HV INTERWHERE

GEINTEGREERD PROGRAMMA VAN EISEN WONEN

Onderhandelings-, beleids- en toetsingskader voor woonkwaliteit, betaalbaarheid, woonlasten, nieuwbouw, renovatie en verduurzaming

Kernboodschap
Niet alleen bouwen aan woningen, maar bouwen aan betaalbaar, gezond, toegankelijk en prettig wonen.

Geïntegreerde overlegversie 3.0 | oktober 2026 | concept voor bestuurlijke vaststelling

Documentbeheer

Documenteigenaar	Huurdersvereniging InterWhere
Versie	3.0, geïntegreerde overlegversie
Datum	Oktober 2026
Vastgesteld door	In te vullen bij besluitvorming
Datum vaststelling	In te vullen
Werkingsgebied	Woningbezit van Intermaris binnen het vertegenwoordigde werkgebied van InterWhere en relevante gebiedsontwikkelingen in Purmerend en Beemster
Evaluatie	Uiterlijk drie jaar na vaststelling en jaarlijks op juridische actualiteit
Bijbehorende instrumenten	Woonlastentoets, projectchecklist, stoplichtmatrix en jaarlijks normenblad

Juridische status

Dit Programma van Eisen is een beleidsmatig toetsings- en onderhandelingskader van Huurdersvereniging InterWhere. Het bevat wettelijke ondergrenzen, contractuele of lokale afspraken, InterWhere-minimumeisen en streefwaarden. Aanvullende eisen van InterWhere zijn niet vanzelf wettelijk afdwingbaar. Zij krijgen bindende werking wanneer zij worden opgenomen in prestatieafspraken, projectovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, een sociaal plan, een renovatievoorstel of andere schriftelijke afspraken.

Bij strijdigheid met geldende wet- en regelgeving prevaleert de wet. Alle bedragen, percentages, technische verwijzingen en andere tijdgevoelige gegevens worden gelezen volgens het prijspeil en de regels die gelden op het moment van besluitvorming. Dit document vervangt geen vergunning, projectspecifieke bouwkundige toets, individuele huurrechtelijke beoordeling, privacytoets of officieel toeslagbesluit.

Leeswijzer normstatus

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
Wettelijke ondergrens	Rechtstreeks geldende eis uit wet- of regelgeving.	Wetsartikel, vergunning of deskundigenrapport	Groen / oranje / rood
Wettelijke grens/parameter	Wettelijk vastgesteld bedrag, percentage, grens of rekenparameter die bij de beoordeling moet worden toegepast.	Officiële publicatie en peildatum	Groen / oranje / rood
Lokale/contractuele afspraak	Bindend voor partijen wanneer schriftelijk overeengekomen.	Prestatie- of projectafspraak	Groen / oranje / rood
InterWhere-minimumeis	Voorwaarde voor positief advies of bestuurlijke steun.	Projectbesluit en motivering	Groen / oranje / rood
Streefwaarde	Ambitie; afwijking is gemotiveerd mogelijk.	Vergelijking ontwerp en alternatieven	Groen / oranje / rood

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Missie, visie en kernwaarden 5
3. Reikwijdte, toepassing en normhiërarchie 5
4. Betaalbaarheid, huurprijs en woonlasten 6
5. Woningprogramma en sociale voorraad 6
6. Woningkwaliteit, oppervlakte en bruikbaarheid 7
7. Gezond binnenmilieu en ventilatie 7
8. Energie, duurzaamheid en zomercomfort 8
9. Toegankelijkheid, senioren en wonen met zorg 8
10. Veiligheid, brandveiligheid en privacy 9
11. Geluid en wooncomfort 9
12. Buitenruimte, groen en klimaatadaptatie 10
13. Leefbaarheid en sociaal beheer 10
14. Jongeren, starters en bijzondere doelgroepen 10
15. Parkeren, fietsen en mobiliteit 11
16. Renovatie, verduurzaming en sociaal plan 11
17. Participatie, overleg en informatie 12
18. Nieuwbouw, gebiedsontwikkeling en Oostflank 12
19. Toetsing, monitoring en rapportage 13
20. Afwijking, actualisatie en vaststelling 13
Bijlage 1. Actueel normenblad 2026 14
Bijlage 2. Integrale projectchecklist en stoplichtmatrix 14
Bijlage 3. Juridische en beleidsmatige bronnen 16
Bijlage 4. Begrippen, governance en escalatie 16
Bijlage 5. Woonlastentoets, warmte en woonlastengarantie 18
Bijlage 6. Monitoring, privacy en besluitvorming 19
Bijlage 7. Technische minimumeisen en praktische toetsingsinstrumenten 21
7.1 Technische minimumeisen 21
7.2 Woonlastentoets 22
7.3 Handleiding invullen en beoordelen 22
7.4 Verdiepende beoordelingschecklist woonlasten 23
7.5 Normenkader woonlastenneutraliteit 23
Vaststelling en ondertekening 23

Gebruik in projecten
Start ieder project met de normstatus, leg het toetsingsbewijs vast en registreer afwijkingen inclusief eigenaar, maatregel en termijn.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt, stijgende woonlasten, verduurzaming, vergrijzing en veranderingen in zorg vragen om heldere en toetsbare uitgangspunten. Huurders moeten vanaf de start invloed kunnen uitoefenen op plannen die hun woning, lasten en woonomgeving raken.

1.2 Doel

Het PvE ondersteunt InterWhere bij overleg, advies, onderhandelingen en projectbeoordeling. Het maakt zichtbaar welke kwaliteit minimaal nodig is, welke gegevens vooraf moeten worden geleverd en wanneer bestuurlijke steun wel of niet verantwoord is.

- bescherming van betaalbaarheid en totale woonlasten
- borging van kwaliteit, gezondheid, veiligheid en toegankelijkheid
- vroegtijdige en gelijkwaardige bewonersbetrokkenheid
- controleerbare prestaties en herstel bij tekortkomingen
- een toekomstbestendige, gevarieerde en sociale woningvoorraad

1.3 Uitgangspunt

Wetgeving is de ondergrens en niet automatisch het gewenste kwaliteitsniveau. InterWhere kan bovenwettelijke eisen stellen, mits deze herkenbaar als eigen eis of streefwaarde worden benoemd en technisch, sociaal en financieel worden afgewogen.

2. Missie, visie en kernwaarden

2.1 Missie

InterWhere zet zich in voor voldoende betaalbare, kwalitatief goede, gezonde, duurzame en toegankelijke huurwoningen waarin bewoners veilig en prettig kunnen wonen.

2.2 Visie

Woningbouw en woningverbetering zijn geen uitsluitend technische of financiële opgaven. Elke ingreep moet aantoonbaar bijdragen aan bestaanszekerheid, woonkwaliteit, leefbaarheid en de mogelijkheid om zelfstandig te wonen. Huurders zijn daarbij volwaardige gesprekspartners.

