Gemeente Haarlem



# Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment

4 maart 2019

Definitieve versie na vaststelling gemeenteraad

# Inhoudsopgave


**1. Inleiding 3**

1.1 Aanleiding 3

1.2 Totstandkoming nota 4

1.3 Leeswijzer 4

**2. Kaders sociale huur 5**

2.1 Sociale huurwoning 5

2.2 Beleid woonvisie 5

2.3 Nieuwe ambitie sociale huur 6

2.4 Kaders Sociale huur 6

**3. Kaders middeldure huur en koop 8**

3.1 Middeldure huur en koop 8

3.2 Beleid woonvisie 9

3.3 Nieuwe ambitie middelduur 9

3.4 Kaders middeldure huur 10

3.5 Kaders (lage) middeldure koop 11

**4. Instrumenten 13**

4.1 Ruimtelijk-juridische instrumenten 13

4.2 Grondbeleid en grondprijzenbeleid 14

4.3. Gemeentelijk vastgoed 15

4.4 Bestemmingsreserve ongedeelde stad 15

4.5 Samenwerkingstafel Haarlem 15

4.6 Monitoring 16

4.7 Boetebepaling / kettingbeding 16

4.8 Antispeculatie-beding en zelfbewoning 16

4.9 Ingangsdatum 16

**5. Samengevat: de Spelregels voor woningbouw-programmering17**

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Haarlem is een geliefde en aantrekkelijke stad om in te wonen. De vraag naar woonruimte is groot en zorgt voor stijgende prijzen in de vrije sector en stijgende wachttijden voor het vinden van een sociale huurwoning. Haarlem wil een complete stad zijn, een stad die een thuis biedt aan een breed scala aan inwoners, aan mensen met een laag, midden- en hoog inkomen, van verschillende opleidingsniveaus, leeftijd, cultuur en huishoudensgrootte. In de Woonvisie Haarlem 2017-2020 Doorbouwen aan een (t)huis is daarom opgenomen dat het nodig is om de komende jaren veel te bouwen, en dat het gewenst is dat de voorraad sociale huurwoningen weer gaat groeien, met name aan de westkant van de stad. In de woonvisie is tevens aangekondigd dat onderzocht wordt hoe de gemeente kan bijdragen aan de realisatie van meer sociale huurwoningen. Genoemd is het beschikbaar stellen van grond of vastgoed, de inzet van ruimtelijk instrumentarium of ontwikkelende partijen in contact te brengen met de Haarlemse corporaties.

De woonvisie geeft aan dat er aanvullend onderzoek nodig is om de omvang van de groep in beeld te brengen die een beroep doet op het middeldure huursegment. Ook de omvang van de bestaande voorraad en het vrijkomend beschikbaar aanbod van de middeldure huur was nog onvoldoende in beeld. De afgelopen periode is een aantal onderzoeken beschikbaar gekomen (zie Informatienota 2018/692391) die tezamen met de ambitie in het coalitieprogramma input geven om de middeldure categorie nader te verdelen.

In de rapportage woningbouw 2018 (2018/146144) is geconcludeerd dat er ruimte in de stad is om de in de woonvisie beoogde aantallen sociale huur te realiseren, maar dat er meer sturing nodig is om deze tot stand te brengen, juist op locaties waar de gemeente geen eigenaar is van de grond of het vastgoed. Bij de vaststelling van de rapportage woningbouw heeft het college aangekondigd dat “kaders voor sociale en middeldure huur na de vaststelling van het coalitieprogramma aan de raad zullen worden voorgelegd zodat er geen onduidelijkheid bij ontwikkelende partijen kan ontstaan in de gemeentelijke ambities."

Op 1 juni 2018 is het Coalitieprogramma 'Duurzaam doen. Daadkracht voor een groen, groeiend, sociaal en leefbaar Haarlem.' vastgesteld. Daarin is het streven opgenomen om de toevoeging van 7500 woningen te verhogen naar 10.000 woningen.
Daarnaast is in het coalitieprogramma opgenomen dat voor nieuwe projecten een procentuele verdeling geldt van veertig procent sociale huur, veertig procent middeldure huur of koop (met de nadruk op huur tot € 950) en twintig procent overige woningen.

Aan het college is in het coalitieprogramma de opdracht gegeven om vast te stellen voor welke projecten de nieuwe regels niet van toepassing kunnen zijn. Het college heeft op 28 augustus een besluit genomen waarin criteria zijn vastgesteld (2018513961) waarmee projecten beoordeeld worden.

In de onderhavige nota wordt een volgende stap genomen in de uitwerking van de woonvisie en het coalitie-programma. Namelijk:

- De kaders voor sociale huur worden aangepast (ten opzichte van de woonvisie) en in spelregels voor ontwikkeling uitgewerkt.
- De kaders voor het middeldure segment zijn op basis van aanvullend onderzoek en het coalitieprogramma opgesteld en uitgewerkt in spelregels voor ontwikkeling.
- Het instrumentarium voor realisatie van de ambities sociale huur en middensegment worden uitgewerkt (met name het ruimtelijk-juridisch instrumentarium);

## 1.2 Totstandkoming nota

Voor de totstandkoming van voorliggende nota zijn in de afgelopen maanden ambtelijk gesprekken gevoerd met verschillende marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) en corporaties.

