BIJZONDERE WOONVORMEN

EN ZELFBOUW IN HET HART VAN WOONOPGAVEN

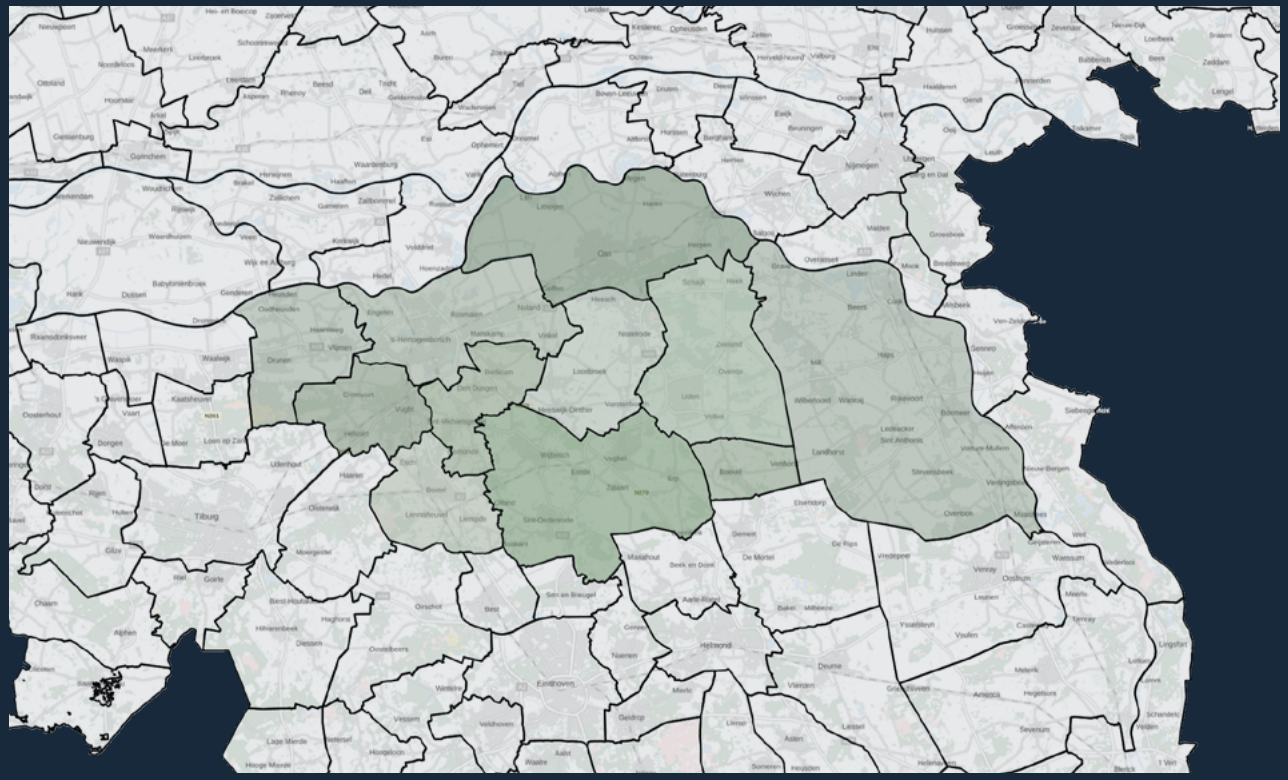
Eindrapport

juni 2024



BIJZONDERE WOONVORMEN

EN ZELFBOUW IN HET HART VAN WOONOPGAVEN



colofon

werkgroep

Bestuurlijke kartrekkers

Sam Goossens | Sint-Michielsgestel

Wim van der Zanden | Boxtel

Ambtelijke leden

Mark Weering | MijngemeenteDichtbij

Ingrid van Lankvelt | gemeente Maashorst

Maud Weijs | gemeente Boekel

Wies van Heugten | Provincie Noord-Brabant

In samenwerking met

Provincie Noord Brabant

regio Noordoost Brabant

De Loods architecten en adviseurs

“De druk op aantallen moet gepaard gaan met eenzelfde aandacht voor kwaliteit. Eén van de manieren om voor die kwaliteit te zorgen is om meer ruimte te bieden voor bijzondere woonvormen en vooral woonvormen die ‘van onderop’ tot stand komen. Innovaties die zodoende ontstaan kunnen uiteindelijk meer mainstream worden.”
(bron: ‘Actieprogramma bijzondere woonvormen en zelfbouw, Provincie Noord Brabant (2020)’).