2.3 Kernwaarden

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
InterWhere-minimumeis	Betaalbaarheid: totale woonlasten zijn inzichtelijk en beheersbaar.	Woonlastentoets	Groen / oranje / rood
InterWhere-minimumeis	Mensgericht: gevolgen voor verschillende huishoudens zijn aantoonbaar onderzocht.	Effectrapportage	Groen / oranje / rood
InterWhere-minimumeis	Transparantie: besluiten, aannames en afwijkingen zijn navolgbaar.	Beslisnotitie	Groen / oranje / rood
Streefwaarde	Duurzaamheid en solidariteit versterken elkaar.	Scenariovergelijking	Groen / oranje / rood

3. Reikwijdte, toepassing en normhiërarchie

3.1 Projecten

Het PvE wordt toegepast bij nieuwbouw, renovatie, woningverbetering, verduurzaming, wijziging van warmte- of energievoorzieningen, sloop met vervangende nieuwbouw, herstructurering, gebiedsontwikkeling en ingrepen in de gemeenschappelijke woonomgeving.

3.2 Projectspecifieke uitwerking

1. bepaal vooraf welke onderdelen van toepassing zijn
2. classificeer iedere eis naar juridische status
3. leg vast wie bewijs levert en wanneer
4. toets ontwerp, uitvoering en oplevering
5. registreer afwijkingen schriftelijk en gemotiveerd

3.3 Voorrang

De meest specifieke en juridisch bindende regel gaat voor. Indien meerdere normen naast elkaar gelden, wordt het hoogste subsidiaire kwaliteitsniveau nagestreefd voor zover dit betaalbaar, uitvoerbaar en schriftelijk overeengekomen is.

4. Betaalbaarheid, huurprijs en woonlasten

4.1 Integrale woonlasten

De beoordeling omvat kale huur, servicekosten, energie- of warmtekosten, vastrecht, meetkosten, verplichte abonnementen, parkeer- of stallingskosten en andere onvermijdbare maandlasten. Vergelijkingen gebruiken hetzelfde prijspeil en controleerbare aannames.

4.2 Huurprijs en toewijzing

De aanvangshuur wordt getoetst aan het actuele woningwaarderingsstelsel, de geldende huurprijsgrens en waar van toepassing de regels voor passend toewijzen. De huur mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs die bij het vastgestelde puntenaantal hoort. InterWhere verlangt binnen sociale projecten voldoende aanbod onder de geldende aftoppingsgrenzen.

4.3 Woonlastenneutraliteit

Bij renovatie, verduurzaming en wijziging van energievoorzieningen geldt als InterWhere-hoofdregel dat gemiddelde én huishoudspecifieke totale woonlasten in een representatief basisscenario niet stijgen. Ook wordt een ongunstig scenario doorgerekend. Een theoretisch gemiddeld voordeel is onvoldoende wanneer kwetsbare huishoudens aantoonbaar nadeel ondervinden.

4.4 Servicekosten

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
Wettelijke ondergrens	Kosten zijn gebaseerd op overeengekomen leveringen en diensten en worden volgens de geldende huurregels afgerekend.	Specificatie en jaarafrekening	Groen / oranje / rood
InterWhere-minimumeis	Voorafgaande raming per post, verdeelsleutel en contractduur.	Kostenblad	Groen / oranje / rood
InterWhere-minimumeis	Nieuwe collectieve diensten worden getoetst op noodzaak, kwaliteit en betaalbaarheid.	Bewonersadvies en businesscase	Groen / oranje / rood

5. Woningprogramma en sociale voorraad

5.1 Lokale programmering

InterWhere hanteert voor Purmerend de bestuurlijk afgesproken gemeentebrede verhouding van 30% sociale huur, 40% middensegment en 30% vrije sector als uitgangspunt. Het aandeel kan per project verschillen wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan een evenwichtige wijk en de gemeentebrede sociale opgave geborgd blijft.

5.2 Voorwaarden bij afwijking

- de afwijking is ruimtelijk en sociaal gemotiveerd
- de gevolgen voor de sociale woningvoorraad zijn inzichtelijk
- gelijkwaardige en tijdige compensatie is aantoonbaar geborgd
- InterWhere krijgt vooraf gelegenheid advies uit te brengen

5.3 Langdurige beschikbaarheid

Sociale huur die met publieke of maatschappelijke inzet wordt gerealiseerd, blijft duurzaam voor de doelgroep beschikbaar. Verkoop, liberalisatie of functiewijziging wordt vooraf besproken en voorzien van een volkshuisvestelijke onderbouwing.

5.4 Woningmix

Het programma bevat een passende mix voor eenpersoonshuishoudens, gezinnen, jongeren, ouderen, mensen met een beperking en huishoudens die uit zorg of opvang uitstromen. De mix volgt aantoonbare lokale vraag en bevordert doorstroming zonder bewoners onder druk te zetten.

6. Woningkwaliteit, oppervlakte en bruikbaarheid

6.1 Algemene kwaliteit

Woningen zijn functioneel indeelbaar, goed te onderhouden, veilig te gebruiken en geschikt voor normaal dagelijks gebruik. Wettelijke bruikbaarheids- en oppervlakte-eisen volgen uit het toepasselijke Besluit bouwwerken leefomgeving.

6.2 Beleidsmatige oppervlaktestreefwaarden

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
Streefwaarde	Compacte eenpersoonswoning: bij voorkeur minimaal 40 m^2 GBO.	NEN 2580-meetstaat	Groen / oranje / rood
Streefwaarde	Tweekamerwoning: bij voorkeur 50 tot 55 m^2 GBO.	NEN 2580-meetstaat	Groen / oranje / rood
Streefwaarde	Driekamerwoning: bij voorkeur 65 tot 70 m^2 GBO.	NEN 2580-meetstaat	Groen / oranje / rood
Streefwaarde	Vierkamerwoning: bij voorkeur 80 tot 85 m^2 GBO.	NEN 2580-meetstaat	Groen / oranje / rood

Afwijking is mogelijk bij specifieke woonconcepten, mits functionaliteit, toegankelijkheid, betaalbaarheid, bergruimte en buitenruimte overtuigend zijn geborgd.

6.3 Berging en buitenruimte

Iedere woning heeft passende, veilige en bereikbare bergruimte. Privébuitenruimte is uitgangspunt waar stedenbouwkundig en financieel verantwoord. Indien deze ontbreekt, wordt een hoogwaardige gemeenschappelijke buitenruimte en een overtuigende gebruikskwaliteit aangetoond.

7. Gezond binnenmilieu en ventilatie

7.1 Vocht en schimmel

Structurele condensatie, vocht of schimmel door bouwkundige of installatietechnische oorzaken is niet aanvaardbaar. Een melding wordt onderzocht voordat bewonersgedrag als oorzaak wordt aangewezen.