Voor het uitwerken van de ambities is gebruik gemaakt van de resultaten van het regionaal woonwensenonderzoek Wonen in de Regio Amsterdam 2017 (WiMRA). Het betreft de rapportages WIMRA Zuid-Kennemerland/IJmond en de rapportage Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond (zie Informatienota 2018/692391).

Voor de uitwerking van het instrumentarium is o.a. gebruik gemaakt van de publicatie 'gemeentelijk instrumentarium middenhuur' van de VNG. Belangrijk onderdeel hierin zijn de mogelijkheden die er zijn om woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan op te nemen en daar een doelgroepenverordening aan te koppelen. In deze verordening kan, naast de doelgroep, ook kenmerken van de woningcategorie worden opgenomen. Sinds 2017 is het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd zodat naast de woningbouwcategorieën ''sociale huur'', ''sociale koop" en "particulier opdrachtgeverschap" ook de mogelijkheid is ontstaan om in het bestemmingsplan percentages "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" toe te voegen. De in het Bro opgenomen mogelijkheden voor aanduiding van woningbouwcategorieën vormen daarmee tegelijkertijd de belangrijkste manier om in de planontwikkeling te sturen.

## 1.3 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken worden de beleidsambities en kaders ten behoeve van de realisatie van sociale huur en woningen in de middeldure klasse benoemd en toegelicht.

Vervolgens komen de instrumenten die de gemeente kan inzetten aan bod. De nota eindigt met spelregels voor woningbouwprogrammering die na vaststelling van de nota door de Raad van toepassing zijn voor de woningbouwprogrammering bij projecten. Hierin zijn ook de criteria verwerkt die door het college zijn vastgesteld voor het onderscheid tussen lopende en nieuwe projecten.

# 2. Kaders sociale huur

## 2.1 Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een huurwoning verhuurd onder de huurprijsgrens (liberalisatiegrens, prijspeil 2018: € 710,68). Toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de huisvestingverordening. In de Woonvisie 2017-2021 is aangegeven dat bij voorkeur het eigendom van deze nieuwe sociale huurwoningen terecht komt bij de woningcorporaties. Op dit moment wordt 27% van de totale woningvoorraad in Haarlem door woningbouwcorporaties verhuurd in het sociale segment. Daarnaast wordt 8% van de totale woningvoorraad in het sociale segment verhuurd door particulieren. De totale woningvoorraad bestaat daarmee voor 35% uit sociale huurwoningen.

De doelgroep van de sociale huurwoningen wordt gevormd door mensen met een inkomen tot maximaal de EU-grens (tot € 36.165,-). Uit het regionaal woonwensenonderzoek blijkt dat 41% van de huishoudens in Haarlem tot deze inkomensgroep behoort.

## 2.2 Beleid woonvisie

In de woonvisie zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 7.500 woningen aan het woningbestand tot en met 2025. In het coalitieprogramma is het streven uitgesproken dit aantal op te laten lopen naar 10.000 nieuwe woningen tot en met 2025 en dat voor de nieuwe projecten een programmatische verdeling geldt van veertig procent sociale huur, veertig procent middelduur en twintig procent overig.

De woonvisie deed reeds een aantal specifieke uitspraken met betrekking tot de beleidsambities sociale huur van de gemeente Haarlem:

- 70% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen is bestemd voor huishoudens behorend tot de primaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit de inkomensgroep die recht heeft op huurtoeslag. Dat betekent dat deze een maximale huurprijs mogen hebben tot de aftoppingsgrens;

- Voor de verdeling van het nieuwbouwprogramma over de stad gelden de uitgangspunten voor de ‘ongedeelde stad’ : meer balans in de stad door een betere verdeling van sociale huurwoningen over de diverse wijken;

- De voorkeur is dat de nieuwe sociale huurwoningen toegankelijk zijn voor de doelgroep van de sociale huurwoningen van corporatiewoningen. Om dat te bereiken spreekt de woonvisie de voorkeur uit om de verhuur van de woningen te laten verzorgen door een corporatie (toegelaten instelling);

- De gemeente zet instrumenten zoals het bestemmingsplan en doelgroepenverordening in om de realisatie van sociale huurwoningen ook buiten de locaties die tot haar bezit behoren te bereiken. Dit is in het nieuwe coalitieprogramma bevestigd.

Bovenstaande uitgangspunten blijven met de komst van het nieuwe coalitieprogramma onverkort van kracht.

## 2.3 Nieuwe ambitie sociale huur

Het uitgangspunt over de gewenste omvang van de voorraad sociale huur is in de woonvisie uitgewerkt in een bouwprogramma waarin van de 7.500 te bouwen woningen in de periode 2016-2025 minimaal 1.900 in de sociale huur moeten worden gerealiseerd.

Met het nieuwe coalitieprogramma is deze ambitie van 1.900 sociale huurwoningen van de 7.500 veranderd naar een percentage; voor nieuwe projecten geldt dat 40% in de sociale huur moet worden gerealiseerd. Daarnaast is er een duidelijk kader gesteld in het coalitieprogramma: minimaal 30% van het totaal aantal woningen in Haarlem is sociale huur.