“De niet-traditionele woonvormen geven vaak een antwoord op huidige of toekomstige maatschappelijke opgaven. Denk aan betaalbaar wonen, wonen voor kleinere huishoudens, groepswonen, wonen met zorg, flexwonen, duurzaam en gezond wonen en leven, circulaire economie, et cetera” *(bron: Ruim baan voor bijzondere woonvormen, Het PON, 2018).*

“De maatschappelijke aandacht voor bijzondere woonvormen is de laatste jaren sterk aan het toenemen. Steeds vaker kloppen particulieren met verrassende initiatieven aan onze deur. Nog aarzelend en zoekend zagen we ook de bestuurlijke en ambtelijke aandacht ervoor toenemen. Laten we deze aandacht voor bijzondere woonvormen een stap verder brengen door deze nog steviger in woonvisie, woonbeleid en programmering te verankeren. We hopen dat het advies van onze werkgroep bijzondere woonvormen en het instrument toetsingskader daarbij behulpzaam zullen zijn. Met als resultaat dat meer bijzondere woonvormen worden gerealiseerd.”

Wethouders Sam Goossens en
Wim van der Zanden



Herbestemming Jozefklooster, Eindhoven

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 05

1 | Begripsbepaling en aanzet tot scorekaart bijzondere woonvormen 06

2 | Uitwerken, etaleren van geslaagde casussen en handvaten voor toekomstige casussen 09

3 | Wijze van delen relevante informatie initiatiefnemers 16

4 | Toetsingskader bijzondere woonvormen 23

Bijlagen

1. *Overzicht beleidsontwikkelingen bijzondere woonvormen Brabant en NOBW*
2. *DIDAM-arrest en omgang met CPO initiatieven*
3. *Handleiding toetsingskader bijzondere woonvormen*

30

SAMENVATTING

In dit rapport staan we om te beginnen in hoofdstuk 1 stil bij het erkennen en het herkennen van bijzondere woonvormen. Vanuit de maatschappelijke meerwaarde die bijzondere woonvormen kunnen bieden ten opzichte van reguliere woningbouw kunnen we deze vormen meer erkenning geven. Meerwaardebepaling ofwel impact meting staat tegenwoordig in de belangstelling. We staan stil bij enkele lessen vanuit die discipline. De meerwaarde is tevens de manier om bijzondere woonvormen te herkennen. Zo komen we tot een definitie van bijzondere woonvormen en tot dimensies waarmee initiatieven kunnen worden getoetst. Uit de laatste provinciale matrices blijkt dat bijzondere woonvormen nog niet in het hart van de woningbouwprogramma zitten. Hoewel het aandeel in de programma's wel toeneemt blijft meer aandacht en stimulering nodig.

Om de bekendheid met bijzondere woonvormen voor bestuurders en ambtelijke organisaties te vergroten komen we in hoofdstuk 2 met een aanzet tot een etalage van projecten. We geven voorbeelden van diverse projecten uit onze regio.

Daarna kijken we in hoofdstuk 3 naar de informatiebehoefte vanuit de initiatiefnemers voor bijzondere woonvormen. Waar lopen zij tegen aan en wat kunnen we als gemeenten doen om in hun informatiebehoefte te voorzien? Naast praktische communicatie en de vraag of we dat via een soort makelpunt moeten publiceren staan we ook stil bij communicatieve instrumenten als een manifest en een beleidskader.

In hoofdstuk 4 tenslotte keren we terug naar de dimensies waarop initiatieven voor bijzondere woonvormen kunnen worden onderscheiden van reguliere initiatieven en werken deze uit tot een praktisch toetsingskader dat gemeenten kunnen inzetten voor aanbestedingen en selectie.

Aanbevelingen voor vervolg

1. **We adviseren bij de jaarlijkse bespreking van de woningbouw in het regionaal Poho Wonen om elkaar expliciet te informeren over bijzondere woonvormen in de eigen gemeente. Het format zoals in hoofdstuk 2 gebruikt kan helpen bij de uitwisseling van relevante info tussen gemeenten.**
2. **Meer aandacht binnen de ambtelijke organisatie voor het herkennen van bijzondere woonvormen en het opnemen daarvan in de jaarlijkse matrix van de woningbouwprogrammering.**
3. **Gebruik van een vast format voor uitwisseling relevante info voor professionals gemeente.**
4. **Benoemen van vaste contactpersonen of ambassadeurs voor bijzondere woonvormen binnen de ambtelijke organisatie.**
5. **Het opstellen van een regionaal 'manifest bijzondere woonvormen' en deze vast te stellen bij de bestuurlijke behandeling van dit rapport.**
6. **De 'handige links' en basisinformatie voor initiatiefnemers in kaart brengen, die gemeenten individueel op hun website kunnen plaatsen of anderszins in hun informatievoorziening kunnen opnemen.**
7. **Het gebruiken van het praktische toetsingskader door gemeenten bij het uitschrijven van tenders en toetsing van concrete initiatieven.**
8. **Excursie (voor bestuurders en ambtenaren) langs enkele gerealiseerde voorbeelden.**

