Het college stelt jaarlijks conform de spelregels en het geldende rijksbeleid de prijsniveaus behorende bij deze categorieën vast in het "Indexeringsbesluit huur- en koopprijzen".

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

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

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

### Spelregel 2

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

- Lopende projecten en gebieden aan de westkant van de stad waarin voorafgaand aan de vaststelling door de raad van de geactualiseerde spelregels meer dan 40% sociale huur als uitgangspunt is opgenomen.
- Projecten die kleiner zijn dan 10 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).
- Sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties.

1) 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.

- Daar waar binnen vigerend bestemmings- c.q. omgevingsplan gebouwd kan worden.
- Projecten waarvoor reeds privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties (zie Collegebesluit 28 augustus 2018 voor lijst benoemde projecten).

### Spelregel 3

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

### Spelregel 4

Definitie sociale huurwoningen: Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 763,47 (prijsspeil 2022). Het zijn zelfstandige woningen met minimaal 1 slaapkamer. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m<sup>2</sup> GBO, maar op projectniveau is het gemiddelde tenminste 50m<sup>2</sup> GBO. Afwijken van de ondergrens via een maatwerkafpraak is alleen mogelijk als dit in lijn ligt met de gemeentelijke woonvisie en/of de woonzorgvisie<sup>2</sup> (bijv. een afwijkend product voor bijzondere doelgroepen) en als de prijs/oppervlakte-verhouding redelijk is (en bijv. rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen).

Als richtlijn geldt dat de woningen en het woongebouw waarin zij zich bevinden voldoen aan het basisprogramma van eisen zoals dat door de drie Haarlemse corporaties gezamenlijk is opgesteld (zie bijlage 1).

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

### Spelregel 5

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

### Spelregel 6

*Plannen en initiatieven ten oosten van het Spaarne*

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 prijscategorie lage middeldure koop tot maximaal € 296.000 (prijsspeil 2022).

2) De gemeente heeft een wettelijk verplichting om deze op te stellen in 2023.

- de overige 40% (=16% van het totale programma) als hoge middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs tussen de €296.000 en € 438.000 (prijsspeil 2022) of als hoge middeldure huurwoning met een maximale kale huurprijs tussen de € 1023 en € 1389 (prijsspeil 2022) gerealiseerd.

#### *Plannen en initiatieven ten westen van het Spaarne*

Bij initiatieven en plannen ten westen van het Spaarne geldt dat de ontwikkelaar zich inzichtelijk moet inspannen om binnen de 50% vrij in te vullen programma ook ca. 30% te ontwikkelen en te realiseren in het (lage) middeldure segment. Het te realiseren middeldure programma is bij voorkeur een koopwoning.

Daarbij geldt wel dat het haalbaar moet kunnen zijn. Afwijken kan alleen als de ontwikkelaar op een transparantie en toetsbare manier aantoont dat de plannen financieel niet haalbaar zijn.

De plannen en initiatieven, waarbinnen naast de 50% sociale woningbouw, ook 30% in het middeldure segment wordt gerealiseerd krijgen een hogere ranking 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, prijsspeil 2022). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren betaalbare middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m<sup>2</sup> GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> GBO.

#### **Spelregel 8**

1. De huren in het gehele middeldure volgen de loonontwikkeling voor een periode van minimaal 15 jaar. De loonontwikkeling wordt in december door het Rijk vastgesteld op basis van het gemiddelde CAO-loonindexcijfer over de maanden december tot en met november zoals die door het CBS worden gepubliceerd. Een ontwikkelaar kan er ook voor kiezen om de huur loonontwikkeling volgend 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,- (prijsspeil 2022). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gbo en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> gbo. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Deze moet door de ontwikkelaar worden uitgewerkt en zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Voor de woningen tot € 296.000 geldt daarnaast:

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

#### **Spelregel 10**

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

### **Spelregel 11**

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

### **Spelregel 12**

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

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

### **Spelregel 13**

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

### **Spelregel 14**

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

### **Spelregel 15**

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

- Een afwijking op de 40/40/20 regel (of 50/50-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 (of 50/50-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.

*Gemeenteraad Haarlem, 17 november 2022*

**Bijlage 1: Gezamenlijk programma van eisen sociale woningbouw van Haarlemse woningcorporaties**

September 2022

Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere

# Samengevat Programma van Eisen



### Inleiding

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

### Samengevat Programma van Eisen:

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

Prijspeil 2022

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

### Algemene bindende eisen

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

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