7.2 Ventilatie

- voldoet aan de actuele wettelijke capaciteit
- is aantoonbaar ontworpen, ingeregeld en opgeleverd
- heeft begrijpelijke en bereikbare bediening
- maakt onderhoud en filtervervanging praktisch uitvoerbaar
- houdt rekening met geluid, tocht en daadwerkelijk gebruik

7.3 Materialen en emissies

Materialen voldoen aan geldende product- en bouwregels. In het project wordt risico gestuurd omgegaan met asbest, formaldehyde, vluchtige organische stoffen, fijnstof en andere relevante emissies. Bij bestaande verdachte toepassingen vindt deskundig onderzoek plaats.

7.4 Drinkwater en legionellapreventie

Installaties worden hygiënisch ontworpen, uitgevoerd en beheerd. Beheerverantwoordelijkheden, spoelprotocollen en controles worden project specifiek vastgelegd waar dit wettelijk of technisch nodig is.

8. Energie, duurzaamheid en zomercomfort

8.1 Nieuwbouw

Nieuwbouw voldoet minimaal aan de op het moment van de vergunningaanvraag geldende BENG-eisen, regels voor thermische isolatie, luchtdichtheid en technische bouwsystemen. De berekening volgt de geldende NTA 8800. Een label zoals A+++ is alleen een aanvullende projectstreefwaarde, niet de algemene wettelijke norm.

8.2 Werkelijke prestatie

- lage energievraag door een goede gebouwschil
- begrijpelijke, regelbare en stille installaties
- inzicht in vaste en variabele kosten
- opleverinstructie en bewonersuitleg
- monitoring en herstel bij structureel onderpresteren

8.3 Renovatie

Bij renovatie worden maatregelenpakketten beoordeeld op technische kwaliteit, resterende levensduur, comfort, woonlasten en risico op lock-in. Beleidsmatige streefwaarden voor isolatie worden per bouwdeel onderbouwd en zijn geen vervanging van de projectspecifieke wettelijke toets.

8.4 Zomercomfort

Oververhitting wordt vanaf de ontwerpfase beperkt door zonwering, oriëntatie, spuimogelijkheden, ventilatie en groen. Nieuwbouw voldoet aan de actuele wettelijke oververhittingseis. Bij relevante renovaties wordt een zomercomforttoets uitgevoerd.

8.5 Slechte energielabels

Aangekondigde toekomstige minimumprestaties worden pas als wettelijke verplichting aangeduid nadat zij definitief in werking zijn getreden. InterWhere kan uitfasering van E-, F- en G-labels wel als beleidsprioriteit hanteren.

9. Toegankelijkheid, senioren en wonen met zorg

9.1 Basis

Alle projecten voldoen aan de actuele eisen voor toegankelijkheid en bruikbaarheid. InterWhere verlangt aanvullend dat ontwerpen uitgaan van bereikbaarheid, bezoekbaarheid en aanpasbaarheid gedurende de levensduur.

9.2 Nultreden- en zorggeschikte woningen

- drempelarme of drempelloze route vanaf openbaar gebied
- bruikbare vrije doorgangen en manoeuvreerruimte
- bereikbare bediening van ramen, deuren en installaties
- toegankelijke badkamer, toilet en buitenruimte
- passende liftontsluiting en capaciteit

9.3 Mobiliteitshulpmiddelen

Rollators, rolstoelen en scootmobielen kunnen veilig en zonder blokkering van vluchtroutes worden gestald. Laadvoorzieningen worden ontworpen na een brandveiligheidsrisicoanalyse en met duidelijke beheerafspraken.

9.4 Zorg en mantelzorg

Nieuwe locaties worden beoordeeld op bereikbaarheid van zorg, winkels, openbaar vervoer en welzijn. Flexibele woningindeling en mantelzorgmogelijkheden worden onderzocht zonder de zelfstandigheid en privacy van bewoners uit het oog te verliezen.

10. Veiligheid, brandveiligheid en privacy

10.1 Sociale veiligheid

Entrees, routes, bergingen en gemeenschappelijke ruimten zijn overzichtelijk, goed verlicht en logisch beheerd. Ontwerp, beheer en sociale aanwezigheid hebben voorrang boven uitsluitend technische controlemaatregelen.

10.2 Brandveiligheid

Gebouwen voldoen aan de actuele brandveiligheidsregels. Vluchtroutes blijven beschikbaar. Voor stallingen, laadpunten, accu's en gemeenschappelijke ruimten wordt een projectspecifieke risicoanalyse gemaakt. Periodieke controles en verantwoordelijkheden worden vastgelegd.

10.3 Cameratoezicht en privacy

Camera's zijn geen standaardvoorziening. Toepassing vindt alleen plaats na aantoonbare beoordeling van noodzaak, proportionaliteit, subsidiariteit, informatievoorziening, toegangsrechten en bewaartermijnen volgens de privacywetgeving.

10.4 Sleutel- en toegangssystemen

Digitale toegangssystemen hebben een bruikbaar alternatief bij storing, uitval of beperkte digitale vaardigheid. Gegevensverwerking en beheer zijn transparant en beperkt tot wat noodzakelijk is.

11. Geluid en wooncomfort

11.1 Bouw- en installatiegeluid

Projecten voldoen minimaal aan de actuele wettelijke prestaties. InterWhere verlangt aantoonbare beheersing van contactgeluid, luchtgeluid, tonaliteit en laagfrequent geluid van liften, ventilatie, warmtepompen en andere installaties.

11.2 Toetsing

- akoestische berekening in de ontwerpfase
- duidelijke prestatie-eisen in contractstukken
- steekproefmetingen bij oplevering
- herstelprocedure bij overschrijding of structurele hinder

11.3 Thermisch comfort

Het ontwerp voorkomt tocht, koudeval en grote temperatuurverschillen. De warmteverliesberekening, afgiftecapaciteit en regeling worden geleverd. Comfortdoelen worden projectspecifiek benoemd en getoetst.

12. Buitenruimte, groen en klimaatadaptatie

12.1 Buitenruimte

Buitenruimten zijn bruikbaar, veilig, bereikbaar en passend bij het woningtype. Wind, zon, privacy, geluid en onderhoud worden in samenhang beoordeeld.

12.2 Klimaatadaptatie

- water vasthouden, bergen en infiltreren

- hittestress verminderen met groen en schaduw
- biodiversiteit versterken met passende beplanting
- bestaand waardevol groen behouden waar mogelijk
- beheer en vervanging financieel en organisatorisch borgen

12.3 Bewijs

Per klimaatthema worden SMART-eisen en een toetsingsmethode opgenomen in het projectspecifieke PvE. Resultaten worden getoetst bij voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en oplevering.

13. Leefbaarheid en sociaal beheer

13.1 Sociale samenhang

Woongebouwen en buurten bevorderen ontmoeting zonder privacy en rust te schaden. Ontmoetingsruimten worden alleen gerealiseerd wanneer gebruik, beheer, kosten en toegankelijkheid duurzaam zijn geregeld.