INLEIDING

De aanleiding voor de werkgroep bijzondere woonvormen zijn het Actieprogramma bijzondere woonvormen en zelfbouw (2020) van de Provincie Noord Brabant en het Regionaal Perspectief op Wonen 2021-2024. Meer in het bijzonder de volgende onderdelen van het Actieprogramma:

- Stap 3 | *Benodigde aanvulling beleid en beleidsinstrumenten om knelpunten aan te pakken (hoe-vraag)*
- Stap 5 | *Organiseren/uitvoeren van (gezamenlijke) activiteiten*

  Voor een samenvatting van deze documenten zie bijlage 1.

Bestuursopdracht Bijzondere woonvormen Noordoost-Brabant West [1]

Doel van de opdracht is: bijzondere woonvormen en zelfbouw in het hart van de woonopgaven.

Beoogde resultaten

1. Uitwerken en 'etaleren' (+ benoemen contactpersoon) van enkele geslaagde casussen, gericht op het ophalen/verhelderen van aandachtspunten (intern).
2. Verzamelen van informatie en tips voor het versterken van de 3e bouwstroom (hoe haalbaar maken?)
3. Advies opstellen over de wijze van communiceren/ delen van de relevante informatie voor initiatiefnemers, bijvoorbeeld een etalage of makelpunt (extern)
4. Vergroten interne bewustwording/begrip en draagvlak (bestuurlijk en ambtelijk)
5. Advies over meerwaarde vastleggen wijze van samenwerking via convenant o.i.d.
6. Bij het bespreken van een tussenrapportage hebben de wethouders Wonen van de RNOB een tweede bestuursopdracht vastgesteld met de volgende aanvullende gewenste resultaten:
   - De aanzet tot een scorekaart verder uit te werken tot een praktisch bruikbaar toetsingskader
   - Tekst opnemen over de gevolgen van het Didamarrest
   - Mogelijkheden verkennen om te komen tot een regionaal 'manifest bijzondere woonvormen' en daartoe voorstellen doen. Inclusief suggesties voor beleid en instrumenten.



zorg en starters, ouderinitiatief, Helmond

[1] *De tweede bestuursopdracht is vastgesteld tijdens het Poho Wonen RNOB van 21 juli 2022.*

1

BEGRIPSBEPALING EN AANZET TOT SCOREKAART

Vanuit de gewenste deelresultaten 2 “versterken van de 3de bouwstroom” en 4 “vergroten interne bewustwording/begrip en draagvlak (bestuurlijk en ambtelijk)” richten we ons in dit hoofdstuk op het erkennen en het herkennen van bijzondere woonvormen. Het erkennen heeft te maken met maatschappelijke waarde. Het herkennen heeft te maken met begripsbepaling en de vraag hoe we bijzondere woonvormen kunnen onderscheiden van reguliere woonvormen.

1.1 | Erkennen bijzondere woonvormen en maatschappelijke waarde

Bijzondere woonvormen zijn geen doel op zich. De erkenning van bijzondere woonvormen komt vanwege de bijzondere maatschappelijke bijdrage die zij leveren aan huidige en toekomstige maatschappelijke opgaven. Door bijzondere woonvormen meer in het hart van de woningbouw te krijgen kunnen die bijzondere woonvormen en die opgaven elkaar versterken.
Bijzondere woonvormen stellen ons ook de vraag of vanuit de reguliere woningbouwprogrammering wel voldoende aan de maatschappelijke behoeften wordt tegemoetgekomen. Denk daarbij aan:

- Het aandeel eengezinswoning in programma’s versus het aantal gezinnen in de samenleving.
- Traditionele programma’s ten opzichte van een bevolking die voornamelijk groeit door vergrijzing en migratie.
- Woningprijzen die sneller stijgen dan de inkomens.
- Woningbouw die steeds meer de grenzen ervaart van CO2 en Stikstof productie.
- Gemeenschapszin en het zoeken naar collectieve woonvormen versus individualisering.
- De derde bouwstroom, die van de particulieren en sociale ondernemers, die in Nederland (in vergelijking met andere landen) een bijzonder klein deel van de woningbouwproductie vormt.

