

Nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 juli 2025,

gelet op de aangenomen amendementen A1 'compensatiemogelijkheid projecten van 4 tot 30 woningen', A2 'bouwen vanaf 35m² GBO mogelijk maken' en A6 'verbreden differentiatie als afwijkingsgrond',

B E S L U I T:

1. De Nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025 (SWP) en de daarin opgenomen kaders en uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering van nieuwe woningbouwprojecten vast te stellen met dien verstande dat:
 - a. ook voor projecten van 4 tot 30 woningen dezelfde compensatiemogelijkheid geldt als voor projecten vanaf 30 woningen, zodat kleinschalige woningbouwinitiatieven waaronder historiserende binnenstadsprojecten niet vastlopen, maar wél bijdragen aan de sociale en betaalbare woningbouwopgave;
 - b. het vierde bulletpoint bij sociale huur op bladzijde 8 als volgt wordt gewijzigd: 'Het betreft een zelfstandige woning van minimaal 35 m2 GBO. De grootte van de woning sluit aan bij de beoogde doelgroep';
 - c. de tekst onder 'Compensatie sociale huur' in paragraaf 2.5 'Kaders nota Spelregels Woningbouwprogrammering', als volgt wordt gewijzigd:
'Compensatie sociale huur'
Onder voorwaarden is afwijken van de 30-40-30 norm mogelijk wanneer sociaal bouwen op de betreffende locatie niet bijdraagt aan de beoogde differentiatie of wanneer een hoger minimum percentage dan 30% sociaal bouwen op de betreffende locatie nodig is om bij te dragen aan de beoogde differentiatie. Hierover in hoofdstuk 6 meer.;
 - d. in paragraaf 6.2 'Afwijkingsgronden Purmerend', onder punt 1 de volgende zin wordt geschrapt: 'De variatie draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid en heeft een maatschappelijke meerwaarde.'
2. De Nota Kaders en Instrumenten woningbouw programmering in te trekken.
3. Het college daarmee de mogelijkheid te geven om:
 - Af te wijken van de 30-40-30 regel onder in de nota SWP gestelde voorwaarden;
 - Compensatiemogelijkheid te verlenen met inachtneming van de in de nota SWP genoemde stappen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2019 trad de eerste nota Kaders en Instrumenten (hierna ook: NKI) in werking. Deze nota gaf de kaders aan voor woningbouw in de sociale huur en middel dure huur en de betaalbare koopsector. Zes jaar later is het tijd voor een actualisatie. Purmerend en Beemster vormen inmiddels één gemeente; er is ervaring opgedaan met het toepassen van de NKI; wet- en regelgeving is veranderd; en de nieuwe Woon(zorg)visie is in maart 2025 door de raad vastgesteld.

Hoewel er een flink aantal woningen is bijgebouwd, is de druk op de woningmarkt nog steeds groot, in Purmerend en de regio. Deze druk is voelbaar in alle prijssegmenten en betreft zowel huurwoningen als koopwoningen. Dit leidt tot lange wachttijden en prijsstijgingen. Daardoor wordt het voor huishoudens met lage en middeninkomens steeds moeilijker om een voor hen betaalbare huur- of koopwoning te verkrijgen.

Een belangrijke oplossing is het bouwen van veel meer woningen in alle prijsklassen. Dat is volop gaande. Voor de huishoudens met een laag en middeninkomen wordt extra inzet gepleegd. De in deze nota opgenomen kaders en instrumenten dragen bij aan het realiseren van betaalbare, kwalitatief goede en gevarieerde woningen.

1.2. Doel nota Spelregels Woningbouwprogrammering

De raad stelde op 27 maart 2025 de Woon(zorg)visie Purmerend (hierna ook: WZV) vast. Deze nota Spelregels Woningbouwprogrammering is een uitwerking daarvan. De nota bevat instrumenten om

de doelen, op het gebied van betaalbaar wonen, uit de visie te realiseren. De twee belangrijkste ambities uit de WZV voor deze nota zijn:

- ❖ De gemeente blijft inzetten op voldoende beschikbare, kwalitatief goede, gevarieerde en duurzame woningen in gevarieerde woonmilieus voor onze (toekomstige) inwoners.
- ❖ De gemeente stimuleert betaalbaar wonen voor onze inwoners door de woningprogrammering norm 30-40-30 toe te passen.

Daarnaast geeft deze nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025 (nota SWP) de ontwikkelende partijen in Purmerend zo helder mogelijk mee welke kaders voor programmering van toepassing zijn bij woningbouw en transformatie. Helderheid aan de voorkant draagt bij aan kortere doorlooptijd van projecten.

1.3. Leeswijzer

Hoe de gemeente de nota in praktijk brengt, wordt beschreven in hoofdstuk 2. Hierin zijn de beleidskaders benoemd als ook de manier waarop samenwerking beoogd wordt. In 2.5 zijn de kaders uit deze nota samengevat. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt de norm 30 - 40 - 30 als beleidskader vastgelegd en uitgewerkt. Binnen deze norm is ook onderscheid naar doelgroepen te maken, dat wordt in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe deze norm toegepast wordt en welk maatwerk mogelijk is. In het laatste hoofdstuk worden de instrumenten die kunnen worden ingezet toegelicht.

2. HOE GAAN WE TE WERK?

2.1 Beleidskaders

Het toevoegen van betaalbare woningen is een centraal thema in de Nationale Woon- en Bouwagenda en is doorvertaald in de Woondeal MRA. Deze woondeal is in 2023 tot stand gekomen tussen MRA en het Rijk. Hierin is afgesproken dat Purmerend tot 2030 4.800 woningen realiseert. De Woondeal wordt in 2025 geactualiseerd.

Daarnaast werkt het Rijk aan aanvullende wet- en regelgeving waarmee het Rijk meer de regie neemt over de volkshuisvesting (Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting). Met deze wet wil het Rijk sturen op twee derde betaalbare woningen, waarvan 30% sociaal op gemeentelijk niveau. Tenslotte is belangrijk hier te noemen dat de wet Betaalbare Huur in 2024 in werking is getreden. Deze wet moet de betaalbaarheid van middensegment huurwoningen versterken. Een belangrijk onderdeel uit de wet is dat het woningwaarderingssysteem (WWS) dwingend wordt voor niet alleen sociale huurwoningen, maar ook voor woningen in het middensegment.

Nieuwe wetgeving servicekosten

Ten behoeve van de betaalbaarheid is het belangrijk dat naast de kale huur, ook de servicekosten betaalbaar zijn.

Op 22 april 2025 is de Wet modernisering servicekosten aangenomen (Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte [link naar relevante documenten](#)). De wet zal op 1 januari 2026 in werking treden.