13.2 Beheer

- een herkenbaar aanspreekpunt
- heldere responstijden en escalatie
- schoonmaak- en onderhoudsniveaus
- periodieke schouw met bewoners
- afspraken over afval, tuinen en gemeenschappelijke ruimten

13.3 Overlast en kwetsbaarheid

Ontwerp en beheer voorkomen overlast zoveel mogelijk. Problemen worden niet uitsluitend bij individuele bewoners gelegd. Wonen, zorg, welzijn en veiligheid werken samen binnen hun wettelijke taken en met respect voor privacy.

14. Jongeren, starters en bijzondere doelgroepen

14.1 Jongeren en starters

Het programma bevat betaalbare woningen met beheersbare servicekosten en passende gebruikskwaliteit. Kleinere woningen zijn mogelijk wanneer indeling, bergruimte, daglicht, ventilatie en gedeelde voorzieningen aantoonbaar goed zijn.

14.2 Doorstroming

Doorstroming wordt bevorderd met aantrekkelijke alternatieven, begeleiding en transparante voorwaarden. Bestaande huurders worden niet onder ongepaste druk gezet om te verhuizen.

14.3 Uitstroom en aandachtsgroepen

Projecten voor uitstroom uit zorg of opvang bevatten vooraf afspraken over begeleiding, beheer, bereikbaarheid van ondersteuning en draagkracht van complex en buurt. Stigmatisering wordt voorkomen en reguliere huurdersrechten blijven uitgangspunt.

14.4 Inclusiviteit

Informatie, participatie en dienstverlening zijn toegankelijk voor bewoners met beperkte taalvaardigheid, digitale vaardigheid, mobiliteit of zintuiglijke beperking.

15. Parkeren, fietsen en mobiliteit

15.1 Lokale norm

De parkeeropgave wordt projectspecifiek bepaald volgens het geldende gemeentelijke parkeerbeleid en op basis van woningtypen, doelgroepen, locatie, openbaar vervoer, deelmobiliteit en feitelijk autobezit.

15.2 Woonlasten

Parkeer-, stallings- en mobiliteitskosten worden vooraf in de woonlastentoets opgenomen. Huurders worden niet zonder aantoonbare collectieve noodzaak verplicht te betalen voor een voorziening die zij niet gebruiken.

15.3 Fiets en toegankelijk parkeren

- verzekerings technische/veilige, droge en gemakkelijk bereikbare fiets/scooterplekken
- ruimte voor afwijkende fietsen en mobiliteitshulpmiddelen
- voldoende toegankelijke parkeerplaatsen
- brandveilig laden van e-bikes, scootmobielen en voertuigen
- een werkbaar beheer- en handhavingsplan

16. Renovatie, verduurzaming en sociaal plan

16.1 Juridische kwalificatie

Per project wordt vastgesteld of sprake is van dringende werkzaamheden, renovatie of een combinatie daarvan, of de huurovereenkomst doorloopt, welke individuele toestemming of draagvlakprocedure nodig is en welke rechten gelden bij tijdelijke verhuizing.

16.2 Redelijk voorstel en bewonerspositie

Een bewonersraadpleging vervangt niet automatisch de individuele huurrechtelijke beoordeling. Informatie over werkzaamheden, gevolgen, duur, overlast, kosten, planning en alternatieven wordt tijdig en begrijpelijk verstrekt.

16.3 Sociaal plan

- vergoedingen en aantoonbare kosten
- tijdelijke huisvesting en terugkeer
- verhuis- en opslagregeling
- maatwerk voor kwetsbare huishoudens
- klachten, geschillen en onafhankelijke ondersteuning
- hardheidsclausule en evaluatie

16.4 Uitvoering en nazorg

Er is één aanspreekpunt. Overlastbeperking, werktijden, veiligheid, huisdieren, zorgsituaties en schadeafhandeling worden vooraf geregeld. Na oplevering volgt een controle, bewonersinstructie, hersteltermijn en evaluatie.

17. Participatie, overleg en informatie

17.1 Wettelijke en contractuele positie

InterWhere en betrokken bewonersvertegenwoordigers worden betrokken volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder, de Woningwet, toepasselijke samenwerkingsovereenkomsten en aanvullende projectafspraken. Zonder wettelijke of contractuele grondslag wordt niet gesproken van een algemeen instemmingsrecht.

17.2 Participatieniveau

InterWhere streeft minimaal naar adviseren en waar passend naar coproductie. Meebeslissen geldt alleen wanneer dit expliciet is overeengekomen. De gekozen trede, onderwerpen, termijnen en beslisruimte worden vooraf vastgelegd.

17.3 Informatievereisten

- volledig en tijdig dossier
- alternatieven en financiële gevolgen
- risico's, aannames en onzekerheden
- begrijpelijke samenvatting voor bewoners
- schriftelijke reactie op adviezen en afwijkingen

17.4 Ondersteuning

Bewonersvertegenwoordigers krijgen voldoende tijd, faciliteiten en waar nodig onafhankelijke deskundige ondersteuning om hun rol zorgvuldig te vervullen.

18. Nieuwbouw, gebiedsontwikkeling en Oostflank

18.1 Vroegtijdige betrokkenheid

InterWhere wordt betrokken vanaf initiatief en programma, niet pas bij een uitgewerkt ontwerp. Het woningprogramma, de betaalbaarheid, toegankelijkheid, mobiliteit, voorzieningen en beheer worden in samenhang besproken.

18.2 Oostflank

Voor de Oostflank hanteert InterWhere als minimumeis dat ten minste 30% van het totale woningbouwprogramma uit sociale huur bestaat, passend binnen de gemeentebrede 30-40-30-verhouding. Dit is een beleids- en onderhandelingseis van InterWhere, geen zelfstandig benoemde landelijke wettelijke norm.

18.3 Afwijking en compensatie

InterWhere verzet zich tegen verlaging van het absolute of procentuele aandeel sociale huur zonder aantoonbare, gelijkwaardige en tijdig realiseerbare compensatie binnen het plangebied of de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

18.4 Voorzieningen en fasering

Woningen, openbaar vervoer, groen, zorg, onderwijs, dagelijkse voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden worden evenwichtig gefaseerd. Tijdelijke tekorten en beheer tijdens de bouw worden vooraf inzichtelijk gemaakt.

19. Toetsing, monitoring en rapportage

19.1 Stoplichtsystematiek

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
Groen	Voldoet aan wettelijke eisen en overeengekomen InterWhere-eisen.	Volledig toetsingsdossier	Groen / oranje / rood
Oranje	Naleving is nog niet volledig aangetoond of aanvullende afspraken zijn nodig.	Actiehouder en hersteltermijn	Groen / oranje / rood
Rood	Strijd met wet, bindende afspraak of essentiële InterWhere-minimumeis.	Bestuurlijk besluit en herstelplan	Groen / oranje / rood

19.2 Beslisregels

Bij ieder oordeel worden bron, status, verantwoordelijke partij, actie en termijn vastgelegd. Een rood juridisch punt kan niet worden gecompenseerd door een groen oordeel op een ander onderwerp. Een oranje punt wordt alleen geaccepteerd met concrete borging.