In de woonvisie is gesteld dat in Boerhaavewijk, Meerwijk en de Slachthuiswijk het absolute aantal sociale huurwoningen iets mag afnemen. Dit zijn wijken met een groot aandeel sociale huurwoningen (>60%).
Het coalitieprogramma legt verdere nadruk op de toename van sociale huurwoningen. De gewenste woningdifferentiatie in Boerhaavewijk, Meerwijk en de Slachtshuisbuurt kan worden bereikt door bij toevoegen van woningen een andere verdeling te hanteren dan de bestaande verhouding tussen sociale huur en overige segmenten. Gelet op de wens om in zijn totaliteit meer sociale huurwoningen tot stand te brengen wil het college ook in deze wijken nieuwbouw en (absolute toename) van sociale huur niet uitsluiten.
Dit betekent voor de nieuwbouwprojecten in deze wijken ook moet worden uitgegaan van een percentage sociale huur in het woningbouwprogramma. De hoogte van het percentage sociale huur wordt door het college situationeel beoordeeld mede aan de hand van de bestaande woningvoorraad in de wijk en de geprognotiseerde ontwikkeling daarvan. Daarbij is het van belang te beseffen dat ook met een bouwprogramma van 40% sociale huur het aandeel sociaal in de wijk in relatieve zin zal afnemen.

Corporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren, mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Maar er wordt ook ruimte geboden aan ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren. Voor beide partijen gelden dezelfde eisen op het gebied van huurprijsniveau, grootte, exploitatieduur etc. De eisen worden verwerkt in de uitgifte overeenkomst of via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium verankerd (waaronder de doelgroepenverordening). Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.
Onderstaande kaders zorgen dat de voorwaarden om sociale huurwoningen te realiseren voor alle partijen gelijk zijn.

## 2.4 Kaders Sociale huur

Onderstaande kaders zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk project met sociale huurwoningen.

1. Woonruimteverdeling verloopt via Woonservice (dus ook de nieuwe sociale huurwoningen aangeboden door particuliere partijen);
2. 70% van op te leveren sociale huurwoningen is beschikbaar voor huishoudens met recht op huurtoeslag;
3. De woningen worden ‘passend toegewezen’ conform de Woningwet;
4. De verhuurder is bij voorkeur een toegelaten instelling cf de Woningwet (woningcorporatie). Voor zover de verhuurder geen toegelaten instelling is worden de huren conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd
5. Er geldt een verbod op uitponden en op liberaliseren gedurende 25 jaar;
6. De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 40 m2 GBO en beschikt over minimaal 1 slaapkamer.
7. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.
8. Het betreft zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet.

9. Van de onder punt 6 en 8 genoemde eisen kan middels maatwerk worden afgeweken.

**Toelichting**
Ad 1. Dit is nodig om te zorgen dat de woningen terecht komen bij de ingeschreven woningzoekenden. Indien nodig wordt de huisvestingsverordening hierop aangescherpt voor particuliere verhuurders, uitgangspunt is vooralsnog dat de doelgroepenverordening hier voldoende kader voor biedt.

Ad. 2 Bij 70% van de betreffende woningen is de maximale kale aanvangshuur niet hoger dan de aftoppingsgrens (afhankelijk van samenstelling huishouden: niet hoger dan 1e aftoppingsgrens € 597,30 (bij eenpersoonshuishoudens) en 2e aftoppingsgrens € 640,14 (meerpersoonshuishoudens). Voor de overige 30% bedraagt de maximale kale huur niet meer dan de liberalisatiegrens (€ 710,68 prijspeil 2018).

Ad. 3 Via de rijksregels van passend toewijzen krijgen huishoudens zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Daarmee wordt een te hoog beslag op de huurtoeslag voorkomen. Het moet voorkomen dat huurders in betalingsproblemen komen.

Ad 4. Woningcorporaties zijn in eerste instantie de aangewezen partij om sociale huurwoningen te realiseren, mede omdat hierdoor de garantie ontstaat dat de woningen voor lange tijd beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Bij de verkoop van sociale huurwoningen door ontwikkelaars aan corporaties streeft de Gemeente Haarlem ernaar dat ontwikkelaars een reële uitnameprijs hanteren die recht doet aan de lage huurprijzen die voor sociale huurwoningen gehanteerd worden.
Maar nadrukkelijk wordt ook ruimte geboden aan ontwikkelaars om sociale huurwoningen te realiseren. Voor beide partijen gelden dezelfde eisen.

Ad 5. 25 jaar is de minimale exploitatieperiode. Doel is te garanderen dat voor langere tijd de woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoning. Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een huurwoning op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt. Onder liberaliseren wordt verstaan het verhogen van de huurprijs  waardoor de huur boven de liberalisatiegrens uitkomt.

Ad 6. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang, verdeeld over de stad, en binnen de gebieden en projecten. De ondergrens van 40 m2 is tot stand gekomen in overleg met corporaties, een woning met dit minimumoppervlak en de eis van 1 slaapkamer levert een geschikte en volwaardige woning voor 1-en 2 persoonshuishoudens op en heeft voldoende toekomstwaarde. Indien mogelijk zullen corporaties zich inzetten grotere woningen te realiseren. Afwijken van deze ondergrens kan middels maatwerk, alleen als dit in lijn ligt met woonvisie en coalitieprogramma en als prijs/oppervlak - verhouding redelijk is (en bijv. rekening houdt met kwaliteitskortingsgrenzen).

Ad 7. De afspraak kan worden vastgelegd in een overeenkomst (bijvoorbeeld verkoop of anterieure overeenkomst). De controle wordt neergelegd bij een afdeling binnen de gemeente (bv afdeling wonen).