De wet schrijft voor dat verhuurders voor servicekosten redelijke kosten in rekening brengen die passen bij de geleverde diensten. Huurders kunnen door de nieuwe regels makkelijker laten controleren of het voorschot dat zij iedere maand voor de servicekosten betalen, juist is. Bovendien kunnen zij eenvoudiger een zaak starten bij de Huurcommissie als ze vermoeden dat de servicekosten te hoog zijn. De kern van deze herziening is dat een lijst met categorieën van servicekosten zal worden gemaakt in het Besluit servicekosten (algemene maatregel van bestuur), Bijlage Besluit Servicekosten.

2.2 Norm 30-40-30

In navolging van nationaal beleid en de Woondeal MRA is in het Coalitieakkoord Purmerend 2022-2026 en daarna in de Woon(zorg)visie opgenomen dat op gemeentelijk niveau een verdeling van 30-40-30 leidend is. Ook staat in de WZV dat gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in elke wijk. Dat betekent dat niet alleen gekeken wordt naar de programmering van de toe te voegen woningen, maar ook naar de bestaande woningvoorraad in een wijk of dorp.

In beginsel wordt de 30-40-30 norm toegepast in alle woningbouwprojecten. Dat betekent dat van alle te bouwen woningen minimaal 30% in het sociale huursegment wordt gerealiseerd, 40% in het midden-segment (huur of koop) en 30% aan de ontwikkelaar is welk segment te realiseren. Op deze manier wordt invulling gegeven aan de ambitie om voldoende en betaalbaar aanbod te realiseren. Maar de WZV streeft ook naar gedifferentieerde wijken en dorpen met een gevarieerd woningaanbod. In wijken en dorpen, waar de (bestaande) woningvoorraad gedomineerd wordt door een bepaald segment, kan juist worden afgeweken van de 30-40-30 norm teneinde differentiatie te bewerkstelligen. Overeind blijft

dat elke ontwikkeling in ieder geval financieel bijdraagt aan de 30% sociaal opgave. Hierover in hoofdstuk 6 meer.

2.3 Hoe gaan we te werk?

Samenwerking

De meeste woningbouw wordt door marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) en woningcorporaties geïnitieerd. Purmerend vindt het van belang om op te trekken met partijen die de bereidheid tonen om voor de lange termijn in onze gemeente te investeren en die oog hebben voor de maatschappelijke urgentie om betaalbare woningen te realiseren. Partijen die mee willen denken aan gezamenlijke oplossingen en die het belang van de woonomgeving en haar inwoners als uitgangspunt nemen. Het vraagt ook verschillende rollen van de gemeente; rollen die vorm hebben gekregen in de nota Grondbeleid Purmerend 2024.

Met de bijdragen van ontwikkelaars op basis van het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 kan worden bijgedragen aan plannen met extra sociale huur. Met de zogenaamde 'Gelden Sociale Huur' wordt de mogelijkheid geboden ook gewenste initiatieven met een niet sluitende businesscase mogelijk te maken.

Financieel

Het realiseren van een project met sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop heeft lagere opbrengsten dan een project met enkel vrijesectorwoningen. Deze programmering draagt echter wel bij aan de beoogde maatschappelijke doelstelling van betaalbare woningbouw. We gaan ervanuit dat in reguliere omstandigheden de gewenste segmentering kan worden gerealiseerd binnen de vastgoedexploitatie van de ontwikkelaar. Voor meer sociale huurwoningen dan de 30% norm zijn financiële middelen in de voorziening kostenverhaal Sociale Woningbouw beschikbaar.

Op basis van deze nota Spelregels Woningbouwprogrammering is een financiële compensatie mogelijk aan de realisatie van tenminste 30% sociale huurwoningen als hiervoor geen rendabele business case mogelijk is. Hierover in hoofdstuk 6 meer.

Samenwerking en borging

Een gebiedsontwikkeling komt niet zomaar tot stand. Daar heb je elkaar voor nodig. Het behouden van een betaalbaar woningbouwprogramma en het handhaven daarvan, valt of staat bij het maken van goede afspraken – aan de voorkant- in samenwerking met de diverse partijen in het ontwikkelingsproces.

Borging van deze afspraken over woningbouwprogramma en -beleid zal plaatsvinden in ruimtelijk- juridische instrumenten en in overeenkomsten tussen ontwikkelende partijen en de gemeente.

2.4 Inwerkingtreding nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025

Deze nota SWP is van toepassing op alle nieuwbouw- en transformatielocaties in Purmerend waar woningen gerealiseerd worden. Met vaststelling en publicatie van deze geactualiseerde nota door de gemeenteraad is het nieuwe beleid van kracht.

Voor projecten en initiatieven waarvoor de gemeenteraad al een startdocument, ontwikkelvisie en/of stedenbouwkundig programma van eisen heeft vastgesteld, waarin een woningprogrammering is opgenomen, blijft de nota Kaders en Instrumenten uit 2019 van toepassing. De oude nota NKL blijft ook van toepassing in die situatie dat er minimaal een intentie overeenkomst met woningprogrammering is gesloten tussen de gemeente en de desbetreffende ontwikkelende partij.

Bij de start van de gesprekken met ontwikkelende partijen wordt de nota SWP meegegeven en standaard geïmplementeerd in de anterieure overeenkomst. In de voorschriften bij de omgevingsvergunning wordt de woonsegmentering vastgelegd.

2.5 Kaders nota Spelregels Woningbouwprogrammering in het kort

Om ervoor te zorgen dat de nieuwbouw in Purmerend bijdraagt aan voldoende, passende en betaalbare woningen en aan gedifferentieerde wijken zijn deze kaders opgesteld. Het centrale kader is dat in nieuwbouw- en transformatieprojecten 30% in het sociale huursegment wordt gebouwd en 40% in het middensegment. De resterende 30% is aan de ontwikkelende partij om in te vullen. In de volgende hoofdstukken wordt dit nader beschreven. Hieronder staan ze kort samengevat.

Toepassing 30-40-30

- Voor alle nieuwbouw- en transformatieprojecten, met 30 woningen of meer geldt de norm 30-40-30 (30% sociale huur – 40% middenhuur en/ of betaalbare koop – 30% vrij te bepalen).
- Projecten vanaf 4 en minder dan 30 woningen realiseren in ieder geval 70% van de woningen in het betaalbare segment.

- Voor projecten met minder dan vier woningen worden geen eisen gesteld wat betreft segmentering.
- De overige kaders voor sociale huur en het middensegment (zoals exploitatietermijnen en kwaliteitseisen) zijn in alle gevallen van toepassing waar sociale huur- of middensegment woningen gerealiseerd worden.