19.3 Monitoring

- huur- en woonlastenontwikkeling
- energieprestatie en werkelijk gebruik
- gebreken, klachten en herstel
- bewonerswaardering en toegankelijkheid
- leefbaarheid en beheer
- voortgang sociale woningbouw

19.4 Rapportage

Voor relevante projecten ontvangt InterWhere een periodieke voortgangsrapportage. Na oplevering volgt een evaluatie met bewonerservaringen, afwijkingen, leerpunten en nog openstaande herstelacties.

20. Afwijking, actualisatie en vaststelling

20.1 Afwijkingsprocedure

Afwijkingen worden vóór besluitvorming schriftelijk gemotiveerd. De motivering bevat de normstatus, reden, onderzochte alternatieven, gevolgen voor bewoners, financiële effecten, compenserende maatregelen en goedkeurende instantie.

20.2 Hardheidsclausule

Wanneer toepassing van een afspraak voor een individuele huurder tot een aantoonbaar onredelijke uitkomst leidt, wordt maatwerk onderzocht. De hardheidsclausule wordt niet gebruikt om structurele tekortkomingen of niet-naleving van wettelijke eisen te rechtvaardigen.

20.3 Actualisatie

Het PvE wordt uiterlijk drie jaar na vaststelling integraal geëvalueerd en jaarlijks juridisch gecontroleerd. Het normenblad wordt ieder kalenderjaar bijgewerkt en daarnaast vóór ieder projectbesluit gecontroleerd.

20.4 Vaststelling

Het document treedt in werking na vaststelling door het bevoegde orgaan van Huurdersvereniging InterWhere. Tot dat moment geldt het als concept voor overleg en besluitvorming.

Bijlage 1. Actueel normenblad 2026

Let op
De bedragen in deze bijlage gelden voor 2026 en worden jaarlijks vervangen. Het hoofddocument blijft daardoor bruikbaar zonder alle hoofdstukken opnieuw vast te stellen.

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
Wettelijke grens/parameter	DAEB-huurgrens voor woningtoewijzing 2026: € 932,93 per maand.	Officiële rijkspublicatie 2026	Groen / oranje / rood
Wettelijke ondergrens	Passend toewijzen: minimaal 95% binnen de	Woningwet/BTIV en	Groen / oranje / rood

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
	toepasselijke doelgroep.	rijksinformatie	
Wettelijke grens/parameter	Aftoppingsgrens 2026: € 713,02 voor 1-2 personen; € 764,14 voor 3 of meer personen.	Officiële rijkspublicatie 2026	Groen / oranje / rood
Lokale afspraak	Purmerend: gemeentebreed 30% sociaal, 40% midden, 30% vrije sector.	Prestatieafspraken 2026-2029	Groen / oranje / rood
Wettelijke ondergrens	Nieuwbouw: actuele BENG-eisen volgens Bbl en NTA 8800.	BENG-berekening	Groen / oranje / rood
InterWhere-minimumeis	Woonlastentoets met basis- en ongunstig scenario.	InterWhere-woonlastentoets	Groen / oranje / rood

Onderhoud normenblad

- controleer bedragen op 1 januari en vóór projectbesluit
- noteer bron, datum en beheerder
- vervang vervallen bedragen, maar bewaar vorige versies
- markeer aangekondigde regels als voorgenomen totdat zij in werking zijn

Bijlage 2. Integrale projectchecklist en stoplichtmatrix

Deze integrale projectchecklist beoordeelt het gehele project. Wanneer een project gevolgen heeft voor huur, servicekosten, energie, warmte of andere verplichte woonlasten, wordt aanvullend de verdiepende beoordelingschecklist in onderdeel 7.4 gebruikt.

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
In te vullen	Juridische status: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Woningprogramma: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Huurprijs/WWS: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Totale woonlasten: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Servicekosten: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Oppervlakte/indeling: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Gezond binnenmilieu: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Energie/BENG: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood

Status	Eis of afspraak	Bewijs	Oordeel
In te vullen	Zomercomfort: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Toegankelijkheid: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Brandveiligheid: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Geluid: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Groen/klimaat: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Leefbaarheid/beheer: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Parkeren/mobiliteit: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Sociaal plan: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Participatie: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood
In te vullen	Monitoring/nazorg: norm, bewijs en eventuele afwijking vastgelegd.	Projectdossier	Groen / oranje / rood

Eindadvies

Het projectteam bundelt de beoordelingen in één beslisnotitie. Het bestuur van InterWhere besluit over positief advies, positief advies onder voorwaarden of negatief advies. Voorwaarden hebben een eigenaar en termijn.

Bijlage 3. Juridische en beleidsmatige bronnen

- Besluit bouwwerken leefomgeving en Omgevingsregeling
- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting
- Wet op het overleg huurders verhuurder
- Burgerlijk Wetboek, huurrecht woonruimte
- Wet betaalbare huur en het actuele woningwaarderingsstelsel
- Regels over servicekosten en huurprijsbescherming
- Algemene verordening gegevensbescherming bij cameratoezicht en digitale systemen
- Meerjarige prestatieafspraken Purmerend 2026-2029
- Geldend gemeentelijk parkeerbeleid van Purmerend
- Beleidskader woonkwaliteit, betaalbaarheid en woonlasten van InterWhere
- Woonlastentoets en beoordelingschecklist van InterWhere

Bronnenbeheer

Gebruik bij actualisering bij voorkeur officiële geconsolideerde wetgeving, officiële rijksinformatie, geldende lokale regelgeving en ondertekende afspraken. Leg per wijziging vast welke bron, versie en datum zijn geraadpleegd.

Aanvullende uitvoeringsbijlagen uit het beleidskader

Deze bijlagen maken de algemene eisen uit het PvE praktisch toepasbaar. Zij bevatten definities, governance, rekenregels, garanties, monitoring en besluitvorming. Daarmee vormen het PvE en het beleidskader één samenhangend overlegdocument.