Ad 9. Minimale afmeting leggen we vast om te zorgen dat er niet allemaal kleine woningen (minder dan 40 m2) worden gerealiseerd. Voorstelbaar is dat op sommige locaties wel kleinere woningen gewenst zijn (uit oogpunt van differentiatie en huisvesting voor bijzondere doelgroepen) maar dit wordt per geval beoordeeld (waarbij ervoor wordt zorggedragen dat er voor deze woning ook een lagere huur wordt gevraagd). Of er welllicht ook onzelfstandige woningen kunnen worden toegevoegd wordt hiermee in de hand gehouden.

# 3. Kaders middeldure huur en koop

## 3.1 Middeldure huur en koop

De afbakening van de verschillende woonsegmenten/prijsklassen kan worden gekoppeld aan inkomensgroepen. Voor de middeninkomens bestaat geen landelijk of eenduidige gehanteerde definitie. In de woonvisie zijn de middeninkomens gedefinieerd als huishoudens met een inkomen tussen de 1 en 2 x modaal (€36.000 - € 70.000 (prijspeil 2017).

Voor de verschillende inkomensgroepen is gekeken welke huur- en koopklassen bereikbaar zijn. Mede naar aanleiding van de indeling zoals deze is gebruikt voor het regionale woonwensenonderzoek (WiMRA) is de afbakening van de woonvisie als volgt geactualiseerd:

| **Inkomensgroep (€ bruto per jaar)** | **€ kale huur per maand** | **WOZ waarde koop** | **bruto hypotheek/ maand** | **Segmenten gemeente Haarlem** | **Segment Wimra 2017** |
|---|---|---|---|---|---|
| lage inkomens tot huurtoeslaggrens 1 € 22.200 | tot € 592,55 | Tot € 70.000 | tot € 269 | sociale huur (tot 1e aftoppingsgrens) | doelgroep tot huurtoeslaggrens 1 |
| lage inkomens tot huurtoeslaggrens 2 € 22.200-€ 30.150 | tot € 592,55-resp.€ 635,05 | € 70.000-€ 122.000 | € 269-€ 468 | sociale huur (tot 2e aftoppingsgrens) | doelgroep tot huurtoeslaggrens 2 |
| lage inkomens huurtoeslaggrens tot EU-grens (€ 36.165) | tot € 635,06-resp.€ 710,68 | € 122.000-€ 156.000 | € 468-€ 599 | sociale huur | bereikbaar |
| lage middeninkomens € 36.166 tot € 44.360) | € 710,68-€ 872 | € 182.000-€ 201.000 | € 699-€ 772 | middeldure huur | middelduur 1 |
| middeninkomens € 44.360 tot 1,5x modaal (€ 54.248) | € 872-€ 971 | € 201.000-€ 250.000 | €722-€ 960 | middeldure huur | middelduur 2 |
| hoge middeninkomens 1,5x modaal - 2x modaal(€ 54.248 tot € 72.330) | € 972-€ 1.300 | € 250.000-€ 363.000 | € 960 -€ 1.393 | hoge middeldure huur/middeldure koop | duur 1 |
| hoge inkomens: boven 2x modaal € 72.330 en meer | vanaf € 1.300 | vanaf € 363.000 | Vanaf € 1.393 | vrije sector | duur 2 |

Op basis van deze indeling en de indeling zoals in de woonvisie is vastgesteld worden de woonsegmenten geactualiseerd.

*Middeldure huurwoning*
Een middeldure huurwoning wordt in de woonvisie omschreven als een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 950 (lage middeldure huur) en tot € 1.200 (hoge middeldure huur).

Aansluitend bij de indeling uit WiMRA 2017 wordt de definitie als volgt:
Een middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf de huurprijsgrens (liberalisatiegrens) tot € 971 (middeldure huur) en tot € 1.300 (hoge middeldure huur).

Het middeldure huursegment biedt woningen voor huishoudens die (nog) geen koopwoning willen of kunnen financieren en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning omdat hun inkomen te hoog is of omdat de wachttijd te lang is. Daarnaast kan het de doorstroming uit de sociale huur bevorderen.

*Middeldure koop*
Een middeldure koopwoning wordt in de woonvisie omschreven als een koopwoning met een VON-prijs tot de € 350.000. Onderscheid is gemaakt in lage middeldure koop (< €215.000) en hoge middeldure koop (€ 215.000 – € 350.000,-).

Aansluitend bij de indeling uit WiMRA 2017 wordt de definitie als volgt
Een middeldure koopwoning is een koopwoning tot maximaal € 363.000.

*Indexering*
Indexering van deze huur-en koopprijzen vindt jaarlijks plaats en wordt vastgesteld door het college.

## 3.2 Beleid woonvisie

In de woonvisie is in het woningbouwprogramma de ambitie opgenomen om 4.150 van de 7.500 woningen (55%) in het middeldure woonsegment te realiseren. Er is een (gelijke) verdeling tussen lage en hoge middeldure woningen gemaakt. Er is geen onderverdeling tussen huur en koop gemaakt omdat er onvoldoende bekend was over de bestaande voorraad, het beschikbare aanbod en de vraag in de middeldure huur. Inmiddels zijn er meer cijfers beschikbaar en hebben de partijen in het coalitieprogramma ook een richting bepaald. Op basis van bovenstaande wordt in de volgende paragraaf het middeldure woningsegment uitgewerkt.

## 3.3 Nieuwe ambitie middelduur

In het coalitieprogramma is opgenomen dat 40% in de middeldure huur of koop (met nadruk op huur tot € 950) gerealiseerd moet worden. Er is geen onderverdeling aangegeven in koop en huur.