Sociale huur

- De toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties verloopt via DAK en Woonmatch Waterland;
- Sociale huurwoningen van niet-corporaties worden toegewezen met inachtneming van de Huisvestingsverordening Purmerend 2021 paragraaf 2;
- De woningen worden door een toegelaten instelling conform de Woningwet (woningcorporatie) geëxploiteerd. Slechts bij uitzondering is exploitatie door niet-corporaties toegestaan;
- Het betreft een zelfstandige woning van minimaal 35 m² GBO. De grootte van de woning sluit aan bij de beoogde doelgroep;
- Voor jongeren- en studentenwoningen gelden aparte criteria, benoemd in paragraaf 5.2;
- Het Woningwaarderingssysteem (WWS) van het Rijk bepaalt de maximale huurprijs;
- Exploitatietermijn minimaal 25 jaar;
- Voor niet-corporaties geldt dat de huren jaarlijks conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd worden.

Middensegment huur

- De huurprijs is gebonden aan het WWS van het Rijk. De maximale huur bedraagt maximaal € 1.184,82, conform Rijksgrenzen (prijsspeil 2025);
- Het betreft een zelfstandige woning met eigen toegang, keuken, toilet en berging. Middeldure huurwoningen dienen voldoende onderscheidend in kwaliteit te zijn t.o.v. sociale huur en passend bij de te vragen huurprijs.
- Exploitatietermijn minimaal 15 jaar.

Middensegment koop

- Zelfstandige woning, met eigen toegang, keuken, toilet en berging. Waarbij de woningen voldoende onderscheidend in kwaliteit en passend bij de koopprijs dienen te zijn;
- Prijsgrens € 405.000, conform en jaarlijks te indexerend volgens de Rijksbetaalbaarheidsgrens (prijsspeil 2025).
- Een zelfbewoningsplicht gedurende 5 jaar na oplevering.

Compensatie sociale huur

Onder voorwaarden is afwijken van de 30-40-30 norm mogelijk wanneer sociaal bouwen op de betreffende locatie niet bijdraagt aan de beoogde differentiatie of wanneer een hoger minimum percentage dan 30% sociaal bouwen op de betreffende locatie nodig is om bij te dragen aan de beoogde differentiatie. Hierover in hoofdstuk 6 meer.

3 KADERS SOCIALE HUUR

3.1 Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een huurwoning die verhuurd wordt onder de huurprijsgrens voor sociale huur (prijsspeil 2025: € 900,07). De toewijzing vindt plaats binnen de kaders van de Huisvestingverordening Purmerend. In het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting is de definitie van een sociale huurwoning aangescherpt met de toevoeging dat de woning langjarig betaalbaar moet zijn en huisvesting van o.a. aandachtsgroepen waarborgt.

In 2023 werd 32% van de totale woningvoorraad in Purmerend in het sociale huursegment verhuurd.

Het gros door de corporaties, 31%, en 1% door particuliere verhuurders (Wimra 2023¹).

41% van de bevolking in Purmerend heeft een inkomen dat passend is bij sociale huur (Wimra 2023).

De inkomensgrenzen voor dit segment worden door het Rijk vastgesteld en zijn maximaal € 49.669,- voor een eenpersoonshuishouden en € 54.847,- voor een meerpersoonshuishouden (prijsspeil 2025).

3.2 De rol van de woningcorporatie

In lijn met de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 worden sociale huurwoningen in Purmerend in principe verhuurd en beheerd door een woningcorporatie. Dat is voor de gemeente belangrijk om de volgende redenen. Woningcorporaties hebben als kerntaak het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare huurwoningen (Woningwet 2015). Ze huisvesten mensen met een kleinere beurs. Daarnaast beheren ze maatschappelijk vastgoed en investeren ze in de leefbaarheid van wijken waar ze bezit hebben. Tenslotte worden met corporaties prestatieafspraken gemaakt waaronder afspraken over het huisvesten van urgenten.

1) WiMRA is het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, uitgevoerd met alle gemeenten in de MRA samen.

Het is belangrijk dat ontwikkelaars in een zo vroeg mogelijk stadium in contact treden met corporaties zodat er onderling afstemming kan plaatsvinden over het gewenste product, zoals vierkante meters. Alleen in uitzonderlijke gevallen kunnen sociale huurwoningen door private partijen worden verhuurd. Om hier vanuit de gemeente mee te kunnen instemmen, geldt dat zowel de ontwikkelaar als de woningcorporaties in gezamenlijkheid richting het gemeentebestuur Purmerend moeten aangeven, en ook aantoonbaar en toetsbaar maken, dat zij er onderling niet uitkomen. Middels een collegebesluit kan dan worden bepaald dat de sociale huur door een private partij mag worden verhuurd en geëxploiteerd. Hierna worden, op basis van alle vereisten die ook gelden voor een woningcorporatie bij sociale huur en als zodanig ook zijn benoemd in deze nota, de afspraken verder vastgelegd op anterieure overeenkomstniveau.

3.3 Criteria Sociale huur

Onderstaande criteria zijn uitgangspunt voor elk woningbouw- of transformatieproject waar sociale huur gerealiseerd wordt.

1. *Woonruimteverdeling door corporaties verloopt via DAK en Woonmatch Waterland.*
Dit zorgt ervoor dat de woningen terecht komen bij de ingeschreven woningzoekenden.
2. *Sociale huurwoningen van niet-corporaties worden toegewezen volgens de regels de Huisvestingsverordening Purmerend; paragraaf 2.*
3. *De woningen worden 'passend toegewezen'.*
Via de Rijksregels voor passend toewijzen krijgen huishoudens op deze manier een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Dit voorkomt dat huurders in betalingsproblemen komen.
4. *Sociale huurwoningen worden in principe door een woningcorporatie geëxploiteerd.* 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 Purmerend ernaar dat ontwikkelaars een reële uitnameprijs hanteren die recht doet aan de lage huurprijzen die voor sociale huurwoningen gehanteerd worden.
5. *De minimale afmeting van een sociale huurwoning bedraagt 35 m² GBO². Het betreft een zelfstandige woning. De grootte van de woning sluit aan bij de beoogde doelgroep.* Voor jongeren- en studentenwoningen gelden andere criteria, benoemd in paragraaf 5.2. Purmerend streeft naar een diversiteit aan sociale woningen wat betreft omvang en prijsniveau (binnen het sociale segment) om de uiteenlopende doelgroepen in het sociale segment te kunnen bedienen. En de gemeente streeft naar een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over de stad.
6. *Het maximale huurbedrag is € 900,07 (prijsspeil 2025) en is afhankelijk van het WWS-puntenaantal van de woning.* Als de verhuurder geen toegelaten instelling is, worden de huren niet hoger dan de grens conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd.
7. *Er geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar.*
Het doel is de woningen voor lange tijd beschikbaar te houden als sociale huurwoning. De woning mag gedurende 25 jaar niet verkocht worden of boven de sociale huurprijsgrens uitkomen. Als de verhuurder geen corporatie is, wordt éénmaal per jaar per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) zodat de huurprijs door de gemeente getoetst kan worden.
8. *Er geldt een gematigde maximale jaarlijkse huurprijsstijging bij zittende huurders op basis van regels van de Rijksoverheid.*

4 KADERS MIDDELDURE HUUR EN BETAALBARE KOOP

De norm is dat van alle te bouwen woningen minimaal 40% in het middensegment wordt gerealiseerd. Hieronder vallen middeldure huurwoningen en middensegment (betaalbare) koopwoningen. Er wordt geen verdeling tussen huur en koop voorgeschreven, er is vraag naar beide type woningen.

