Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën	
Nummer	2019/498799
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Hillege, P.T.H.
Telefoonnummer	0235115038
Email	phillege@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor nieuwbouwprojecten stuurt de gemeente op realisatie van verschillende woningbouwcategorieën. De prijsklassen worden geindexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen. Via dit besluit stelt het college de prijsniveaus vast zoals deze gelden met prijspeil 1/1/2019.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing
Relevante eerdere besluiten	- Woonvisie Haarlem 2017 -2021 “Doorbouwen aan een (t)huis (2017/047534) - Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (2018/273161)
Besluit College d.d. …… (wordt ingevuld door BC)	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: - De tabel met prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2019 vast te stellen; de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten geeft de gemeente kaders aan ontwikkelende partijen mee. Een van de kaders is het gewenste woningbouwprogramma, waaronder de beoogde aantallen/percentages woningen die in een bepaalde categorie ontwikkeld moeten worden. De gemeenteraad heeft de kaders hiervoor vastgesteld in de nota ''Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment" die eind december 2018 is vastgesteld.
In het raadsbesluit is ook opgenomen dat het college de geïndexeerde woningbouwcategorieën via een collegebesluit vaststelt.

2. Besluitpunten college
Het college van burgemeester en wethouders
Besluit:

- De tabel "prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2019" vast te stellen;

3. Beoogd resultaat
Met dit besluit wordt helderheid gegeven aan ontwikkelende partijen over de actuele prijsniveaus van de gewenste woningbouwcategorieën voor de nieuwbouw in Haarlem.

4.Argumenten

1. Het besluit sluit aan bij de nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment.

De gemeenteraad heeft op 20 december 2018 beleid vastgesteld voor het gewenste nieuwbouwprogramma. Onderdeel van het beleid is de programmatische verdeling van het nieuwbouwprogramma (40% sociale huur, 40% middensegment, 20% overig), en de prijsniveaus van de verschillende categorieën. De indeling in woningbouwcategorieën die hierbij is gebruikt komt voort uit een in 2017 opgestelde indeling in de Metropool Regio Amsterdam.
In het gemeenteraadsbesluit is eveneens de indexeringsgrondslag opgenomen voor de diverse woningbouwcategorieën. Voor sociale huur worden de prijsklassen door het Rijk vastgesteld aan de hand van de regels voor huurtoeslag en huurregulering. Voor middenhuur en koopcategorieën is vastgesteld dat deze wordt geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex. Voor de categorie ''sociale koop'' vindt indexering plaats conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De toepassing van deze indexering leidt tot de volgende indeling per 1/1/2019.

Tabel “prijsklassen woningbouwcategorieën prijspeil 1-1-2019”

Woningbouwcategorie	Prijsklasse uit nota kaders en instrumenten	Prijsklasse pp 1/1/2019
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 414,02	< € 424,44
Sociale huur < 1e aftoppingsgrens	< € 592,55	< € 607,46
Sociale huur< 2e aftoppingsgrens	< € 635,05	< € 651,03
Sociale huur< liberalisatiegrens	< € 710,68	< € 720,42
Middenhuur*	€ 710,68 - € 971,-	€ 720,42 – € 1007,-
Hoge middeldure huur*	€ 971,- - € 1300,-	€ 1007,- - € 1348,-
“Sociale” koop (cf bro)**	< € 200.000	< € 200.000
Lage middeldure koop*	€ 200.000 - € 250.000	€ 200.000 -€ 259.225
Hoge middeldure koop*	€ 250.000 - € 363.000	€ 259.225-€ 376.395

**Indexering op basis van CPI (Consumentenprijzen; pijsindex 2015=100) voor periode januari 2017- januari 2019. CPI (2015=100) bedroeg januari 2017 100,35 en op januari 2019 104,05. (104,05/100,35= 1,0368-> 3,69%). (cijfers in de nota Kaders en instrumenten zijn gebaseerd op indeling per 1/1/2017).*

***Het Besluit ruimtelijke ordening geeft in de definitie aan dat deze categorie een v.o.n. prijs heeft van maximaal € 200.000,- Er is geen indexering opgenomen in het Bro voor deze categorie.*

2.Financien en communicatie/participatie

Het besluit heeft geen financiële consequenties. Het besluit wordt in voorkomende gevallen via de samenwerking door de procesmanagers met ontwikkelende partijen gecommuniceerd.

5. Risico’s en kanttekeningen

nvt

6. Uitvoering

De geactualiseerde indeling van de woningbouwcategorieën zal worden gebruikt bij het opstellen van visies, en de op te stellen afspraken en kaders bij ontwikkelende partijen. Ook bij de verordening doelgroepen woningbouw voor Haarlem worden de geactualiseerde woningbouwcategorieën opgenomen. De indexering vindt jaarlijks plaats. Het volgende besluit zal plaatsvinden per 1/1/2020

7. Bijlagen

Nvt