Uit het Woonwensenonderzoek (WiMRA 2017) blijkt dat van alle huishoudens in Haarlem 32% tot de middeninkomens behoort (zoals afgebakend in de tabel uit 3.1). Van de totale woningvoorraad wordt 12% in de vrije sector verhuurd (woningen met een huur boven de liberalisatiegrens van € 710,68), waarvan 4% in bezit is van corporaties. Dit aanbod is gegroeid in de afgelopen jaren. Van de vrije sectorhuur die door particulieren wordt verhuurd, wordt de helft bewoond door middeninkomens. 4 % van de Haarlemse woningvoorraad in de vrije sector huur wordt bewoond door middeninkomens (en bijna 3% door middeninkomens tot 1,5 x modaal).

Rigo research en advies heeft op basis van het Woonwensenonderzoek en de woningbehoefteraming van de provincie een trendmatige doorrekening gemaakt. Hieruit komt naar voren dat er grote vraag is naar woningen in de middeldure categorie. De berekende behoefte aan middeldure en duurdere *huur*woningen lijkt echter niet groot. Wel wordt er een substantiële behoefte aan middeldure *koop*woningen geconstateerd.
In praktijk is hierbij sprake van communicerende vaten. Dezelfde groep die behoefte krijgt aan koopwoningen in het middeldure segment is mogelijk ook geholpen met huurwoningen, al was het maar omdat groepen de hypotheek niet rond kunnen krijgen. In de (grote) behoefte aan middeldure woningen kan dus zowel met koopwoningen als met huurwoningen worden voorzien.

Daarnaast wordt met de realisatie van middeldure woningen de doorstroming van mensen met een middeninkomen uit de sociale sector naar geschikte middeldure huurwoningen beter gefaciliteerd. Doorstroming vanuit de sociale huur maakt ruimte voor nieuwe instromers en passend toewijzen in de sociale huursector.

Tegelijkertijd is duidelijk dat bij het vrijkomend aanbod van vrije sector huurwoningen de prijzen in Haarlem sterk stijgen. Het aanbod van huurwoningen onder de € 970.- dat op verhuurwebsites wordt aangeboden is vaak niet groter dan 40 m2.

Op basis van het WiMRA, de doorrekening van RIGO en richting van het coalitieprogramma wordt de 40% middensegment als volgt gedefinieerd:

- Minimaal 60% van de gewenste 40% middelduur (dat betekent 24% van het totale programma) wordt ingevuld met lage middeldure huurwoningen met een maximale kale huurprijs van € 971,- en/of koopwoningen in de prijsklasse €182.000,- tot € 250.000.Deze woningen bedienen een doelgroep die beperkt toegang heeft tot de koopsector of de vrijkomende bestaande vrije huursector. Om ervoor te zorgen dat het aanbod voor deze doelgroep toegankelijk is en blijft worden kaders vastgesteld. De kaders worden verwerkt in de uitgifte overeenkomst of via het ruimtelijk-juridisch instrumentarium verankerd (waaronder de doelgroepenverordening). Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.)

- De andere 40% van de gewenste 40% middelduur (dat betekent 16% van het totale programma) is in te vullen met ofwel koopwoningen met een maximale prijs tot € 363.000 ofwel hoge middeldure huurwoningen met een maximale kale huurprijs tussen de € 971 en € 1.300. De vraag naar woningen in deze prijsklasse is evident. Het uitgangspunt is dat deze categorie marktconform ontwikkeld kunnen worden. Uitgewerkte kaders/regels zoals voor sociale en middeldure huur zijn geformuleerd, zijn daarom voor deze categorie niet van toepassing.

## 3.4 Kaders middeldure huur

Onderstaande kaders zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk nieuw project.

1. De nieuw op te leveren woningen en de woningen die na mutatie vrijkomen worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
2. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verhuurd (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten;
3. De maximale kale aanvangshuur van de woningen is € 971 p/m.
4. 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 (genoemd onder punt 5).
5. Er geldt een verbod op uitponden gedurende 15 jaar;

6. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO.
7. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.

**Toelichting**

Ad.1. De middeldure huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal en bedraagt op p.p. 2018 € 55.500 bruto per jaar.

Ad 2. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd en invulling gegeven aan de motie ''Een doorstroomwoning is ook sociaal''.

Ad.3. Dit huurniveau is betaalbaar voor de groep middeninkomens.

Ad 5. 15 jaar is de minimale exploitatieperiode. Hierdoor worden de woningen ten minste 15 jaar verhuurd als middeldure huurwoningen en daarmee voor langere periode behouden voor de beoogde groep middeninkomens. De exploitatieduur is op 15 jaar gezet op basis van het amendement 19.3: ''Instrumenten met mate'' vanuit de overweging om woningen voor een periode betaalbaar te houden, maar met begrip voor de businesscase van de ontwikkelaar. Onder uitponden wordt verstaan het verkopen van een huurwoning op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt.

Ad 6. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.

Ad 7. De afspraak kan worden vastgelegd in een overeenkomst (bijvoorbeeld verkoop of anterieure overeenkomst). De controle wordt neergelegd bij een afdeling binnen de gemeente.