Uit het regionaal woononderzoek (WiMRA 2023) blijkt dat van alle huishoudens in Purmerend 31% tot de middeninkomens behoort. Hoewel het niets zegt over beschikbaarheid, bestaat ongeveer 3 % van de woningvoorraad uit middeldure huurwoningen (Wimra 2023) en 56% van de voorraad uit betaalbare koopwoningen (Purmerend in cijfers 2024). Maar zolang de huidige bewoners niet verhuizen, zijn deze woningen niet beschikbaar voor woningzoekenden.

4.1 Kadern middeldure huur

Een middeldure huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs vanaf € 900,07 tot € 1.184,82 per maand (liberalisatiegrens 2025). Het middeldure huursegment biedt woningen voor huishoudens

2) GBO is Gebruiksoppervlakte. Het betreft het bruikbare oppervlakte van een woning, de verblijfsruimtes. Deze hebben als doel het verblijven van mensen. Denk hierbij aan een woonkamer, slaapkamer en een keuken. BVO is het Bruto Vloeroppervlakte: de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren. Bij meerlaagse gebouwen wordt per verdieping gemeten.

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. Aantrekkelijk aanbod in het middeldure huursegment kan de doorstroming uit de sociale huur bevorderen.

Op 1 juli 2024 is de wet Betaalbare Huur in werking getreden. Deze wet heeft als doel om huurwoningen in Nederland beter betaalbaar te maken, vooral voor mensen met middeninkomens. Dat betekent dat niet alleen het sociale huursegment een maximale huurprijs heeft, maar ook het middensegment. De toepassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) is uitgebreid naar woningen met een kwaliteit vanaf 144 tot en met 186 punten en een bijbehorende aanvangshuur tot en met € 1.184,82 (prijsspeil 2025).

De wet definieert middeninkomens als volgt (prijsspeil 2025):

- Eenpersoonshuishoudens: met een inkomen tot € 67.366.
- Meerpersoonshuishoudens: met een inkomen tot € 89.821.

4.2 Criteria middeldure huur

Onderstaande criteria zijn na vaststelling van deze nota uitgangspunt voor elk woningbouw- of transformatieproject waar middeldure huur gerealiseerd wordt.

1. *De huurprijs is gebonden aan het WWS van het Rijk. De maximale huur bedraagt € 1.184,82, conform Rijksgrenzen (prijsspeil 2025).* De doelgroep middeninkomen is breed. Om ook de lage middeninkomens te bedienen streeft de gemeente naar differentiatie in huurprijs binnen het middensegment.
2. *Het betreft een zelfstandige woning met eigen toegang, keuken, toilet en berging. Middeldure huurwoningen dienen voldoende onderscheidend in kwaliteit te zijn, passend bij de te vragen huurprijs.* Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het uitgangspunt is dat er een diversiteit aan woningen gerealiseerd wordt.
3. *De wet Betaalbare Huur schrijft de jaarlijkse huurverhoging in de gereguleerde sector voor.* Deze beperkt de verhoging, zodat deze gebonden is aan een percentage dat gebaseerd is op de inflatie of de CAO-loonontwikkeling. De maximale verhoging in 2025 is vastgesteld op 4,1% (3,5% inflatie + 1%).
4. *Er geldt een instandhoudingstermijn van 15 jaar.* De woningen mogen dus niet verkocht of in huurprijs verhoogd worden boven de liberalisatiegrens op het moment dat een huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt. Op deze manier worden de middeldure woningen voor langere periode behouden voor de beoogde groep middeninkomens. De exploitatieduur is tot stand gekomen door een vergelijking met andere steden/gemeenten.
Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) zodat de huurprijs door de gemeente getoetst kan worden.

4.3 Betaalbare koop

Betaalbare koopwoningen zijn in Purmerend woningen met een v.o.n. koopprijs tot € 405.000 (prijsspeil 2025). Hiermee wordt aangesloten bij de geïndexeerde koopprijsgrens voor betaalbare koop uit de Woondeal MRA en daarmee bij de Rijksgrens voor betaalbare koop die het Rijk jaarlijks vaststelt.

De gemeente staat open voor initiatieven waarbij betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden voor huishoudens met een inkomen tot 1,5x de Rijksinkomensgrens voor toegang tot de sociale huur voor een alleenstaande (in 2025 € 355.000). Bijvoorbeeld de mogelijkheden van constructies als Koopgarant.

4.4 Criteria betaalbare koop

Onderstaande criteria zijn na vaststelling van deze nota uitgangspunt voor elk woningbouw- of transformatieproject waar middeldure (betaalbare) koop gerealiseerd wordt.

1. *De maximale kale v.o.n. koopprijs is € 405.000 (prijsspeil 2025).* De doelgroep middeninkomen is breed. Om ook de lage middeninkomens te bedienen stuurt de gemeente op differentiatie in koopprijs binnen het middensegment.
2. *Het betreft een zelfstandige woning met eigen toegang, eigen keuken, toilet en berging.* Waarbij de woningen voldoende onderscheidend in kwaliteit en passend bij de koopprijs dienen te zijn. Door het stellen van dit kader wordt voorkomen dat er te kleine appartementen gerealiseerd worden. Het uitgangspunt is dat er een gevarieerd aanbod van betaalbare koopwoningen gerealiseerd wordt.
3. *Aanpassing van de betaalbare koopprijsgrens vindt plaats op basis van aanpassing in de Woondeal MRA-Rijk.*
4. *Er geldt een zelfbewoningsplicht gedurende 5 jaar na oplevering.* Dit woningsegment is bedoeld voor woningzoekenden met een middeninkomen. De zelfbewoningsplicht voorkomt dat de woning aangekocht wordt voor verhuur of om direct door te verkopen.

5 CRITERIA VOOR DOELGROEPWONINGEN

Deze nota SWP legt de 30-40-30 norm op. Binnen deze segmentering is echter nader onderscheid te maken in woningtypering. Denk hierbij aan een typering naar doelgroep, zoals mensen met een zorgvraag en jongeren en studenten. Deze doelgroepen krijgen in de WZV aparte aandacht omdat passend aanbod voor hen nog beperkt is, afgezet tegen de vraag. En omdat hun woningvraag net anders is dan van overige woningzoekenden.