Prioriteiten opgehaald uit verkenning
De werkgroep heeft interviews gehouden met collega’s Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling in de regio Noordoost Brabant. Daarbij is ook gevraagd welke bijzondere woonvormen (en daarmee ook welke maatschappelijke opgaven) de meeste aandacht vragen.

- Flexwonen voor **spoedzoekers** en **betaalbare** woonconcepten.
- Woonvormen in antwoord op vergrijzing (hofjes, meergeneratie, e.d.). Nu al zijn zo’n 50% van alle nieuwbouwwoningen nultreden. Maar de behoefte aan bijzondere woonvormen zit met name in de tussenvorm tussen de traditionele eengezinswoning en het verpleeghuis. Met de nadruk op **collectiviteit** (als antwoord op **vereenzaming**) en **zorggeschikt**. Daar zit de zoektocht! Voor zowel gemeenten als provincie.
- Buitengebied: mede gezien de transitie van de landbouw en de vele Vrijkomende Agrarische Bestemmingen (VAB’s) levert dit kansen voor natuurontwikkeling en wonen. Maar er zijn ook veel vragen over wat wel en niet kan.
- Tenslotte wordt ook **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)** genoemd. Bij deze ontwikkelvorm houdt een groep particulieren als opdrachtgever volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen.

1.2. | Maatschappelijke waarde bepaling – hoe werkt dat?

Maatschappelijke waarde is vaak ook de drijfveer van particuliere bijzondere woonvormen. Het lijkt ons nuttig om bij het omgaan met bijzondere woonvormen dit niet uit het oog te verliezen. Steeds meer staat het meten van maatschappelijke ‘impact’ in de belangstelling en veel bureaus specialiseren zich in meetmethodes om de impact te meten en valideren. Hier verkennen we daarom kort enkele aspecten van het bepalen van deze ‘impact’ of maatschappelijke waarde.

Drie aspecten van verandering
De waarde van een initiatief wordt groter naarmate het tot meer (gewenste) maatschappelijke verandering leidt. De maatschappelijke verandering kunnen we langs drie dimensies beoordelen.

- **Schaal |** een beetje impact op veel mensen. Kleine innovaties die gemakkelijk kunnen worden herhaald op andere plaatsen.
- **Diepte |** veel impact op een paar mensen. Meer maatschappelijke waarde per initiatief.
- **Systemisch |** veranderen van de regels van het spel. Geslaagde voorbeelden van bijzondere woonvormen kunnen veranderingen van wet- en regelgeving in gang zetten.


Minitopia, Den Bosch

Wat is impact?

Impact = dat wat niet gebeurd was zonder jouw interventie. Bijvoorbeeld: een nieuwbouwproject is ecologisch vernieuwend als het verder rijkt dan de minimale eisen van het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving.

Dit rapport richt zich vooral op de positieve impact vanuit de verschillende dimensies van vernieuwing. Eventuele negatieve impact van een initiatief kan worden beperkt of tegengegaan vanuit het reguliere ruimtelijke afwegingskader.

Beoordeling op 6 kerncriteria

We kunnen initiatieven beoordelen op de volgende kerncriteria.

1. **Relevantie |** Op welke doelgroepen en maatschappelijk probleem richt het initiatief zich. Lost het initiatief een urgent probleem op? Genereert de oplossing voldoende impact, voor de juiste doelgroep?
2. **Additionaliteit |** Wat doen anderen al? Voegt dit initiatief nog iets toe? Kan het versterkt worden door verbindingen te maken met andere initiatieven?
3. **Bewezen effectiviteit |** van de voorgestelde aanpak en de organisaties die meewerken. Of hoe kan (ook nadien) die effectiviteit bepaald worden?
4. **Schaalbaarheid |** Kunnen we veel mensen bereiken? Kan het initiatief op meer plaatsen worden herhaald?
5. **Organisatiekracht |** Wat is de organisatiekracht van een (groep) initiatiefnemer(s)? En hoe kan die worden ondersteund?
6. **Toekomstbestendig |** Het initiatief bevat waarborgen zodat ook in de toekomst (of bij tijdelijkheid tot het einde van de vergunde periode) de maatschappelijke bijdrage in stand blijft en sanering vanwege onwenselijke omstandigheden niet nodig is.

