

Onderwerp Indexering prijsgrenzen 2024	
Nummer	2024/59761
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	ECDW
Auteur	Nuijens, F.K.N.
Telefoonnummer	023-5113657
Email	knuijens@haarlem.nl
Kernboodschap	Voor nieuwbouwprojecten stuurt de gemeente op realisatie van verschillende woningbouwcategorieën op basis van onder andere prijsklassen. De prijsklassen worden jaarlijks geïndexeerd conform de rijksregelgeving en de prijsstijgingen (gebaseerd op de gemiddelde CAO-loonontwikkeling). Via dit besluit stelt het college de prijsniveaus vast zoals deze gelden met prijspeil 1/1/2024.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	- Woonvisie Haarlem 2021 -2025 “Samen doorbouwen aan een duurzaam (t)huis (2021/25829) zoals vastgesteld in de raad van 6 april 2021 - Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment. Definitieve versie na vaststelling gemeenteraad (2018/273161) zoals vastgesteld in de raad van 20 december 2018 - Verordening doelgroepen woningbouw Haarlem 2020 (2019/918445) zoals vastgesteld in de raad van 27 februari 2020 - Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2022 (2021/872904) zoals vastgesteld in het college van 1 februari 2022 - Besluit Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment (2022/1192863) zoals vastgesteld in de raad van 17 november 2022 - Indexering prijsklassen woningbouwcategorieën 2023 (2023/16617) zoals vastgesteld in het college van 31 januari 2023
Besluit College d.d. 30 januari 2024	Besluit: 1. De tabel met prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2024 vast te stellen. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten geeft de gemeente kaders aan ontwikkelende partijen mee. Eén 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 geactualiseerde spelregels hiervoor op 17 november 2022 vastgesteld in het besluit "Actualisatie spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment". In het raadsbesluit is ook opgenomen dat het college de geïndexeerde woningbouwcategorieën via een collegebesluit jaarlijks vaststelt.

2. Besluitpunten college

1. De tabel met prijsklassen van de woningbouwcategorieën prijspeil 1/1/2024 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 voldoet aan de doelstellingen en afspraken uit de Nota Kaders en Instrumenten sociale huur en middensegment.*

In de geactualiseerde versie van deze nota is 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 (+0,5% tot de aftoppingsgrens, +8,8% tot de liberalisatiegrens). De beperkte prijsstijging voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens hangt samen met de huurmatigingsmaatregelen die het Rijk trof in het kader van de Nationale Prestatieafspraken. Per 1/6/2024 mogen de aanvangshuren in dit segment weer sterker stijgen. Voor de categorie *Lage middeldure huur* wordt aangesloten bij de wetgeving die hiervoor op dit moment in ontwikkeling is (Wet Betaalbare Huur). Voor de categorieën *Hoge middeldure huur*, *Lage middeldure koop* en *Hoge middeldure koop* is vastgesteld dat deze, aansluitend aan het Rijksbeleid voor indexatie in de vrije sector, worden geïndexeerd met 5,5%^[1].

^[1] De wet bepaalt dat de toegestane huurverhoging in de vrije sector is gekoppeld aan de inflatie als die lager is dan de loonontwikkeling. De loonontwikkeling van december 2022 tot december 2023 was 5,8%. De inflatie in die periode was 4,5%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2024 maximaal (4,5% + 1 =) 5,5% in de vrije sector



Woningbouwcategorie	Prijspeil per 1/1/2023	Prijspeil per 1/1/2024
Sociale huur < kwaliteitskortingsgrens	< € 452,20	< € 454,47
Sociale huur < lage aftoppingsgrens	< € 647,19	< € 650,43
Sociale huur < hoge aftoppingsgrens	< € 693,60	< € 697,07
Sociale huur < liberalisatiegrens	< € 808,06	< € 879,66
Lage middeldure huur	€ 808,06 - € 1.057,80	€ 879,66 - € 1123,13 ¹
Hoge middeldure huur	€ 1.057,80- € 1.432,06	€ 1123,13 – € 1510,8233
Lage middeldure koop	< € 305.176	< € 321.961
Hoge middeldure koop	€ 305.176- € 451.578	€ 321.961 – € 476.415

2. Het besluit sluit aan bij de Wet Betaalbare huur.

Hier in wordt o.a. een maximum prijs bepaald voor woningen met een WWS (Woningwaarderingstelsel) score van 186 punten. De prijsgrens voor ‘Lage middeldure huur’ sluit hier op aan. Bij invoering van deze wet wordt aangesloten bij het dan geldende bedrag voor woningen met een score tot 186 punten in het WWS-stelsel.

3. Het besluit past binnen de ‘Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten’

Hierin wordt o.a. de maximale huurprijsverhoging geregeld voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. De prijsgrens voor Hoge middeldure huur, Lage middeldure koop en Hoge middeldure koop sluiten aan bij de maximale verhoging (5,5%).

4. Financiën 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

Ontwikkelingen op de bouw- en woningmarkt staan onder druk.

De bouwkostenontwikkeling en de rentestijgingen maken dat de haalbaarheid van plannen steeds meer onder druk komt te staan. Ook de woningprijzen zitten voor het eerst sinds jaren weer in een dalende trend. Uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Kadaster blijkt dat de huizenprijzen sinds 2013 hard zijn gestegen, maar sinds de zomer van 2022 is er een omslag en dalen de huizenprijzen iedere maand (ca. 6% in het laatste kwartaal van 2022). Die omslag komt doordat geld lenen voor een woning duurder is geworden vanwege de opgelopen hypotheekrente. De Nederlandsche Bank voorspelt een daling van de huizenprijzen over 2 jaar met ca. 6 procent. Dit

¹ Nb: dit bedrag (gekoppeld aan 186 WWS punten) wordt van Rijksweg geïndexeerd per 1/1/24 maar is op moment van schrijven nog niet bekend. Zodra vastgesteld is het geïndexeerde bedrag geldend.

betekent enerzijds dat door stijgende bouwkostenstijging en vaststaande huur en v.o.n. prijzen voor nieuwbouw de ontwikkelende partijen het moeilijker hebben om dezelfde kwaliteit te leveren en anderzijds dat de beoogde doelgroepen die bij de vastgestelde prijsniveaus meer moeite hebben om deze prijzen op te brengen.

Met deze daling van de huizenprijzen neemt de betaalbaarheid van de Haarlemse woningvoorraad iets toe. Belangrijk is wel te monitoren of door de stijgende rente de prijscategorieën voor nieuwbouw nog wel aansluiten bij de financiële mogelijkheden van de verschillende doelgroepen. Met de Nationale Woon en Bouwagenda heeft het Rijk aangekondigd op een aantal terreinen met beleidsaanscherpingen en/of wijzigingen te komen. Deze kunnen ook van invloed zijn op de spelregels voor de woningbouwprogrammering en/of de prijsstelling in bepaalde woningbouwsegmenten. Wanneer hier aanleiding voor is zal het college de commissie Ontwikkeling hierover informeren en aangeven wat de te verwachten procesgang zal zijn.

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.

7. Bijlagen

-