Hieronder is opgenomen waaraan gedacht moeten worden bij het realiseren van zorg- en jongeren- en studentenwoningen. Hoewel de opsomming niet uitputtend is, zijn de algemene basiscriteria hier opgenomen.

5.1 Zorgwoningen

Door de extramuralisatie in de zorg en door de vergrijzing stijgt de vraag naar zogenaamde zorgwoningen. Het traditionele verzorgingshuis is verdwenen, weinig mensen gaan nog naar een verpleeghuis. Een zorgwoning (ouderenwoning) moet daarom langdurig geschikt zijn.

Zorgwoningen moeten niet alleen dichtbij voorzieningen (zorg-, maatschappelijke en commerciële voorzieningen) gesitueerd zijn, de woningen (en het complex) zelf moeten ook aan eisen voldoen, passend bij de zorgvraag van de beoogde doelgroep.

De doelgroep ouderen en mensen met een zorgvraag is niet uniform. Het betreft mensen in alle inkomenscategorieën. Daarom kunnen zorgwoningen in alle prijssegmenten gerealiseerd worden: sociale huur, middensegment en in het dure segment. En waar ouderen vaak een 1- of 2 persoonshuishouden hebben, hebben mensen met een zorgvraag uiteenlopende huishoudsamenstellingen.

Daarnaast heeft niet iedereen een zelfde zorgvraag. Afhankelijk van de zwaarte van de zorg, verschilt het type zorgwoning. Purmerend onderscheidt drie type zorgwoningen, in volgorde van zwaarte van de zorg: Nultreden woningen, Geclusterde woonvormen en Zorggeschikte woningen.

Om nieuwe initiatieven voor de bouw van zorgwoningen in Purmerend goed af te stemmen, is er een Initiatieventafel van het Platform Wonen, Zorg en Welzijn. Hier sluiten corporaties, zorgaanbieders en welzijnsinstellingen aan. Vraag en aanbod worden hier afgestemd, als ook de benodigde koppeling met zorgaanbieders. De bedoeling is dat zorgwoningen eerst op de Initiatieventafel worden gedeeld alvorens verdere stappen, zoals een vergunningsaanvraag, worden gestart.

5.1.1. Definities zorgwoningen

Nultredenwoningen:

reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. De woningen zijn te bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer is zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).

Geclusterde woonvorm:

een nultredenwoning die onderdeel uitmaakt van een groep van minimaal 12 woningen en een ontmoetingsruimte. De woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door mensen met een ondersteuningsbehoefte.

Zorggeschikte woning:

zelfstandige nultredenwoningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners (dus niet verplicht). Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer.

In de publicatie "Zorggeschikte woningen voor senioren" van Platform 31 wordt hier aan toegevoegd: Zorggeschikte woningen vallen in de categorieën rolstoelgeschikt: BAT score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D). De clustering van deze woningen maakt een efficiënte inrichting van zorg en toezicht mogelijk en draagt daarmee bij aan het betaalbaar houden van de zorg. Deze complexen en woningen zijn bij voorkeur dementievriendelijk ontworpen en ingericht. Het woningwaarderingstelsel (WWS) bepaalt (in het geval van sociale huisvesting) de hoogte van de huurprijs en stelt een aantal randvoorwaarden aan de zorgwoningen.

5.1.2 Criteria zorgwoningen

1. *Zorgwoningen in het sociale huursegment worden in principe door woningcorporaties geëxploiteerd.*
2. *Er is een gecertificeerde zorgaanbieder gecontracteerd.* Het is van belang dat zorgpartijen zich meerjarig committeren omdat de benodigde zorg gegarandeerd moet zijn voor de bewoner.

3. *Woonruimteverdeling van zorgwoningen in het sociale segment verloopt via DAK en Woonmatch.* Dit zorgt ervoor dat de woningen terecht komen bij de ingeschreven woningzoekenden. De woningen worden 'passend toegewezen'. Passend bij de woning worden bij aanbidding voorwaarden opgenomen zoals bijvoorbeeld over zorgindicatie en/of leeftijd.
4. *De in hoofdstuk 3 en 4 genoemde instandhoudingstermijnen, horend bij het segment waarin de woning gerealiseerd is, zijn van toepassing, d.w.z. 25 jaar bij sociale huur en 15 jaar bij middeldure huur.*
5. *Er is een ruimte voor ontmoeting in het complex of in de buurt (en toegankelijk voor de doelgroep).*
6. *De woningen en het wooncomplex zijn toe- en doorgankelijk met een loophulpmiddel.* Specifieke mate van toegankelijkheid zal afhangen van de doelgroep en de zorgbehoefte.
7. *De vereiste mate van toegankelijkheid en geschiktheid voor het bieden van zorg wordt weergegeven in zogenaamde BAT-scores.* Voor ouderen zal bijvoorbeeld voor een woning in de categorie "zorggeschikt" minimaal een BAT-3 score vereist zijn. Het beoogde programma wordt met de gemeente afgestemd.
8. *In complexen met zorgwoningen is een geschikte stalling voor scootmobielen aanwezig.*

5.2 Jongeren- en studentenwoningen

Woningen voor jongeren- en studenten zijn, in tegenstelling tot zorgwoningen, veel uniformer. Doorgaans heeft deze doelgroep (nog) weinig inkomen en woont doorgaans zonder (levens)partner. Deze woningen worden daarom in het sociale huursegment gerealiseerd.

Deze doelgroep onderscheidt zich op een tweetal punten van overige sociale huurders. Ten eerste hebben zij door hun leeftijd minder jaren wachtpunten kunnen opbouwen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. En ten tweede hebben zij meestal net andere woonwensen dan overige huurders.

Omdat de slaagkans op de woningmarkt voor jongeren laag is, is in de Woon(zorg)visie opgenomen dat jongeren extra aandacht verdienen. Om ervoor te zorgen dat er een passend product op de juiste plaats gerealiseerd wordt, gelden enkele specifieke criteria voor jongeren- en studentenwoningen. In samenspraak met de gemeente wordt bepaald of een locatie zich leent voor jongeren- en of studentenwoningen.