Impactstrategie

De overheid, zowel provincie als gemeente, kan bewust faciliteren en sturen op impact vanuit (een deel van) het woningbouwprogramma. Dat wil zeggen, niet alleen op de klassieke categorieën van woningbouw. Maar ook op vernieuwende vormen met de potentie van extra publieke waarde. En daarbij accenten leggen vanuit de dimensies in het toetsingskader.

Leren en kennis delen – Evaluatie impact na realisatie

Als het erom gaat dat bijzondere woonvormen maatschappelijke meerwaarde opleveren kan de impact ervan worden vergroot door die nadien ook vast te stellen en daaraan bekendheid te geven. Hoe je die impact evalueert en vaststelt is nader uit te werken en verschilt per dimensie. Aan te bevelen is een simpele meetmethode die niet alleen bestaat uit kwantitatieve data, maar ook uit een kwalitatief onderzoek (interview, locatiebezoek, e.d.). Verder verwezen we al naar bureaus die zich specialiseren in het meten en valideren van maatschappelijke waarde.

1.3 | Herkennen bijzondere woonvormen en begripsbepaling

Hoe herkennen we bijzondere woonvormen? Het is immers een verzamelterm voor heel diverse woonplannen. En hoe onderscheiden we ze van meer reguliere woningbouwinitiatieven?
Tijdens onze verkennende interviews kwam één van de collega's met de volgende eenvoudige omschrijving van bijzondere woonvormen: *"Alles wat niet de bekende rijtjeswoning, tweekapper of vrijstaande woning is".*

Belang van begripsbepaling
Het herkennen van een bijzondere woonvorm is belangrijk om de volgende redenen:

- **Juridisch |** wat onderscheidt een bijzonder woonproject van een regulier woonproject? Welke projecten doen wel en niet mee bij gronduitgifte? Of bij het faciliteren van een plan via bijvoorbeeld een subsidie.
- **Impactstrategie en monitoring |** hoe landen ze zichtbaar in de overzichten van de woningbouwprogrammering? Zodat hun aandeel en verschijningvorm kunnen worden beoordeeld voor het bepalen of extra sturing gewenst is.
- **Prioritering en selectie |** wanneer er meerdere bijzondere initiatieven zijn voor ondersteuning (pilots, subsidie o.i.d.) of de uitgifte van een beperkt aantal kavels is de vraag hoe gemeenten prioriteren.
- **Buitengebied |** hier is van belang de meerwaarde bepaling (Omgevingsverordening).


Co-Housing, Eindhoven

Werkgroep beperkt zich tot enkele vormen
Vanuit zowel de nulmeting van de provincie als de verkenning is alvast wel een beperking aangebracht van wat in dit rapport wel en niet als bijzondere woonvormen wordt meegenomen.

WEL

- CPO, ecologie, gemeenschapsvorming, woonzorg.
- Innovatieve woonvormen in het buitengebied (i.r.t. meerwaarde bepaling)
- Flexwonen (spoedzoekers)
- Derde bouwstroom: de verzamelde initiatieven van (groepen) particulieren en sociale ondernemers.

NIET

- Flexwonen (arbeidsmigranten) = andere tafel.
- Flexwonen (asielzoekers) = belegd bij PRT (Provinciale Regie Tafel)
- Reguliere uitgifte individuele kavels aan particulieren.
- De eerste (commerciële bouwondernemingen en projectontwikkelaars) en tweede (woningcorporaties) bouwstroom.

Dimensies van innovatie en impact

Zonder de ruimte voor innovatie te willen beperken onderscheiden we ter verheldering de volgende innovatieve of vernieuwde dimensies.

DIMENSIE	MAATSCHAPPELIJKE OPGAVE
collectiviteit / gemeenschapszin	**alternatief voor individualisering**
inclusiviteit	**deelname van mensen die anders 'buiten' de samenleving vallen**
wonen en zorg	**minder vraag naar professionele zorg**
ecologie	**verduurzaming**
doelgroepen in de knel (zoals starters en jongvolwassenen)	**brede toegang tot de woningmarkt**
radicale betaalbaarheid	**stijgende prijzen en woonlasten**
snelle beschikbaarheid	**spanning op de woningmarkt en lange wachtlijsten**
innovatief ruimtegebruik	**schaarste aan ruimte**
dynamische gebiedsontwikkeling	**verbinden meerdere opgaven in een plangebied (project overstijgend)**

Definitie bijzondere woonvorm
Daarmee kunnen we onder een bijzondere woonvorm verstaan:

Een woonvorm die op tenminste twee maatschappelijke opgaven een duidelijke (te verwachten) meerwaarde heeft ten opzichte van het tot nu toe gebruikelijke woningaanbod en hetgeen in wet- en regelgeving als minimale prestatie is verankerd. Specifiek in dit rapport ligt de focus op particuliere initiatieven (derde bouwstroom). Indicatief denken wij daarbij aan meer dan 2 woningen.

