



## Actualisatie Spelregels voor nieuwbouw sociale huur en middensegment

### 1. Actualisatie spelregels voor nieuwbouw sociale huur en middensegment

In 2020 is de nota "Spelregels en instrumenten voor realisatie sociale huur en betaalbare huur en koop" door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt was om grip op de woningmarkt te vergroten door het stellen van spelregels en het inzetten van instrumenten voor realisatie van het gewenste woningbouwprogramma in sociale huur en middensegment.

Uit ervaring blijkt dat de doelen van de nota met de huidige wooncrisis nog onverkort overeind staan. De nota heeft de afgelopen paar jaar bijgedragen aan een meer evenwichtige woningbouwprogrammering in de plancapaciteit. Verder is gebleken dat zowel ontwikkelaars, de woningbouwcorporatie als de betrokken ambtenaren de spelregels en instrumenten uit de nota houvast geven en ook het speelveld voor alle partijen gelijkwaardiger maakt. Ook ervaart de woningbouwcorporatie dat de spelregels hen beter in positie brengt bij woningbouwontwikkelingen in de gemeente Zandvoort.

#### 1.1 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. Het nieuwe coalitieprogramma en wijzigingen in het Rijksbeleid, liggen hier aan ten grondslag.

De actualisatie betreft spelregels over de volgende thema's:

- 30% sociaal/50% middensegment/20% vrij.
- Verhuur sociale huurwoningen primair door woningcorporaties.
- Ook kleine projecten doen mee in de 30/50/20-regel.
- Vergroten haalbaarheid betaalbare huur voor beleggers.
- Voorkeur voor realisatie koopwoningen in betaalbare 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.

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

Met vaststelling van de geactualiseerde spelregels door de gemeenteraad op 21 maart 2023 is het nieuwe beleid van kracht. De spelregels gelden dan voor de nieuwe initiatieven en projecten, en voor bestaande projecten waarvoor nog geen startdocument 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 de 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 ontwikkelaar de gemeente in het kader van de geactualiseerde spelregels, verzoeken om gebruik te maken van de spelregels 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 allonge bij de overeenkomst worden vastgelegd.



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

Hieronder staan de 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 uitgangspunten uit het Coalitieprogramma en het Rijksbeleid.

### Spelregel 1

We sturen voor nieuwe initiatieven en projecten op een verdeling van 30% sociaal/35% betaalbaar/15% middelduur/20% 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".

Bij kleine projecten (tot 20 woningen) kan gemotiveerd worden afgeweken van bovenstaand uitgangspunt en is er de mogelijkheid tot het betalen van compensatie wanneer de initiatiefnemer geen sociale huurwoningen in het plan realiseert. Dit kan alleen als een plan in de verhouding 30%/50%/20% 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 corporatie aantoonbaar/toetsbaar wordt gemaakt.

Voor bovenstaande afwijking is een maatwerk-collegebesluit noodzakelijk en zal door de initiatiefnemer aan de gemeente, als deze zelf geen sociale huurwoningen in het plan realiseert, een afkoopsom (compensatie) moeten worden betaald volgens de "Compensatieregeling sociale huurwoningen bij kleine projecten". De compensatieregeling en de daaruit voortvloeiende verplichting tot betaling van de compensatie wordt vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelende partij. De compensatie komt terecht in een reserve en wordt op deze manier ingezet om het programma sociaal binnen de 30/50/20 op andere plekken binnen de gemeente Zandvoort wel haalbaar te maken.

### Spelregel 2

Het uitgangspunt 30-35-15-20 is niet van toepassing bij:

- Projecten waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden.
- Sloop/nieuwbouw en andere nieuwbouwprojecten van corporaties.
- Daar waar binnen het 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.

### Spelregel 3

Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk).

### Spelregel 4

Definitie sociale huurwoningen: Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 808,06 (prijspeil 2023). Het zijn zelfstandige woningen met minimaal 1 slaapkamer.

De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 50 m<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>1</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 corporaties (waaronder Pré Wonen) 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 woningcorporatie in gezamenlijkheid richting het bestuur moeten aangeven en ook aantoonbaar en toetsbaar maken dat zij er niet uitkomen. Middels een collegebesluit kan dan

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



worden bepaald dat de sociale huur door de ontwikkelaar zelf (of een door de ontwikkelaar te selecteren belegger) 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 spelregels 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. 70% 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.
6. Nieuwbouwwoningen worden, binnen de kaders van de huisvestingsverordening, met voorrang toegewezen aan inwoners van Zandvoort, en daarna Zuid-Kennemerland/IJmond.