Bijlage 4. Begrippen, governance en escalatie

Begrip	Definitie binnen dit beleidskader
Totale woonlasten	Kale huur plus servicekosten, energie, warmte, water en overige verplichte woninggebonden lasten.
Netto woonlasten	Totale woonlasten na aftrek van opgenomen huurtoeslag of andere zekere tegemoetkoming.
Woonlastenneutraliteit	De gecorrigeerde totale woonlasten na een project zijn niet hoger dan vóór het project, bij vergelijkbaar comfort, gebruik, prijspeil en klimaatomstandigheden.
Woonlastengarantie	Een schriftelijke, controleerbare afspraak over maximale woonlasten en compensatie bij overschrijding.
Woonquote	Het aandeel van woonlasten in het besteedbaar huishoudinkomen, uitsluitend als signaleringsinstrument.
Energiearmoede	Onvoldoende financiële ruimte voor gezond en comfortabel energiegebruik of noodgedwongen onderconsumptie.
Kwetsbaar huishouden	Huishouden met verhoogd betaalbaarheids- of uitvoeringsrisico.
Servicekosten	Kosten bovenop de kale huur voor overeengekomen diensten en leveringen.
Eenmalige kosten	Projectgebonden uitgaven die niet structureel maandelijks terugkeren.
Warmtenet	Collectief systeem voor levering van warmte of koude, rechtstreeks of via een verhuurder of VvE.
Wettelijke ondergrens	Eis die volgt uit actuele wet- en regelgeving en aangewezen normen.
InterWhere-minimumeis	Bovenwettelijke eis die InterWhere als minimale projectkwaliteit verlangt.
Streefwaarde	Voorkeursniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

4.1 Bevoegdheden

De woonlastentoets kan worden voorbereid door bestuurders, een bewonerscommissie of een aangewezen deskundige. Het formele oordeel en het advies namens HV InterWhere worden vastgesteld door het bevoegde bestuur of door een door het bestuur schriftelijk gemandateerde vertegenwoordiger.

Bij complexe financiële, juridische, technische of warmteprojecten kan het bestuur onafhankelijke deskundigheid inschakelen. De beoordelaar vermeldt de opdracht, bronnen, onafhankelijkheid en eventuele beperkingen.

4.2 Scheiding van rollen

- De opsteller levert brondata en aannames.
- De controleur toetst rekenkundig en inhoudelijk.
- De bewonersvertegenwoordiging beoordeelt begrijpelijkheid en praktijkgevolgen.
- Het bestuur weegt de uitkomsten en stelt het advies vast.

4.3 Escalatieladder

- Ontbrekende gegevens schriftelijk opvragen.
- Voorlopig oranje oordeel met voorwaarden afgeven.
- Onafhankelijke toets verlangen.
- Bij uitblijven van kerninformatie rood of negatief adviseren.
- Zo nodig de toepasselijke geschillen- of rechtsgang gebruiken.

4.4 Afwijkingen

Afwijkingen van minimumeisen worden schriftelijk gemotiveerd. De motivering beschrijft noodzaak, alternatief, gevolgen voor huurders, compenserende maatregelen, besluitvormer en evaluatiemoment.

4.5 Hardheidsclausule

Het bestuur kan in een uitzonderlijke situatie gemotiveerd afwijken wanneer strikte toepassing voor huurders tot een kennelijk onredelijke uitkomst leidt. Het besluit vermeldt de bijzondere omstandigheden, belangenafweging, voorwaarden en het evaluatiemoment. Van dwingend recht kan nooit worden afgeweken.

Bijlage 5. Woonlastentoets, warmte en woonlastengarantie

5.1 Verplichte woonlastentoets

Een woonlastentoets is vereist wanneer een project gevolgen kan hebben voor huur, servicekosten, energie, warmte, water, vaste aansluitkosten of andere verplichte lasten.

5.2 Vergelijkingsbasis

- minimaal twaalf maanden werkelijk verbruik, tenzij aantoonbaar niet representatief;
- hetzelfde prijspeil vóór en na;
- vergelijkbaar comfort, bezetting en verwarmd oppervlak;
- correctie voor klimaat, storingen, langdurige afwezigheid en onderconsumptie;
- afzonderlijke scenario’s voor basis, gunstig en ongunstig;
- uitsplitsing per representatief woning- en huishoudprofiel.

5.3 Geen misleidend gemiddelde

Een gemiddelde projectuitkomst is onvoldoende. Minimaal worden een gemiddeld profiel, een kwetsbaar profiel en een ongunstige woningpositie doorgerekend. Afwijkingen binnen het project worden zichtbaar gemaakt.

5.4 Eenmalige kosten

Eenmalige kosten en vergoedingen worden in een aparte tabel opgenomen en niet gebruikt om een structurele maandelijkse stijging te maskeren.

5.5 Huurprijs en WWS

- kale huur vóór en na;
- WWS-punten en maximale huurprijs vóór en na;

- jaarlijkse huurverhoging apart van projectgebonden verhoging;
- ingangsdatum, looptijd en grondslag van iedere wijziging;
- huursegment vóór en na.

Het WWS en de maximale huurprijsgrenzen worden beoordeeld volgens de officiële regels op de peildatum. Bij de beoordeling wordt ook het actuele huurprijsbeleid van Intermaris betrokken. In een presentatie van 2 april 2026 is voor een middenhuurvoorbeeld gerekend met aftopping op 76% van de maximale WWS-huur. In een projectdossier uit 2025 is eveneens een persoonlijk streefhuurpercentage van 76% toegepast. Dit percentage is geen algemene wettelijke norm en kan per doelgroep, woning, project en beleidsperiode verschillen.

5.6 Huurtoeslag

De woonlastentoets toont zowel de uitkomst zonder als met huurtoeslag. Bij iedere berekening wordt uitgegaan van de op de peildatum geldende wettelijke bepalingen en officiële rekenregels. De berekening vermeldt minimaal de kale huur, het huishoudtype, het toetsingsinkomen, de leeftijdscategorie, de toepasselijke vermogenstoets, de datum en de gebruikte officiële parameters. Vanaf 2026 wordt de huurtoeslag berekend op basis van de kale huur. Servicekosten tellen niet langer mee in de huurtoeslagberekening.

5.7 Servicekosten

- voorschot en werkelijke kosten afzonderlijk;
- kostenpost, contractuele grondslag en verdeelsleutel;
- onderliggende facturen en beheervergoeding;
- individuele versus collectieve meting;
- jaarlijkse afrekening en correctie.

De beoordeling van servicekosten gebeurt, voor zover beschikbaar, op basis van werkelijke jaarafrekeningen en onderliggende gegevens. Voorschotten en prognoses worden afzonderlijk herkenbaar gemaakt en niet als definitieve kosten gepresenteerd.

Controlepunt Een voorschot is geen definitieve kostenpost. De beoordeling gebruikt waar mogelijk de werkelijke jaarafrekening en verklaart verschillen.

5.8 Energieprestatie en comfort

Een lager gemeten verbruik bewijst niet zelfstandig dat de woning beter presteert. Minder stoken door geldgebrek kan de uitkomst vertekenen. Daarom worden temperatuur, warmteverlies, ventilatie, verwarmd oppervlak en bewonersgedrag afzonderlijk betrokken.