In de laatste twee regionale woonwensenonderzoeken (2019 en 2023) is voor het eerst ook de belangstelling naar bijzondere woonvormen meegenomen. Daaruit blijkt dat een stabiele meerderheid (>50%) van de starters en doorstromers belangstelling heeft voor één of meer bijzondere woonvormen: getransformeerd vastgoed, Tiny Houses, gemeenschappelijk wonen en meergeneratiewonen. Ook onder de 65-plussers heeft meer dan 50% belangstelling voor een bijzondere woonvorm: gemeenschappelijk wonen, kleinschalig woonzorgproject, getransformeerd vastgoed en meergeneratiewonen. We adviseren om ook in volgende woonwensenonderzoeken hier aandacht aan te blijven geven.

1.4 | Actueel aandeel bijzondere woonvormen in programmering

Voordat we naar het werkelijke aandeel bijzondere woonvormen kijken herinneren we aan het streefpercentage van 25% zoals die is opgenomen in het Actieprogramma van de provincie. Dit percentage is het beoogde aandeel in de totale woningbouwprogrammering. Het is als volgt onderbouwd:

8% zelfbouw particulier opdrachtgeverschap
7% zelfbouw collectief particulier opdrachtgeverschap
5% geclusterde woonvormen voor senioren
2,5% flexwoningen
2,5% overige bijzondere woonvormen

	2021		2023		AANNAME PNB
aantal gemeenten	11		11		
gemeenten met bijzondere woonvormen in matrix	5		9		
totaal planaanbod (10 jaar) rapporterende gemeenten	20.032	100%	38.250	100%	
totaal woningen bijzondere woonvormen	1.049	5,2% [3]	4.394	11,5%	25,0%
Particuliere opdrachtgeverschap (PO)	681	3,4%	1.437	3,8%	8,0%
flexwoningen	425	2,1%	1.214	3,2%	2,5%
CPO	10	0,05%	220	0,6%	7,0%
geclusterde woonvorm (ouderen)	0	0,0%	765	2,0%	5,0%
geclusterde woonvormen (overig)	20	0,1%	620	1,6%	2,5%
tiny house	0	0,0%	138	0,4%	

Percentage ten opzichte van het planaanbod van gemeenten die bijzondere woonvormen hebben opgenomen in de matrix.
Omdat niet valt uit te sluiten dat de overige gemeenten wél bijzondere woonvormen hebben, maar deze niet in de matrix hebben opgenomen.

Jaarlijks wordt in de provinciale monitor het gemeentelijke planaanbod voor woningbouw geactualiseerd. In 2021 is hierbij voor het eerst ook geprobeerd om enkele bijzondere woonvormen in beeld te brengen. Hiermee wordt een eerste stap gezet om meer inzicht te krijgen in het planaanbod voor bijzondere woonvormen. Voor dat eerste jaar werd de informatie nog maar door 5 van de 11 gemeenten (toen nog Noordoost Brabant-West) aangeleverd. Voor het jaar 2023 hebben 9 van de 11 gemeenten (nu Noordoost Brabant) aangeleverd.[2] In de tabel is de aangeleverde data voor 2021 en 2023 weergegeven en tevens de aannames vanuit het Actieprogramma van de Provincie.

We trekken hieruit enkele conclusies

- Het aantal gemeenten dat actief monitort en rapporteert over bijzondere woonvormen is toegenomen. Maar nog steeds rapporteert niet iedere gemeente.



seniorenhof, Utrecht

- Bijzondere woonvormen als aandeel binnen de totale programmering is verdubbeld. Dit kan overigens (deels) het gevolg zijn van het beter invullen van de matrix.
- Ook met deze stijging zitten bijzondere woonvormen (met 11,5%) nog lang niet in het hart van de woningbouwplanning. Het doel van het Actieplan was immers 25%.
- Particulier Opdrachtgeverschap blijft ver achter bij de doelstelling.
- Van de bijzondere woonvormen die in dit rapport de aandacht krijgen overtreft alleen het aandeel flexwoningen de aanname van de provincie.
- Van alle overige bijzondere woonvormen is te zien dat deze in absolute aantallen flink stijgen en alle varianten tenminste voorkomen in het programma. Echter, hun aandeel blijft nog sterk achter bij het Actieprogramma.
- Juist de bijzondere woonvormen waar dit rapport zich op richt, dus exclusief Particulier Opdrachtgeverschap, blijven met een beperkt aandeel van 4,8% nog steeds heel “bijzonder”.