### Spelregel 6

50% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het betaalbare en middeldure segment gerealiseerd.

Van deze 50% wordt:

- 35% van het totaal als betaalbare huurwoning met een maximale kale aanvangshuur van € 1.057,80 (prijspeil 2023) per maand gerealiseerd en/of als betaalbare koopwoning in de prijs categorie < € 305.176 (prijspeil 2023).
- de overig 15% als middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs van € 451.578 (prijspeil 2023) of als middeldure huurwoning met een maximale kale huurprijs tussen de € 1.057,80 en € 1.432,06 (prijspeil 2023) gerealiseerd.

Eventuele bijkomende service- en/of lidmaatschapskosten mogen geen belemmering vormen voor de betaalbaarheid van de woning voor de beoogde doelgroepen. De servicekosten mogen conform de wet niet meer zijn dan de werkelijk gemaakte kosten op wettelijk bepaalde gespecificeerde posten. Aan de ontwikkelaar wordt gevraagd om bij de anterieure overeenkomst een toetsbare specificatie van de indicatieve servicekosten te overleggen.

### Spelregel 7

Definitie betaalbare huurwoningen. Een betaalbare huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1.057,80 (kale aanvangshuur, prijspeil 2023). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren betaalbare huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60 m<sup>2</sup> GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> GBO.

### Spelregel 8

1. De huren in het betaalbare en middeldure segment 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 verhuurd (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning in Zandvoort (eerste voorkeur) of Zuid-Kennemerland/IJmond 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 betaalbare koopwoningen. Een betaalbare koopwoning is een koopwoning met een vrij op naam prijs van maximaal € 305.176 (prijspeil 2023). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren wo-



ningen 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 € 305.176 geldt daarnaast:

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

#### **Spelregel 10**

Definitie middeldure huurwoningen. Middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 1.057,80 en € 1.432,06 (prijspeil 2023). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m<sup>2</sup> GBO.

#### **Spelregel 11**

Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een vrij op naam prijs van € 305.176 tot maximaal € 451.578 (prijspeil 2023). 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, 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 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/locatie 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 30/35/15/20 regel in een project als elders in een project 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 30/35/15/20-regel bij plannen tot 20 woningen, mits er sprake is van een programma met toegevoegde waarde in het kader van de betaalbaarheid en/of doelgroepen.
- Een kleine<sup>2</sup> 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.

2) Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld het anders inrichten van de woonruimteverdelingsafspraken.



### 3. Bijlage 1: Gezamenlijk Programma van eisen sociale woningbouw van de woningbouwcorporaties

Onderstaand programma van eisen is in 2022 door de drie corporaties ontwikkeld voor de gemeente Haarlem. Pré Wonen heeft aangegeven dit programma ook voor de nieuwbouw in de gemeente Zandvoort te hanteren.

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.