5.2.1 Criteria jongeren- en studentenwoningen

1. *De afmeting van een studentenwoning ligt minimaal tussen de 18-40 m² GBO.*
2. *De afmeting van een jongerenwoning ligt minimaal tussen de 25-40 m² GBO en is een zelfstandige woning.*
3. *Purmerend streeft naar een differentiatie in huurprijzen binnen het sociale segment voor deze doelgroep.* Daarom streven we naar aanbod onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20 in 2025) en een deel onder de 1e aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens (€ 682,96 in 2025). Voor een klein deel van deze doelgroep is een maximale sociale huur betaalbaar (€ 900,07 in 2025).
4. *De woningen worden in principe verhuurd en beheerd door een woningcorporatie;*
5. *De woningen worden aangeboden via Studentenwoning/mijndak.nl of ROOM;*
6. *De in hoofdstuk 3 genoemde instandhoudingstermijnen is ook hier van toepassing, d.w.z. 25 jaar.*

6 TOEPASSING NORM WONINGBOUWPROGRAMMA

In de Woon(zorg)visie Purmerend staat dat bij woningbouw een verdeling wordt gehanteerd van 30% sociaal segment, 40% middensegment en 30% vrije keuze. Dit is vanwege de aanhoudende vraag naar woningen in het sociale en middeldure segment in Purmerend en de regio. Dit geldt voor alle ontwikkelingen in de gemeente, waarbij een ondergrens wordt gehanteerd van projecten vanaf 30 woningen (netto toevoeging in geval van sloop/nieuwbouw). Hiermee wordt ook invulling gegeven aan het rijksbeleid om 70% betaalbaar te bouwen.

Voor projecten van 4 t/m 29 woningen geldt dat 70% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden. Dit past binnen de afspraken gemaakt in de MRA Woondeal en de landelijke regelgeving.

Projecten t/m 3 woningen hebben geen programmaeisen. Wanneer een ontwikkelende partij binnen tien jaar naast, op of aan dit project nog een project start, waardoor het gezamenlijk aantal boven de 29 woningen komt, dan wordt dit gezien als fasering en worden alsnog de regels van 30-40-30 voor grotere projecten van toepassing verklaard, tenzij het college afdoende aangetoond vindt dat dit als separate projecten moet worden gezien.

In de vorige hoofdstukken zijn de criteria per segment en voor doelgroepenwoningen aangegeven. In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze kaders uiteengezet zodat maatwerk, zoals opgenomen in de WZV, mogelijk wordt gemaakt voor de 30-40-30 norm.

6.1 Uitzonderingen op de kaders

Deze nota Spelregels Woningbouwprogrammering 2025 geeft ontwikkelende partijen in Purmerend vooraf zo helder mogelijk mee welke kaders gelden voor woningbouw(programmering). Tegelijkertijd stimuleert dit hopelijk snelheid in projectrealisatie. Uitzonderingen zijn in een beperkt aantal situaties voorstelbaar.

6.1.1 Nationale Prestatieafspraken

De VNG, Aedes en het Rijk hebben in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 belangrijke afspraken gemaakt over uitzonderingsredenen waar het gaat om bouwen van het betaalbaar segment:

Nationale Prestatieafspraken:

30% in de regio

- *We spreken af dat in beginsel elke gemeente ten minste 30% sociale huur in de programmering voor de nieuwbouw opneemt. Een afwijking hiervan kan in het kader van gebiedsdifferentiatie passend zijn, maar een afwijking dient altijd te gebeuren in overleg met de regio en met inachtneming van de regionale doelstelling dat 30% sociale huur in de nieuwbouw wordt gerealiseerd.*
- *Wanneer sprake is van gebiedsgerichte differentiatie in de regio, moet in die regio 30% sociale huur worden gerealiseerd. Wij spreken af wanneer gebiedsgerichte differentiatie wenselijk is en hoe dit kan worden verantwoord in het ruimtelijk beleid. In 2025 brengen VNG, Aedes en het Rijk een handreiking uit behorende bij het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting waarin de werkwijze van gebiedsgerichte differentiatie wordt toegelicht. Ook de provincies zullen hierbij worden betrokken vanuit hun rol bij de woondeals.*

30% sociale huur binnen de gemeente

- *De doelstelling van 30% sociale huur in de nieuwbouw geldt op het niveau van de regio en de gemeente, niet op wijk- of projectniveau. Gemeenten hebben dus flexibiliteit in de wijze waarop zij deze doelstelling binnen hun totale programmering invullen.*
- *Om de 30% op gemeentelijk niveau te borgen bepalen gemeenten bij het gebruik maken van de ruimte voor flexibiliteit hoe afwijkingen van de 30% worden getoetst. Hiermee wordt een uniform en transparant kader gehanteerd waarmee rekening kan worden gehouden in de programmering. Daarbij geldt dat redenen voor afwijking in beginsel alleen kunnen worden onderbouwd door volkshuisvestelijke overwegingen. Dat sociale huur minder oplevert dan andere typen woningen is op zichzelf niet een geldige reden om af te wijken. Evenmin kunnen de aankoopssom van grond en/of vastgoed een geldige reden zijn om hiervan af te wijken.*

Bron: Nationale Prestatieafspraken 2025-2035

Bij het in ontwikkeling zijnde Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting hoort een handreiking. Deze handreiking is op moment van schrijven nog niet gereed. Als de handreiking ingrijpende gevolgen heeft die haaks staan op deze nota, wordt de nota hierop aangepast.

6.2 Afwijkingsgronden Purmerend

Zoals al gezegd geldt in Purmerend dat 30-40-30 in alle projecten vanaf 30 woningen van toepassing is. En voor de projecten van 4 tot 30 woningen moet 70% betaalbaar zijn. De gemeente (het college van Burgemeester en Wethouders) kan besluiten hiervan af te wijken in de volgende gevallen:

1. In die wijken waar géén sprake is van een gevarieerd woningaanbod (in huur en koop en in prijsklassen daarbinnen) en waarbij het voorgestelde woningbouwprogramma bijdraagt aan de beoogde differentiatie.
In de jaarlijkse Woningmonitor Purmerend wordt de segmentering per wijk gemonitord. Er wordt nog gewerkt aan Wijkprofielen. Hierin wordt de mate van differentiatie, en bijbehorende gewenste verdeling van segmenten, per wijk nader beschreven.
2. Wanneer woningen voor specifieke doelgroepen en bijzondere woonconcepten gerealiseerd worden zoals beoogd in de Woon(zorg)visie.
3. Op locaties waar programmering voor een specifieke doelgroep haast onvermijdelijk lijkt en afwijking van 30-40-30 daardoor uitlegbaar is. Zoals studentenwoningen op de Esports Tech campus op de Koog of zorggeschikte woningen naast een verzorgingshuis en winkelcentrum.

Bij bovenstaande afweging, of er afgeweken kan worden van 30-40-30, wordt ook meegenomen:

4. Of de totale, bestaande gemeentelijke woningvoorraad op dat moment bestaat uit minimaal 30% sociale huurwoningen (op basis van de jaarlijkse Woningmonitor Purmerend) én;

5. Of de totale gemeentelijke planvoorraad minimaal 30% sociale huurwoningen bevat.

Als het college instemt met afwijking van de 30-40-30 norm, moeten de niet gerealiseerde sociale huurwoningen gecompenseerd worden. Hierover in paragraaf 6.4 meer.