## 3.5 Kaders (lage) middeldure koop

Onderstaande kaders zijn na vaststelling van deze nota geldig voor elk nieuw project.
De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 het amendement ''Meer koop in het segment middenhuur'' aangenomen. Hierin is opgenomen dat koopwoningen met een prijs van > € 182.000,- en < € 250.000,- een mogelijk alternatief zijn voor de middeldure huurwoningen met een maximale huurprijs van € 971-. Het gedeelte tot € 200.000,- zal worden opgenomen in bestemmingsplannen in de categorie ''sociale koop''.

Voor de categorie koopwoningen (< € 200.000,-) gelden de volgende kaders:
1. De nieuw op te leveren woningen worden verkocht aan huishoudens met een inkomen tot 1,5x modaal.
2. De nieuw op te leveren woningen worden bij voorrang verkocht (tot een maximum van 50%) aan huishoudens die een sociale huurwoning achter laten
3. Indexering volgt vanuit het Besluit Ruimtelijke Ordening
4. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO
5. Voor deze woningen geldt in principe een plicht tot zelfbewoning en een antispeculatiebeding. Beiden worden nog uitgewerkt

Voor de categorie koopwoningen (<€ 250.000,-) gelden de volgende kaders:
1. Minimaal de helft van de nieuw op te leveren woningen heeft een minimum oppervlak van 60m2 GBO en de woningen zijn niet kleiner dan 50 m2 GBO

2. Voor deze woningen geldt in principe een plicht tot zelfbewoning en een antispeculatiebeding. Beiden worden nog uitgewerkt

**Toelichting (lage) middeldure koop tot € 200.000:**

Ad.1. De middeldure huurwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 x modaal en bedraagt op prijspeil 1-1-2018 € 55.500 bruto per jaar.

Ad 2. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd en invulling gegeven aan de motie ‘’Een doorstroomwoning is ook sociaal’’.

Ad 4. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.

Ad 5. Met de plicht tot zelfbewoning wordt voorkomen dat de woningen worden gekocht door een belegger en de woningen vrij (niet begrensd op € 971) verhuurd worden. Het is expliciet de bedoeling dat de woningen terechtkomen bij de doelgroepen (inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal). Met opleggen van een antispeculatiebeding wordt voorkomen dat de woningen direct doorverkocht worden en daarmee ook niet de doelgroep bedienen.

**Toelichting categorie koopwoningen (<€ 250.000,-):**
Ad 1. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het is nadrukkelijk een wens dat er een diversiteit komt aan woningen van verschillende omvang. Om doorstroming uit de sociale huur te bewerkstelligen zal er een interessant product moeten worden geboden.

Ad 2. Met de plicht tot zelfbewoning wordt voorkomen dat de woningen worden gekocht door een belegger en de woningen vrij (niet begrensd op € 971) verhuurd worden. Het is expliciet de bedoeling dat de woningen terechtkomen bij de doelgroepen (inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal). Met opleggen van een antispeculatiebeding wordt voorkomen dat de woningen direct doorverkocht worden en daarmee ook niet de doelgroep bedienen.

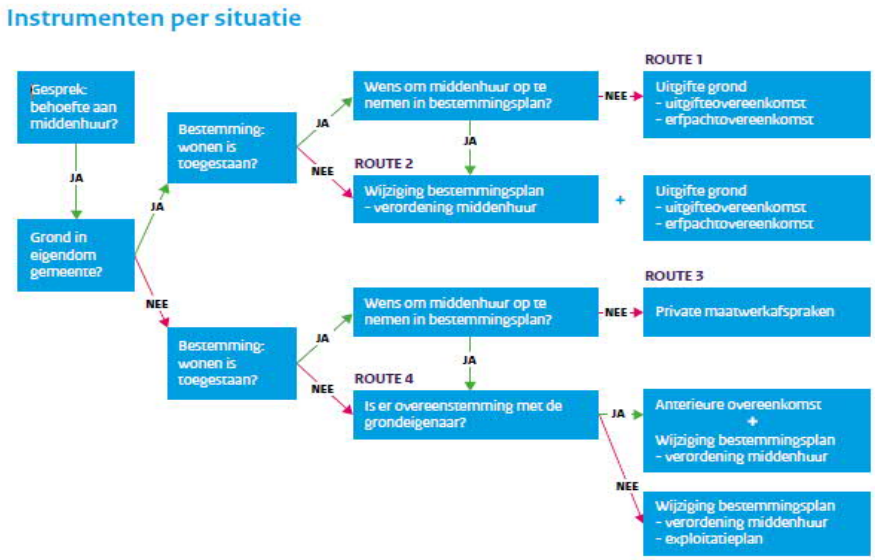
# 4. Instrumenten

De in de woonvisie geformuleerde en de - aan de hand van het coalitieprogramma - bijgestelde ambitie voor sociale en middeldure huur en koop komt niet vanzelf tot stand. Om te sturen in de realisatie heeft de gemeente een aantal instrumenten. In deze paragraaf worden de verschillende instrumenten nader in beeld gebracht. 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.

## 4.1 Ruimtelijk-juridische instrumenten

In artikel 3.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten in het bestemmingsplan percentages van woningbouwcategorieën op kunnen nemen. De categorieën die de gemeente mag hanteren zijn nader bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening en betreffen de categorie sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De laatste categorie betreft woningen met een aanvangshuur van ten minste €710,68 en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs. In de definities moet zijn opgenomen dat deze aangewezen categorieën voor een door de gemeente in een verordening opgenomen doelgroep bestemd zijn (doelgroepenverordening).