## 4. Bijlage 2: Was-Wordt-Lijst

Was-Wordt tabel Actualisatie spelregels en instrumenten				
Spel re-gel	Was	Spel re-gel	Wordt	Toelichting
1	Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 10 woningen) geldt de woningbouwprogrammering van 30-20-20-30.	1	<p>We sturen voor nieuwe initiatieven en projecten op een verdeling van 30% sociaal/35% betaalbaar/15% middelduur/20% vrij.</p> <p>Het college stelt jaarlijks conform de spelregels en het geldende rijksbeleid de prijsniveaus behorende bij deze categorieën vast in het "Indexeringsbesluit huuren kooprijzen".</p> <p>Bij kleine projecten (tot 20 woningen) kan gemotiveerd worden afgeweken van bovenstaand uitgangspunt en is er de mogelijkheid tot het betalen van compensatie wanneer de initiatiefnemer geen sociale huurwoningen in het plan realiseert. Dit kan alleen als een plan in de verhouding 30%/50%/20% 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 corporatie aantoonbaar/toetsbaar wordt gemaakt.</p> <p>Voor bovenstaande afwijking is een maatwerk-collegebesluit noodzakelijk en zal door de initiatiefnemer aan de gemeente, als deze zelf geen sociale huurwoningen in het plan realiseert, een afkoopsom (compensatie) moeten worden betaald volgens de "Compensatieregeling sociale huurwoningen bij kleine projecten". De compensatieregeling en de daaruit voortvloeiende verplichting tot betaling van de compensatie wordt vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelende partij. De compensatie komt terecht in een reserve en wordt op deze manier ingezet om het programma sociaal binnen de 30/50/20 op andere plekken binnen de gemeente Zandvoort wel haalbaar te maken.</p>	<p>Aangepast op basis van het Coalitieprogramma en het Rijksbeleid dat 2/3 van de toe te voegen woningen betaalbaar is.</p> <p>Spelregels gelden ook voor kleine projecten.</p>
2	<p>Het uitgangspunt 30-20-20-30 is niet van toepassing bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten waarvoor privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijziging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties.</li> </ul>	2	<p>Het uitgangspunt 30-35-15-20 is niet van toepassing bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projecten waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden.</li> <li>Sloop/nieuwbouw en andere nieuwbouwprojecten van corporaties.</li> <li>Daar waar binnen het vigerend bestemmings- c.q. omgevingsplan gebouwd kan worden.</li> <li>Projecten waarvoor reeds privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt waarbij een programmatische wijzi-</li> </ul>	<p>Aangepast op basis van het Coalitieprogramma.</p> <p>Spelregels gelden ook voor kleine projecten.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projecten waar binnen vigerend bestemmingsplan gebouwd kan worden.</li> <li>• Projecten die kleiner zijn dan 10 woningen. Dit geldt niet voor gemeentelijk eigendom (grond en vastgoed).</li> <li>• Sloop/nieuwbouw en andere nieuwbouwprojecten van corporaties</li> </ul>		ging niet meer haalbaar is zonder verwachte vergaande juridische en/of financiële consequenties.	
3	Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk).	3	Lopende projecten, die buiten de in spelregel 2 genoemde uitgangspunten vallen, zullen per geval beoordeeld worden (maatwerk).	
4	Startnotities voor projecten worden voortaan vastgesteld door de gemeenteraad, zodat de uitgangspunten daarvoor vastliggen.		Vervalt	Deze spelregel kan vervallen.  De werkwijzen is onderdeel van het Haarlems en Zandvoorts Ruimtelijkplanproces.
5	Definitie sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 737,14 (prijsspeil 2020). Het zijn permanente, (zelfstandige) woningen. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 50 m2 GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer. De woningen worden 'passend toegewezen' cf. Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice. Servicekosten mogen geen belemmering vormen voor het verkrijgen van huurtoeslag of anderszins de toegankelijkheid beperken voor de beoogde doelgroepen beperken.	4	Definitie sociale huurwoningen: Dit zijn woningen die vallen onder de gereguleerde huursector met een huur onder de € 808,06 (prijsspeil 2023). Het zijn zelfstandige woningen met minimaal 1 slaapkamer. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 50 m2 GBO. Afwijken van de ondergrens via een maatwerkafspraken 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 corporaties (waaronder Pré Wonen) is opgesteld (zie bijlage 1). De woningen worden 'passend toegewezen' conform de Woningwet. De verdeling/toewijzing verloopt via Woonservice.	Was spelregel 5.  Prijsspeilen zijn aangepast naar jaar 2023. Eis PVE van woningcorporaties is toegevoegd.
6	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De verhuurder van sociale huurwoningen is bij voorkeur een toegelaten instelling.</li> <li>2. Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijks-</li> </ol>	5	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 uitko-</li> </ol>	Was spelregel 6. Aangescherpt is de formulering dat de verhuurder een toegelaten instelling moet zijn.  Verbod op uitpanden is verhoogd naar 50 jaar, de exploitatieperiode waar woning-