1.5 | Aanzet tot scorecard

Het belang van een duidelijke begripsbepaling is in paragraaf 1.3. al toegelicht. Wanneer we bijzondere woonvormen nog verder concretiseren en dit ook nog eens openbaar maken via bijvoorbeeld een scorecard dan heeft dat de volgende aanvullende voordelen:

1. Signalering aan de markt en een uitnodiging aan de samenleving om met aanbod te komen.
2. Efficiëntie in het managen van verwachtingen en het doorlopen van ruimtelijke procedures.
3. Eenvoudig zelf in te vullen door initiatiefnemer, waardoor eenduidigheid bij de aanvraag en snelheid bij de afhandeling.
4. Juridisch: In het bijzonder bij verkoop van grond door de gemeente is het werken met objectieve, toetsbare en redelijke criteria belangrijk. Zie bijlage 2 voor meer informatie over het Didam-arrest.

Een eerdere aanzet tot een scorecard is als vertrekpunt genomen voor de uitwerking van een concreet toetsingskader in hoofdstuk 4.

1.6 | Samenwerking, experimenteren en samen leren

Het programmeren en realiseren van bijzondere woonvormen is in de meeste gevallen nog onderdeel van een relatief jong proces binnen gemeenten. Ook voor de provincie is dit onderwerp onderdeel van een iteratief proces, waarbij het lerend vermogen een essentieel onderdeel vormt. Dergelijke processen lenen zich (nog) niet voor volledige afbakening. Totdat we heldere kaders en uitgangspunten hebben, zullen we met elkaar open moeten staan

[2] Gemeente Heusden en Land van Cuijk hebben geen informatie ingevuld over “nieuwe woonvormen en zelfbouw”.

voor het leveren van maatwerk indien de beoogde ontwikkeling wenselijk wordt geacht.

Zelfs als we kaders hebben geconcretiseerd is er, vanuit de maatschappelijke meerwaarde, de zwakke positie van particuliere initiatieven op de Nederlandse woningmarkt en de noodzaak om te leren en experimenteren, mogelijk nog enig maatwerk gewenst waar het gaat om radicale vernieuwing en innovatie.

Er is nu al veel mogelijk en bestaande plannen kunnen ook de komende periode al versneld gerealiseerd worden. Met name voor collectieve woonvormen, tijdelijke en flexibele woonvormen en bijzondere woonvormen voor specifieke doelgroepen, waaronder voor spoedzoekers. In het buitengebied kunnen er ook kansen zijn aangrenzend aan de kleine(re) kernen in het landelijk gebied.

Voorbeelden

- Locaties met Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) op korte afstand van een kern. Collectieve woonvormen kunnen hier in enkele gevallen prima landen, wel dient goed naar de randvoorwaarden te worden gekeken.
- Ruimte voor Ruimte: meer mogelijkheden voor kleine(re) woonvormen in plaats van alleen grote kavels met ruime woningen.
- Tiny Houses in combinatie met het oplossen van ruimtelijke knelpunten of natuurontwikkeling.
- Wonen met zorg bijvoorbeeld voor mensen met dementie in een (zorg)boerderij.



Trudo + GGZE, Grote Beek, Eindhoven

Als gemeente is het belangrijk om een vinger aan de pols te houden en bijzondere woonvormen binnen de eigen woningbouwprogrammering zichtbaar te maken. En als de percentages, zoals we zojuist zagen, (nog) laag zijn, wees dan helder in je ambitie en kom met eigen kaders. Door daar concreter in te zijn ben je als gemeente ook uitnodigend voor nieuwe initiatieven. Zorg als gemeente bijvoorbeeld voor een visie op waar je Vrijkomende Agrarische Bestemmingen zou willen omvormen. Benoem welke knelpunten je daarmee wilt oplossen en schets op hoofdlijnen waar je op inzet en welke meerwaarde van belang is voor jouw gemeente. Zo voorkom je incident-planologie. Geef aan wat voor ontwikkelingen je waar wil laten landen en wat daartoe de mogelijkheden zijn.