6.3 Monitoring middels de Woningmonitor Purmerend

Jaarlijks wordt de Woningmonitor Purmerend opgesteld. De data uit deze monitor zijn mede maatgevend in de afweging of kan worden afgeweken van de 30-40-30 norm.

6.4 Compensatie

Als de gemeente (het college) ermee instemt dat op een locatie met 30 woningen of meer geen sociale huurwoningen gerealiseerd worden, hanteert de gemeente een tweetrapsbenadering.

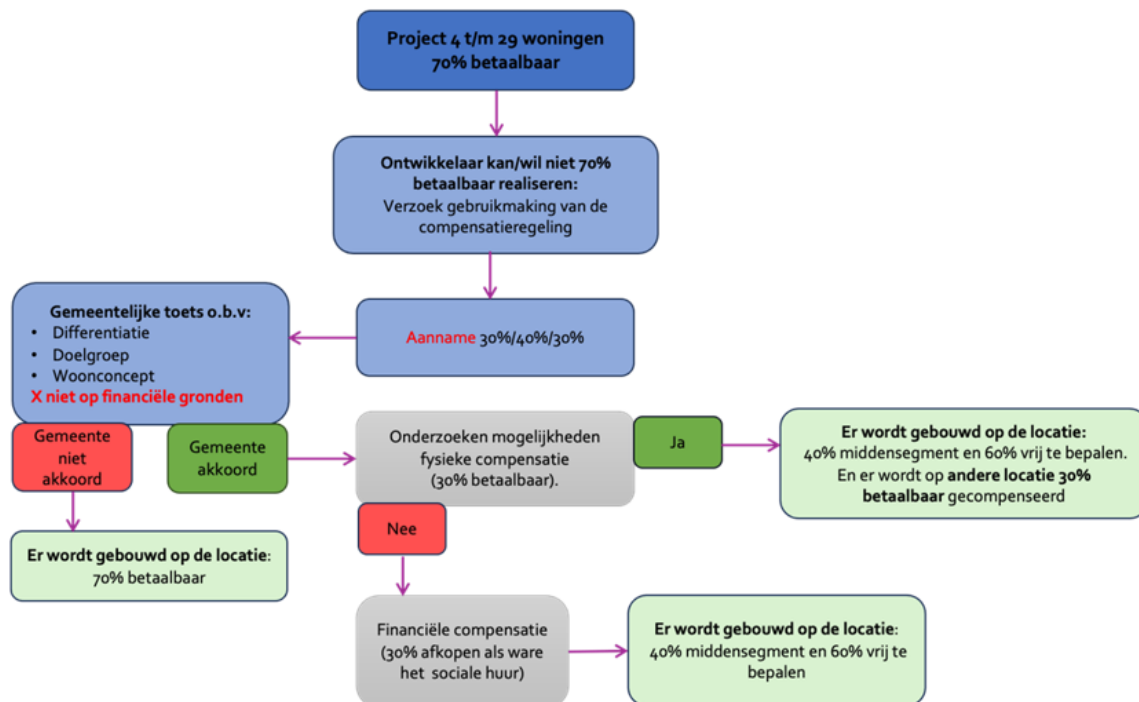
1. In eerste instantie dient het aantal sociale huurwoningen direct en aantoonbaar door de ontwikkelaar gecompenseerd te worden via fysieke compensatie elders in de gemeente.
2. Is fysieke compensatie niet direct realiseerbaar, omdat de ontwikkelende partij bijvoorbeeld geen andere projecten heeft waar extra kan worden toegevoegd, dan zal deze partij hiervoor een financiële compensatie betalen aan de gemeente. De compensatie wordt vastgelegd in het kostenverhaalbeleid in het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025. De compensatiebijdrage is in 2025 € 45.770 per niet gerealiseerde woning.

Voor projecten van 4 tot 30 woningen is dezelfde (voorstaande) compensatiemogelijkheid van toepassing. Voor deze projecten geldt echter dat de ontwikkelaar iedere combinatie tussen de 70% middensegment en 70% sociale huur kan ontwikkelen.

Voor woningen in het betaalbare segment biedt deze nota géén compensatiemogelijkheid.

Dit betekent dat we bij het beoordelen van verzoeken tot compensatie ervan uitgaan dat het sociale huur betreft die gecompenseerd wordt. En dat het project conform 30-40-30 norm gerealiseerd wordt. We gaan er dan ook vanuit dat de ontwikkelaar slechts 40% middensegment wil realiseren en de resterende 30% middensegmentwoningen wil laten vervallen. Die wil de ontwikkelaar dan compenseren als ware het sociale huurwoningen. De ontwikkelaar is wel nog steeds gehouden aan de realisatie van 40% middensegment.

Ter verduidelijking wordt dit in het volgende schema weergegeven.



Berekening compensatie

Bij de berekening van de compensatie wordt uitgegaan van het totaal aantal op te leveren woningen van 1 ontwikkelaar of corporatie. Vervolgens wordt hier de norm op toegepast.

Bij een project van in totaal 30 woningen, is de compensatie sociale huur 30% van 30 woningen, waarbij het aantal naar boven wordt afgerond. Bij een project waarbij er 100 woningen op de ene plek

en 30% sociaal op een andere plek gebouwd wordt, wordt uitgegaan van in totaal 130 woningen. Het aandeel sociaal dat gerealiseerd moet worden bedraagt op dan 39 woningen. Bij financiële compensatie wordt de methodiek zoals omschreven in het programma Kostenverhaal en financiële bijdragen 2025 aangehouden.

NB. Het is niet aan de ontwikkelaar om te 'kiezen' voor fysieke of financiële compensatie. De compensatie komt pas aan bod als voor de gemeente blijkt dat de norm voor dit project op basis van de criteria uit paragraaf 6.2 niet wenselijk is.

Geen omgekeerde compensatie

De woningbouwprogrammering van 30-40-30 is een minimale eis. Als in een project meer sociaal of meer middensegment gerealiseerd wordt, ten koste van het marktsegment, vindt géén 'omgekeerde' compensatie aan de ontwikkelaar plaats. Ook geeft dat de ontwikkelende partij niet de mogelijkheid om dit surplus achter de hand te houden, in een zogenaamd 'mandje'. Mogelijk kan het wel direct in een ander project gecompenseerd worden. Dit kan aan de gemeente voorgelegd worden.

7 INSTRUMENTEN

Om te sturen op de realisatie van de 30-40-30 norm heeft de gemeente een aantal instrumenten tot haar beschikking. In deze paragraaf worden de verschillende instrumenten nader in beeld gebracht. Het gaat om ruimtelijk-juridische instrumenten, om gronduitgifte en verkoop van gemeentelijk bezit, om financiële impulsen en om de totstandkoming van afspraken tussen verschillende partijen en monitoring te stimuleren.