De mogelijkheden die de Wro en Bro bieden zijn belangrijk voor de uitgangspositie van de gemeente. Voor het overzicht van de samenhang van een aantal instrumenten heeft de VNG voor realisatie van middenhuurwoningen een schema opgesteld dat is weergegeven in figuur 3.
Afhankelijk van de situatie die zich voordoet kan bij de afspraken over uitgifte of die worden opgesteld in de anterieure overeenkomst de elementen worden opgenomen zoals deze voor sociale en middeldure huur in het vorige hoofdstuk zijn benoemd.




figuur 3 Instrumenten voor middenhuur (bron: VNG 2017)

## Anterieure overeenkomst / uitgifteovereenkomst

In anterieure overeenkomsten of een uitgifteovereenkomst worden per complex of gebied de afspraken vastgelegd. De anterieure overeenkomst is gekoppeld aan een wijziging van het bestemmingsplan.
De vast te stellen kaders uit deze nota zijn hierbij de richtlijn. Hiervan kan door het college enkel beargumenteerd van worden afgeweken.
Het heeft de voorkeur om hierin die afspraken/regels op te nemen die ook kunnen worden verankerd in het bestemmingsplan.

## Bestemmingsplannen

Een bestemmingsplan bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een bestemmingsplan staat of en wat er gebouwd mag worden en hoe bebouwde en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. De wet en het besluit ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om voor een aantal woningsegmenten categorieën aan te duiden het gaat dan om sociale huur, sociale koop (v.o.n. < 200.000,-), geliberaliseerde woningen in het middenhuur en particulier opdrachtgeverschap.
Deze type aanduiding, waaronder sociale huur en middeldure huur is tot nu toe niet in bestemmingsplannen in Haarlem opgenomen. Het is niet mogelijk om een paraplubestemmingsplan te maken waarin de categorieën zijn benoemd en van kracht worden op bestaande bestemmingsplannen. Bij nieuwe bestemmingsplannen waarbij in de projectontwikkeling sociale en middeldure huurwoningen worden opgenomen wordt een en ander uitgewerkt. Bij de opname van de bestemming sociale en/of middeldure huur is in ieder geval een doelgroepenverordening noodzakelijk.

## Doelgroepenverordening/ verordening sociale huur/middenhuur

In het bestemmingsplan kan geregeld worden welk type woning gebouwd moet worden. De definiëring van de verschillende segmenten (zie de inleiding) moet worden opgenomen in een aparte verordening. Deze verordening omschrijft ook de doelgroepen die worden beoogd met de aangewezen woningbouwcategorie. Nadat de kaders en spelregels zijn vastgesteld kan een doelgroepenverordening voor de categorie sociale huur en middeldure huur door het college worden vastgesteld en ter inspraak worden gelegd. Na de inspraak kan de doelgroepenverordening door de raad worden vastgesteld.
Via de doelgroepenverordening zal voor de middenhuur de voorrang voor huurders uit de sociale huur worden geregeld.

## 4.2 Grondbeleid en grondprijzenbeleid

De huidige Nota Grondbeleid dateert uit 2013 en wordt geactualiseerd. Onderzocht wordt of het huidige faciliterende grondbeleid kan worden aangevuld met de uitvoering of inzet van meer strategisch grondbeleid. Daarnaast wordt in beeld gebracht welke mogelijkheden er zijn voor financiële verrekening voor bovenwijkse voorzieningen, mobiliteit of sociale woningbouw.

Nieuwbouw van sociale- en middeldure woningen op gemeente grond is alleen te realiseren als er passende grondprijzen gehanteerd worden. Het grondprijzenbeleid wordt geactualiseerd. De mogelijkheid en wenselijkheid om differentiatie aan te brengen binnen de grondprijs voor de sociale huursector wordt daarin meegenomen. De afgelopen jaren is gewerkt met een vaste genormeerde grondprijs voor sociale huur. Voor de bepaling van de grondwaarde voor vrije sector huur wordt uitgegaan van de residuele grondwaardemethodiek. De kaders die in deze nota zijn opgenomen voor de middeldure huur hebben invloed op de omvang van deze residuele waarde en zullen dus in de grondprijs worden meegenomen.

## 4.3. Gemeentelijk vastgoed

De gemeente kan bij verkoop van het eigen vastgoed privaatrechtelijke afspraken maken zodat het vastgoed ingezet kan worden voor sociale en middeldure huurwoningen. Uiteraard is dat van invloed op de verkoopwaarde en moet rekening worden gehouden met regels over aanbesteding en ruimtelijk-juridische randvoorwaarden. Gemeente en woningcorporaties hebben geïnventariseerd welke mogelijkheden er zijn binnen het gemeentelijk vastgoed voor de sociale huursector. Dat heeft er toe geleid dat er een checklist is opgesteld die bij verkoop van gemeentelijk vastgoed kan worden gehanteerd of het pand zich zou kunnen lenen voor sociale verhuur door een corporatie. Daarnaast is specifiek naar kansen gekeken die binnen het gemeentelijk vastgoed zijn voor huisvesting van bijzondere doelgroepen in het kader van de taskforce bijzondere doelgroepen. (rapportage verschijnt eind 2018).

## 4.4 Bestemmingsreserve ongedeelde stad

In het coalitieprogramma is afgesproken dat er een fonds opgezet wordt voor het versnellen van (sociale) woningbouw. Het wordt gevoed met geld uit verkoop van gemeentelijk vastgoed/grondexploitatie en bevat € 5 miljoen.
In de kadernota is de vorming van de bestemmingsreserve ongedeelde stad opgenomen met als voorbeeld dat hiermee de (sociale) woningbouw kan worden versneld en kan worden gezorgd dat woningen, de ontwikkelzones en de openbare ruimte van goede kwaliteit zijn, voor alle Haarlemmers.