5.9 Warmtenetten

- leverancier, contractspartij en toepasselijk regime;
- directe levering of doorlevering;
- individuele of collectieve aansluiting;
- variabel tarief, vastrecht, meettarief en afleverset;
- warmtewisselaar, koude, opslag en aansluit- of afsluitkosten;
- distributieverlies en verdeelsleutel;
- storingshistorie en compensatieregeling;
- onderhoudsverantwoordelijkheid van binneninstallatie en afleverset;
- dubbel vastrecht en vertraagde gasafsluiting;
- temperatuurcomfort en afkoelgedrag bij klachten.

Bij wijziging van de wet- en regelgeving voor collectieve warmte worden berekeningen, garanties, tariefvergelijkingen en beoordelingscriteria aangepast aan de dan geldende systematiek. Daarbij wordt expliciet vastgesteld of sprake is van rechtstreekse levering door een warmteleverancier of doorlevering via een verhuurder of VvE.

5.10 Woonlastengarantie

Een garantie is alleen voldoende wanneer zij schriftelijk en berekenbaar is. De garantie bevat minimaal:

- maximale toegestane stijging;
- looptijd, startdatum, prijspeil en doelgroep;
- rekenformule en bewijsstukken;
- correctie voor weer, gedrag en comfort;
- behandeling van alle vaste kosten;
- compensatiebedrag en betalingstermijn;
- jaarlijkse herijking;
- bezwaar, onafhankelijke deskundige en geschillenregeling;
- hardheidsclausule en gevolg van wetswijziging.

Bijlage 6. Monitoring, privacy en besluitvorming

6.1 Projectmonitoring

Projecten worden na 6, 12 en 24 maanden geëvalueerd op werkelijke woonlasten, energie- en warmteverbruik, comfort, storingen, servicekosten, klachten en bewonerservaring. Afwijkingen leiden tot onderzoek en een verbeter- of compensatieplan.

6.2 Jaarlijkse woonlastenmonitor

InterWhere streeft naar een jaarlijkse monitor met minimaal: huurontwikkeling, servicekosten, energie- en warmtelasten, lokale lasten, huurtoeslageffecten, signalen van energiearmoede, woonquote en resultaten van maatwerk.

6.3 Prestatieafspraken

De woonlastenmonitor en projecttoetsen vormen input voor het zelfstandig bod, de onderhandelingen en de voortgangsmonitoring van prestatieafspraken in het kader van de Woningwet. Afspraken bevatten waar mogelijk doel, nulmeting, verantwoordelijke, termijn en meetwijze.

6.4 Evaluatie en actualisatie

Het beleidskader wordt minimaal elke drie jaar inhoudelijk geëvalueerd. Daarnaast controleert HV InterWhere jaarlijks of wijzigingen in huurrecht, woningwaardering, huurtoeslag, energiebelasting, servicekosten, collectieve warmte, bouwregelgeving, privacyrecht of interne werkwijze tussentijdse aanpassing noodzakelijk maken.

6.5 Privacy en gegevensbescherming

Persoonsgegevens worden alleen verwerkt wanneer dit noodzakelijk is voor een duidelijk omschreven doel en vóór de verwerking een geldige AVG-grondslag is vastgesteld. HV InterWhere documenteert de gekozen grondslag en past rechtmatigheid, transparantie, doelbinding, dataminimalisatie, juistheid, opslagbeperking, vertrouwelijkheid, integriteit en verantwoordingsplicht toe.

- Projectrapportages gebruiken geanonimiseerde profielen.
- Individuele inkomens- en toeslaggegevens worden apart en beveiligd bewaard.
- Doel, grondslag, toegang, bewaartermijn en verwijdering worden vastgelegd.
- Gegevens worden niet breder gedeeld dan noodzakelijk.
- Bij inzet van een externe deskundige worden gegevensafspraken gemaakt.

6.6 Beoordelingskleuren

Oordeel	Betekenis
Groen	Voldoende informatie; voldoet aan wettelijke eisen, bindende afspraken en toepasselijke InterWhere-minimumeisen; geen onafgedekte hoge risico's.

Oordeel	Betekenis
Oranje	Geen aangetoonde strijd met wetgeving, maar informatie, bewijs of borging is nog onvolledig. Voorwaarden, eigenaar en termijn worden schriftelijk vastgelegd.
Rood	Strijd met wetgeving of bindende afspraak, niet voldoen aan een essentiële InterWhere-minimumeis, ontbrekende kerninformatie of een onafgedekt hoog risico.

6.7 Modelbesluit

Besluittekst Het bestuur van HV InterWhere besluit project [naam] groen, oranje of rood te beoordelen. Het advies luidt positief, positief onder voorwaarden of negatief. De motivering, voorwaarden, verantwoordelijken en termijnen staan in de beoordelingschecklist.

6.8 Vastlegging

- datum en versie van de beoordeelde stukken;
- samenvatting van feiten en aannames;
- belangen en risico's;
- voorwaarden en termijnen;
- namen van beoordelaars en eventuele deskundigen;
- bestuursbesluit en opvolgingsmoment.

Bijlage 7. Technische minimumeisen en praktische toetsingsinstrumenten

7.1 Technische minimumeisen

Leeswijzer Onderstaande eisen zijn per project te classificeren als wettelijke ondergrens, InterWhere-minimumeis of streefwaarde. Nieuwbouw, verbouw en bestaande bouw kennen verschillende wettelijke niveaus.

Thema	InterWhere-eis	Toetsing
Isolatie	Voldoen aan actuele wettelijke eisen. Beleidsmatige streefwaarden renovatie: gevel Rc 5,0; dak Rc 6,0; vloer Rc 4,0 m^2K/W. HR++ bij glasvervanging; triple glas onderzoeken bij volledige kozijnvervanging.	berekening en productgegevens
Ventilatie	Wettelijke capaciteit, aantoonbaar ingeregeld; eenvoudige bediening; luchttoevoer, afvoer en overstroom gecontroleerd. CO_2-sturing heeft voorkeur.	ontwerpdebieten en meetrapport
Vocht en schimmel	Geen structurele condensatie, vocht of schimmel door bouwkundige of installatietechnische oorzaak. Geen verwijzing naar bewonersgedrag zonder onderzoek.	oorzakenonderzoek
Zomercomfort	Nieuwbouw voldoet aan actuele oververhittingseis. Renovatie krijgt zomercomforttoets bij relevante schil- of installatiewijziging.	berekening
Geluid	Minimaal actuele wettelijke prestaties. Installatiegeluid en tonaliteit worden aantoonbaar beheerst.	berekening en steekproefmeting
Verwarming	Warmteverliesberekening en voldoende vermogen. Comfortdoel woonkamer 20 °C en slaapkamers 18 °C.	ontwerp- en opleverrapport
Elektra	Veilige, toekomstbestendige installatie; voldoende aansluitpunten.	installatiekeuring
Toegankelijkheid	Actuele eisen, drempelarme route en bruikbare doorgangen; liftontsluiting als bovenwettelijke voorkeur.	toegankelijkheidsschouw
Berging en stalling	Voldoende veilige en bereikbare capaciteit voor fietsen, rollators en scootmobielen.	plattegrond en gebruikstoets
Brandveiligheid	Actuele eisen, vrije vluchtroutes en risicoanalyse voor laad- en stallingsvoorzieningen.	brandveiligheidsplan
Groen en klimaat	Projectspecifiek groen- en klimaatadaptatieplan; 30% kwalitatief groen als beleidsmatige ambitie waar passend.	plan en beheerafspraken
Oplevering	Functionele tests, inregelrapporten, bewonersschouw, gebrekenprocedure en monitoring.	opleverdossier

7.2 Woonlastentoets

De afzonderlijke invulbare woonlastentoets bevat projectgegevens, bewijsstukken, profielen, aannames, maandlasten vóór en na, scenario's, risico's, garanties en het bestuurlijke advies.