7.1 Ruimtelijk - juridische instrumenten

In artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, is bepaald dat de gemeente in een omgevingsplan regels kan stellen over te realiseren categorieën woningen, voor zover het gaat om sociale huur- of koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en woningen die in particulier opdrachtgeverschap gebouwd mogen worden. De laatste categorie betreft woningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in het omgevingsplan bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs.

Anterieure overeenkomst/ uitgifteovereenkomst

In anterieure overeenkomsten of een uitgifteovereenkomst worden per complex of gebied de afspraken vastgelegd. De anterieure overeenkomst is gekoppeld aan planologische maatregelen (wijziging omgevingsplan of het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De vast te stellen kaders uit deze nota zijn hierbij de richtlijn. Hiervan kan het college enkel beargumenteerd afwijken.

Planologische maatregelen

Een planologische maatregel bepaalt wat er in een gemeente met de ruimte mag gebeuren. In een planologische maatregel staat of en wat er gebouwd mag worden en hoe bebouwde en onbebouwde gronden mogen worden gebruikt. De gemeente kan in het omgevingsplan percentages aanwijzen voor specifieke woningbouwcategorieën. Deze mogelijkheid is tot nu toe in Purmerend (nog) niet toegepast. Het is – vanwege de uitvoerbaarheid - niet mogelijk geweest om bijvoorbeeld een paraplu-planologische maatregel te maken, waarin de categorieën zijn benoemd en deze van kracht te laten worden voor nu geldende planologische maatregelen met bestaande bebouwing. Bij toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan kan de gemeente regels opnemen over woningbouwcategorieën. In het geval er een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verleend, kan de gemeente, als het gaat om een gebied waarvoor het omgevingsplan nog niet is vastgesteld volgens de systematiek van de Omgevingswet, eisen stellen aan woningbouwcategorieën op grond van de vastgestelde doelgroepenverordening Purmerend 2020.

7.2 Gemeentelijke locaties, grondbeleid en grondprijzenbeleid

De gemeente Purmerend werkt bij verkoop van eigen gronden met vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen. Deze worden jaarlijks vastgelegd in een grondprijzenbrief.

7.3 Financiële middelen ten behoeve van sociale huur

Een project met 100% sociale huur heeft aanzienlijk lagere grondopbrengsten dan een project met enkel vrije sector woningen. Een business case kan hierdoor onrendabel zijn. Deze programmering kan echter wel bijdragen aan de gewenste maatschappelijke doelstelling van betaalbare woningbouw. Met financiële middelen is het mogelijk om de gewenste programmering alsnog te realiseren; de bijdrage draagt positief bij aan de businesscase.

Er zijn twee stromen financiële middelen die voor dit doel kunnen worden ingezet:

1. Bijdragen kostenverhaal sociale huur: in het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen (opvolger van de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend) is een financiële compensatiemogelijkheid opgenomen als ontwikkelingen niet voldoen aan de realisatie van tenminste 30% sociale huurwoningen in een project. Per niet gerealiseerde sociale huurwoning (minder dan 30%) geldt een afdracht per woning. Deze gelden kunnen vervolgens worden ingezet op locaties waar meer dan 30% sociale woningen worden gerealiseerd. Deze middelen zijn bedoeld als bijdrage voor projecten met een tekort in de business case als gevolg van een hoger aantal sociale huurwoningen. Het is bedoeld om woningen die op een bepaalde locatie niet gerealiseerd worden elders alsnog mogelijk te maken.
 - Bijdrage onrendabele top sociale huur: vanuit de middelen in de bestemmingsreserve gronden kan worden bijgedragen aan projecten met een tekort in de business case als gevolg van de bedrijfseconomische doorrekening. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:
 - Er kan geld ingezet worden bij een aantoonbaar, en door de gemeente als zodanig beoordeelde, onrendabele businesscase, waarin bij gewenste woningprogrammering minimaal 30% sociale huur wordt geëxploiteerd door een woningcorporatie.
 - Het geld kan ingezet worden als dekking van gemeentelijke kosten die om financiële reden niet kunnen worden verhaald bij de woningcorporatie.
 - Het geld kan ingezet worden voor ontwikkelingen op zowel gemeentelijke grond als grond van externe partijen.
 - Het geld kan ingezet worden om locaties te verwerven en te transformeren, om zo sociale woningbouw te kunnen realiseren.
 - De gelden worden in principe niet rechtstreeks uitgekeerd aan externe partijen, maar worden gebruikt als dekking voor de kosten die de gemeente maakt en die de gemeente niet kan verhalen bij projecten met gewenste sociale woningbouw. In uitzondering kunnen de middelen worden gebruikt als bijdrage aan een woningcorporatie (DAEB-opdracht)
 - Indien er meer dan € 10.000 per sociale huurwoning wordt bijgedragen, wordt de raad geïnformeerd.

7.4 Boetebepaling en kettingbeding instandhouding huurprijzen

Om ervoor te zorgen dat betaalbare woningen in het sociale- en middeldure huursegment ook betaalbaar blijven gedurende de instandhoudingstermijn, ook na mutatie (vertrek van een huurder), worden de huren gemonitord. Hierover worden afspraken gemaakt met de ontwikkelende en eventueel verhurende, partijen. Corporaties zijn hiervan uitgezonderd omdat zij voor het sociale huursegment gebonden zijn aan landelijke regelgeving en omdat wij met hen prestatieafspraken maken over huurprijzen.

In de kaders voor sociale en middeldure huur is opgenomen dat:

Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd (via een vastgesteld format) zodat de huurprijs door de gemeente getoetst kan worden.

Deze voorwaarde is gekoppeld aan de uitgifte-overeenkomst, de anterieure overeenkomst en is tevens verankerd in de doelgroepenverordening aan het omgevingsplan.

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 in de uitgifte-overeenkomst en de anterieure overeenkomst. Om de afspraken te borgen bij doorverkoop is een kettingbeding noodzakelijk. Deze wordt verwerkt in de uitgifte-overeenkomst en de anterieure overeenkomst. Hiermee zijn partijen verplicht om deze voorwaarde door te geven aan de koper via het verkoopcontract.

7.5 Ingangsdatum

Met vaststelling en publicatie van de geactualiseerde nota door de gemeenteraad is het nieuwe beleid van kracht. De nota is van toepassing op alle nieuwbouw- en verbouwlocaties in Purmerend.

De nota Kaders en instrumenten Woningbouwprogrammering uit 2019 wordt ingetrokken op de datum waarop deze nota in werking treedt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 30 oktober 2025

*de wvd. griffier,
M. Timmerman*

*de voorzitter,
E. van Selm*