De inzet en uitwerking van de bestemmingsreserve wordt nader uitgewerkt. Mogelijkheden zijn gericht op realisatie van sociale huurwoningen aan de westkant van de stad en kunnen zijn:
- Stimuleren van sociale woningbouw onder de aftoppingsgrens.
- (deels) dichten van de onrendabele top bij het realiseren van parkeerplaatsen voor sociale huurwoningen.
- Verbetering van de openbare ruimte of kwaliteitsimpuls bij projecten in de sociale huur.

## 4.5 Samenwerkingstafel Haarlem

De regel voor woningbouwprogrammering “40-40-20” geldt voor elk nieuw project met meer dan 30 woningen. Menging van woningtypen op gebouwniveau is in het algemeen niet wenselijk, maar ook niet onmogelijk. Het is in eerste instantie aan marktpartijen en corporaties om elkaar op te zoeken en tot voorstellen te komen de 40-40-20 in te vullen.
Om hier in te ondersteunen starten we met een ‘Samenwerkingstafel Haarlem” met corporaties en ontwikkelaars. Hier kan gekeken worden naar uitruil van locaties (herverkaveling) waardoor er ruimte komt voor corporaties om te bouwen en de 40-40-20 programma-opgave op een evenwichtige wijze tot stand kan komen (ongedeelde stad). Samenwerkingstafels op gebiedsniveau bieden kansen om de gewenste productie te realiseren. Daarbij wordt gebruik gemaakt van expertise van o.a. het Rijk (expertteam).

Tevens worden gesprekken tussen corporaties en ontwikkelaars in verband met doorstroom naar de middeldure categorie ondersteund.

## 4.6 Monitoring

Er is behoefte om gestructureerd de ontwikkelingen van de woningbouwplannen/ontwikkelzones te monitoren en gebruik te maken van dezelfde bronbestanden. Het traject hiertoe is enkele jaren geleden ingezet, mede met doel het visualiseren van locaties in geografische kaarten met relevante kerngegevens.
Twee keer per jaar wordt de stand van zaken opgemaakt. De gegevens worden gebruikt voor analyse en aanlevering naar de provinciale monitor plancapaciteit, en analyse van ontwikkelingen. Een keer per jaar wordt een rapportage naar de raad gestuurd.
Gedurende het jaar zullen er afstemmingsoverleggen met marktpartijen en corporatie worden gehouden om te bezien of partijen nog op één lijn zitten qua aantallen en planning.

## 4.7 Boetebepaling / kettingbeding

In de kaders voor sociale en middeldure huur is opgenomen dat :
*Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) om de huurprijzen te toetsen indien het niet een toegelaten instelling betreft. Daarvoor wordt inzicht gegeven in deel van huuradministratie.*

Deze voorwaarde is gekoppeld aan de uitgifte-overeenkomst of verankerd via de doelgroepenverordening aan het bestemmingsplan. De controle wordt ondergebracht bij een gemeentelijke afdeling. Consequentie is dat er ook een boetebepaling wordt opgesteld voor degene die zich niet houdt aan de afspraken, dit wordt verwerkt bij de doelgroepenverordening en het bestemmingsplan. Om de afspraken te borgen bij doorverkoop is een kettingbeding noodzakelijk. Dit kan door partijen in het verkoopcontract worden opgenomen.

## 4.8 Antispeculatie-beding en zelfbewoning

Via een anti-speculatiebeding (eventueel in combinatie met een plicht tot zelfbewoning) bij de verkoopvoorwaarden kan worden voorkomen dat de kopende partij via aankoop van de woning winst maakt (buiten de reguliere waardestijging) of de woning koopt om te verhuren. Er is onderscheid wanneer de gemeente zelf grond uitgeeft en een particuliere partij. De verschillende modellen en mogelijkheden worden komende maanden verder in beeld gebracht.

## 4.9 Ingangsdatum

In het Collegebesluit van 28 augustus 2018 (2018/514016) is vastgesteld voor welke projecten en gebieden de regel van 40-40-20 wel en niet geldt.

Met de vaststelling van deze notitie zijn de nieuwe kaders (spelregels) van toepassing op alle projecten waarvan in het collegebesluit is gesteld dat deze onder de nieuwe regeling van 40-40-20 vallen.

# 5. Samengevat: de Spelregels voor woningbouw-programmering

In deze nota zijn kaders gesteld voor de realisatie van sociale -en middeldure huurwoningen. Uit oogpunt van helderheid en duidelijkheid zijn de spelregels (op basis van deze kaders en het onlangs vastgestelde collegebesluit) opgesteld.

Deze spelregels voor het programmeren van woningbouw zijn gemaakt om uitvoering te geven aan het nieuwe stedelijke uitgangspunt (gesteld in het coalitie-programma) woningbouwprogrammering. Dit is 40% sociale huur, 40% middelduur (koop en huur) en 20% overige woningen. De spelregels zijn gewenst om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten.

**Spelregel 1**
Voor nieuwe initiatieven en projecten (met meer dan 29 woningen) geldt de woningbouwprogrammering 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 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.

**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 prijscategorie €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 antispeculatiebeding. 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 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.