	<p>huurbeleid geïndexeerd.</p> <p>3. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 25 jaar.</p> <p>4. 70% van de op te leveren sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag;</p>		<p>men. Middels een collegebesluit kan dan worden bepaald dat de sociale huur door de ontwikkelaar zelf (of een door de ontwikkelaar te selecteren belegger) 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 spelregels en instrumenten de afspraken verder worden vastgelegd.</p> <p>2. De huren worden conform het Rijkshuurbeleid en de prestatieafspraken geïndexeerd.</p> <p>3. Er geldt een verbod op uitponden/liberaliseren gedurende 50 jaar.</p> <p>4. 70% 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.</p> <p>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.</p> <p>6. Nieuwbouwwoningen worden, binnen de kaders van de huisvestingsverordening, met voorrang toegewezen aan inwoners van Zandvoort, en daarna Zuid-Kennemerland/IJmond.</p>	<p>corporaties ook mee rekenen.</p> <p>Verplichting belegger om deel sociale huur ook toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen is toegevoegd.</p>
7	<p>40% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het middeldure segment gerealiseerd.</p> <p>Van deze 40% wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de helft (20% van het totaal) als betaalbare vrije sector huurwoning met een maximale kale aanvangshuur van € 1.025,- per maand gerealiseerd en/of als betaalbare koopwoning in de</li> </ul>	6	<p>50% van de nieuw te bouwen woningen wordt in het betaalbare en middeldure segment gerealiseerd.</p> <p>Van deze 50% wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% van het totaal als betaalbare huurwoning met een maximale kale aanvangshuur van € 1.057,80 (prijspeil 2023) per maand gerealiseerd en/of als betaalbare koopwoning in de prijscategorie &lt; € 305.176 (prijspeil 2023).</li> </ul> <p>1. de overig 15% als middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs van € 451.578 (prijspeil 2023) of als middeldure huurwoning</p>	<p>Was spelregel 7.</p> <p>Aangepast aan het Coalitieprogramma en de doelstelling van het Rijk toevoegen 2/3 betaalbaar.</p> <p>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.</p>



	<p>prijscategorie &lt; € 264.000,-, de andere helft (=20% van het totale programma) als middeldure koopwoning met een maximale VON-prijs van € 383.000 of als hoge middeldure huurwoning met een maximale kale huurprijs tussen de € 1.025 en € 1.372 gerealiseerd.</p> <p>De bijkomende servicekosten mogen geen belemmering vormen voor de betaalbaarheid van de woning voor de beoogde doelgroepen.</p>		<p>met een maximale kale huurprijs tussen de € 1.057,80 en € 1.432,06 (prijspeil 2023) gerealiseerd.</p> <p>Eventuele bijkomende service- en/of lidmaatschapskosten mogen geen belemmering vormen voor de betaalbaarheid van de woning voor de beoogde doelgroepen. De servicekosten mogen conform de wet niet meer zijn dan de werkelijk gemaakte kosten op wettelijk bepaalde gespecificeerde posten. Aan de ontwikkelaar wordt gevraagd om bij de anterieure overeenkomst een toetsbare specificatie van de indicatieve servicekosten te overleggen.</p>	<p>Voorkeur voor realisatie van koopwoningen als gevolg van woningbehoefte en vraag van woningzoekenden toegevoegd.</p>
8	<p>Definitie betaalbare vrije sector huurwoningen. Een betaalbare vrije sector huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1025,- (kale aanvangshuur). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m<sup>2</sup> GBO en de woningen zijn niet kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup> GBO.</p>	7	<p>Definitie betaalbare huurwoningen. Een betaalbare huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 1.057,80 (kale aanvangshuur, prijsspeil 2023). Minimaal de helft van de nieuw op te leveren betaalbare huurwoningen heeft een minimum oppervlak van 60m<sup>2</sup> GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m<sup>2</sup> GBO.</p>	<p>Was spelregel 8.</p> <p>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.</p>
9	<ol style="list-style-type: none"> <li>De huren in het betaalbare huursegment zijn inflatievolgend op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI, maandcijfer) voor een periode van minimaal 25 jaar.</li> <li>Er geldt een verbod op verkoop bij leegstaan/uitponden gedurende 25 jaar.</li> <li>De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen tot 1,5x DAEB-inkomen.</li> <li>De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang toegewezen (tot een</li> </ol>	8	<ol style="list-style-type: none"> <li>De huren in het betaalbare en middeldure segment 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).</li> <li>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%.</li> </ol>	<p>Was spelregel 9. De CPI is conform het nieuwe Rijksbeleid per 1-1-2023 voor de jaarlijkse maximale huurstijging in de betaalbare en middeldure huursector vervangen door het gemiddelde CAO-loonindexcijfer.</p> <p>Er is een keuzemogelijkheid toegevoegd voor het hanteren van een CPI+1, in combinatie met een minimale exploitatieduur van 25 jaar. Afspraak over aanlevering van huurgegevens toegevoegd. Deze ontbrak in de vorige samenvatting.</p>