7.2.1 Voorbeeld woonlastentoets met afvinkpunten

Fictief voorbeeld voor één representatief huishouden; bedragen per maand.

Controlepunt	Afgevinkt	Voor	Na / uitkomst
Projectgegevens en peildatum vastgelegd	☒	prijspeil 2026	prijspeil 2026
Twaalf maanden werkelijk verbruik aanwezig	☒	24 GJ	18 GJ prognose
Kale huur	☒	€ 650	€ 685
Huurtoeslag	☒	€ 180	€ 190
Netto huur	☒	€ 470	€ 495
Warmte	☒	€ 120	€ 80
Elektriciteit	☒	€ 60	€ 55
Servicekosten	☒	€ 25	€ 30
Totale netto woonlast	☒	€ 675	€ 660
Basisscenario doorgerekend	☒		daling € 15
Gunstig scenario doorgerekend	☒		daling € 28
Ongunstig scenario doorgerekend	☒		stijging € 8
Kwetsbaar profiel onderzocht	☒		maatwerk nodig
Woonlastengarantie aanwezig	☐		nog aanvullen
Monitoring 6, 12 en 24 maanden	☒		opgenomen

Beoordeling voorbeeld: groen in het basisscenario, maar oranje voor het kwetsbare profiel en het ongunstige scenario totdat de woonlastengarantie is aangevuld.

7.3 Handleiding invullen en beoordelen

- Verzamel bronstukken en leg versie en prijspeil vast.
- Controleer juridische grondslag van huur, servicekosten en projectmaatregelen.
- Maak een nulmeting op basis van representatieve gegevens.
- Bereken de toekomstige situatie met dezelfde vergelijkingsbasis.
- Werk ten minste drie profielen en drie scenario's uit.
- Controleer huurtoeslag, WWS, servicekosten en warmte afzonderlijk.
- Beoordeel eenmalige kosten en vergoedingen.

- Toets woonlastengarantie en privacy.
- Ken per onderdeel groen, oranje of rood toe.
- Leg advies, voorwaarden, eigenaar, termijn en opvolging vast.

7.3.1 Voorbeeld van invullen en beoordelen

Nulmeting: een bovenwoning met één bewoner heeft een kale huur van € 642, gebruikt 24 GJ warmte en 2.100 kWh elektriciteit per jaar en wordt gemiddeld op 19 °C verwarmd.

Nieuwe situatie: de kale huur stijgt € 30. De technisch onderbouwde verwachting is 18 GJ en 1.950 kWh bij gelijk comfort. Als het basisscenario daalt maar het ongunstige scenario € 12 stijgt, is het oordeel oranje en zijn garantie, monitoring en compensatie nodig.

7.4 Verdiepende beoordelingschecklist woonlasten

Deze verdiepende checklist wordt aanvullend op de integrale projectchecklist in bijlage 2 gebruikt en richt zich op huur, servicekosten, energie, warmte, garanties, privacy, procescontrole en het eindoordeel over woonlasten.

7.4.1 Voorbeeld ingevulde checklist

Controlepunt	Keuze	Voorbeeldmotivering
WWS-berekening vóór en na	Ja	Berekening, prijspeil en punten gecontroleerd.
Huurtoeslageffect	Ja	Officiële proefberekening toegevoegd.
Ongunstig scenario betaalbaar	Nee	Bij +40% warmtetarief stijgt de woonlast € 18.
Woonlastengarantie voldoende	Nee	Compensatieformule en betalingstermijn ontbreken.
Voorlopig oordeel	Oranje	Instemming alleen na garantie en monitoring.

Voorbeeldvoorwaarde: Intermaris legt vóór de draagvlakmeting schriftelijk vast dat een overschrijding wordt gecompenseerd en dat na 6, 12 en 24 maanden wordt gemonitord.

7.5 Normenkader woonlastenneutraliteit

Status De grenzen hieronder zijn beleidsmatige signaleringsgrenzen van InterWhere en geen wettelijke grenzen. Beoordeel altijd ook inkomen, comfort, risico, profiel en garantie.

Een stijging van de gecorrigeerde woonlasten voldoet niet aan de hoofdregel van woonlastenneutraliteit. De onderstaande signaleringsgrenzen bepalen uitsluitend de zwaarte van het vervolg en maken een stijging niet automatisch aanvaardbaar.

Gecorrigeerd verschil per maand	Voorlopig oordeel	Minimale vervolgstap
Daling of € 0 verschil	Groen	Controleer robuustheid in het ongunstige scenario en bij kwetsbare profielen.
Meer dan € 0 t/m € 5 stijging	Oranje	Motiveer, toets kwetsbare profielen en leg zo nodig compensatie of garantie vast.
Meer dan € 5 t/m € 15 stijging	Oranje	Garantie, compensatie of aanpassing vereist.
Meer dan € 15 t/m € 25	Oranje, zwaar	Alleen met zwaarwegende reden en volledige bescherming.

Gecorrigeerd verschil per maand	Voorlopig oordeel	Minimale vervolgstap
Meer dan € 25	Rood	Negatief advies tenzij stijging duurzaam wordt weggenomen.

Aanvullende rode signalen zijn onder meer:

- oncontroleerbare aannames of ontbrekende kerninformatie;
- geen representatieve toets van kwetsbare of ongunstige profielen;
- een hoog risico zonder eigenaar en beheersmaatregel;
- een niet-uitvoerbare woonlastengarantie;
- structurele comfortverslechtering of onderconsumptie;
- privacyrisico's zonder passende waarborgen.

Vaststelling

Het hoofddocument en de bijlagen 1 tot en met 7 vormen gezamenlijk het Geïntegreerd Programma van Eisen Wonen van HV InterWhere.

Functie	Naam	Datum	Handtekening
Voorzitter HV InterWhere			
Secretaris HV InterWhere			
Bestuurslid / portefeuillehouder			
Vastgesteld in bestuursvergadering			

Slotverklaring
InterWhere ondersteunt woningbouw en woningverbetering wanneer deze aantoonbaar bijdragen aan kwaliteit, gezondheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid. De huurder staat vanaf het begin aan tafel.