	<p>maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten;</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. De nieuw op te leveren huurwoningen worden bij voorrang verhuurd (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning in Zandvoort (eerste voorkeur) of Zuid-Kennemerland/IJmond achter laten.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>6. Mocht het Rijk de regels omtrent de jaarlijkse maximale huurstijging wijzigen dan gelden de regels van het Rijksbeleid.</li> </ol>	
10	<p>Definitie betaalbare koopwoningen. Een betaalbare koopwoning is een koopwoning met een vrij op naam prijs onder de €264.000,- 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 anti-speculatiebeding.</p>	9	<p>Definitie betaalbare koopwoningen. Een betaalbare koopwoning is een koopwoning met een vrij op naam prijs van maximaal € 305.176 (prijsspeil 2023). 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 € 305.176 geldt daarnaast:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dat deze bij voorrang worden toegewezen (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning in de gemeente Zandvoort achter laten.</li> <li>2. Dat deze worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.</li> </ol>	<p>Was spelregel 10.</p> <p>Maximum van de koopprijs is aangepast om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 1,5 keer modaal zoals benoemd in het WiM-RA.</p> <p>Verantwoordelijkheid vooruitwerking zelfwoning en anti-speculatiebeding is neergelegd bij de ontwikkelaar.</p>
11	<p>Definitie hoge middeldure huurwoningen. Hoge middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 1025 en € 1.372.</p>	10	<p>Definitie middeldure huurwoningen. Middeldure huurwoningen hebben een maximale kale huurprijs tussen de € 1.057,80 en € 1432,06 (prijsspeil 2023). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60 m2 GBO.</p>	<p>Was spelregel 11.</p> <p>De huurprijzen zijn aangepast om aan te sluiten bij Rijksbeleid voor betaalbare woningen en om aan te sluiten bij de nieuwe grenzen voor 1,5 keer modaal zoals benoemd in het WiM-RA. Bij deze categorie is een minimale woninggrootte toegevoegd.</p>



12	Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs tot € 363.000 VON.	11	Definitie middeldure koopwoningen. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een vrij op naam prijs van € 305.176 tot maximaal € 451.578 (prijspeil 2023). Deze woningen zijn niet kleiner dan 60m2 GBO. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.	Was spelregel 12.  De maximale koopprijs van de categorie middeldure koop is aansluitende gemaakt op de nieuwe grenzen voor 2 keer modaal zoals benoemd in het WiM-RA.  Bij deze categorieën is een minimale woninggrootte toegevoegd.
13	-	12	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De woning heeft rolstoelvriendelijke deuren en doorlopen.</li> <li>• Alle ruimtes zijn drempelloos toegankelijk of hebben flauwe/ rolstoelvriendelijke drempels.</li> <li>• Bij inrichting badkamer/toilet rekening houden met draaicirkel voor rollator. Bij keuze voor apart toilet moet de scheidingsmuur makkelijk te verwijderen zijn.</li> <li>• Bij de keuze van de sloten rekening houden met mogelijkheid van plaatsing elektrisch slot.</li> <li>• Minimaal een kant van het bed (in de hoofdslaapkamer) is rolstoeltoegankelijk.</li> <li>• Keuken in een hoekopstelling opleveren of zo inrichten dat deze makkelijk is uit te breiden naar een hoekopstelling.</li> </ul>	Nieuwe spelregel.  Voor het realiseren van levensloopbestendige woningen zijn hiermee gelijke regels voor alle projecten.
13	Binnen een ruimtelijk project/locatie 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.	13	Binnen het ruimtelijk project/locatie 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.	Niet gewijzigd.
14	De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.	14	De gemeente streeft bij gebiedsontwikkeling naar een situatie waarbij zoveel mogelijk van de in het plan opgenomen marktsegmenten parallel worden ontwikkeld en uitgevoerd.	Niet gewijzigd.



		15	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een afwijking op de 30/35/15/20 regel in een project als elders in een project de afwijking wordt gecompenseerd.</li> <li>• Een afwijking van maximaal 5% op de minimale vierkante meters GBO als gevolg van bouwtechnische of stedenbouwkundige beperkingen.</li> <li>• Een afwijking op de minimale vierkante meters GBO bij sociale huur op basis van een uitdrukkelijke wens van de betrokken woningcorporatie.</li> <li>• Een afwijking van de 30/35/15/20-regel bij plannen tot 20 woningen, mits er sprake is van een programma met toegevoegde waarde in het kader van de betaalbaarheid en/of doelgroepen.</li> <li>• Een kleine 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.</li> </ul>	<p>Nieuwe spelregel.</p> <p>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 spelregels, via een collegebesluit in beperkte mate af te wijken van de spelregel.</p>
--	--	----	---	--