Zowel voor de provincie, de regio en de gemeenten is het programmeren en realiseren van bijzondere woonvormen nog een zoektocht. Het is daarom belangrijk om samen te blijven optrekken. En samen te bekijken hoe wij goede initiatieven kunnen stimuleren en (onder)steunen. Bijvoorbeeld door:

- Zoeken naar financieringsvormen voor collectieve initiatieven.
- Slim inzetten van personeel (met kennis en focus) in de regio. Zoals wij in het kader van dit rapport met behulp van financiële steun uit de regeling Flexpool deel B expertise hebben kunnen inzetten voor het ontwikkelen van een praktisch toetsingskader.
- Samen ambassadeur te zijn en ons uit te spreken over de wenselijkheid van bijzondere woonvormen als onderdeel van de lokale en regionale woningbouwprogrammering.
- Kennis en ervaringen met concrete projecten met elkaar te delen in de regio en met de provincie, om elkaar te inspireren en het begeleiden van initiatiefnemers te versterken. Zoals deze werkgroep na vaststelling van dit rapport ook een excursie organiseert langs enkele mooie voorbeelden van bijzondere woonvormen.



Wonen in de kloostertuin, Poeijerstraat, Eindhoven

Het aandeel van bijzondere woonvormen in het lokale en regionale woningbouwprogramma kan nog flink verbeteren. Onbekendheid met het nieuwe speelt daarbij een rol. Alvorens het toetsingskader te presenteren gaan we in de volgende hoofdstukken eerst op die onbekendheid in.

Aanbevelingen

- **We adviseren bij de jaarlijkse bespreking van de woningbouw in het regionaal Poho Wonen om elkaar expliciet te informeren over bijzondere woonvormen in de eigen gemeente. Het format zoals in hoofdstuk 2 gebruikt kan helpen bij de uitwisseling van relevante info tussen gemeenten.**
- **Meer aandacht binnen de ambtelijke organisatie voor het herkennen van bijzondere woonvormen en het opnemen daarvan in de jaarlijkse matrix van de woningbouwprogrammering.**

2

UITWERKEN, ETALEREN VAN GESLAAGDE CASUSSEN EN HANDVATEN VOOR TOEKOMSTIGE CASUSSEN

Dit hoofdstuk is gericht op het deelresultaat: uitwerken en 'etaleren' van enkele geslaagde casussen en het belang van gemeentelijke contactpersonen voor bijzondere woonvormen. Het is ook gericht op het ophalen/verhelderen van aandachtspunten voor professionals.

2.1 | Handvaten voor casussen

Ervaringen gemeenten met casussen
Het opnemen van bijzondere woonvormen in plannen is nog niet iets waar men standaard aan denkt. Als er al bijzondere woonvormen worden gerealiseerd zijn dit vaak kleinere projecten of tijdelijke invullingen. Denk hierbij aan Ecodorp Boekel of Minitopia in 's-Hertogenbosch.


Living Lab Maashorst, Uden

Bij grotere gebiedsontwikkelingen wordt een wijk vaak toch volgens de aloude manier ingevuld met de standaard woningtypen. Dit is vanuit het oogpunt van ontwikkelaars begrijpelijk. Met deze woningtypen hebben zij de meeste ervaring en ermee rekenen en in de markt zetten is relatief eenvoudiger. Ook bij beleidsmakers in de gemeenten is het werken met reguliere woningtypen (over het algemeen) het makkelijkst omdat hiervoor de regels in bestemmingsplannen en visies vaak al goed uitgekristalliseerd zijn. Daarnaast lopen zij vaak tegen de "onwil" aan van ontwikkelaars. In de huidige gespannen woningmarkt is er vooral een vraag naar meer woningen en een snelle doorloop. Dat leidt ertoe dat men eerder kiest voor de al bekende typologieën. Hiermee is tenslotte voldoende ervaring opgebouwd en kan men snel slagen maken. Echter, de woningmarkt vraagt ook om meer diversiteit en juist vernieuwende concepten. Andere woonvormen kunnen hierin in grote mate bijdragen, echter zien we dat hier in het beginstadium mogelijk wel een financiële inbreng van de gemeente nodig is.

Om bijzondere woonvormen meer te integreren in het beleid van gemeenten en de plannen van ontwikkelaars zal er pionierswerk noodzakelijk zijn. Vooral in de mentaliteit dat er bij andere woonvormen mogelijk gedoe of vertraging komt kijken in zowel opzet als uitvoering. Ook blijkt uit de uitgevoerde inventarisatie dat een vorm van toolbox (handvaten/best practices/netwerk kennis/toetsingskader) en regionale afstemming (ook met provincie) gewenst is voor veel gemeenten.

> **"In de huidige gespannen woningmarkt is er vooral een vraag naar meer woningen en een snelle doorloop.**

2.2 | Vastleggen in beleid

Het belangrijkste voor het veranderen van de mentaliteit is dat bijzondere woonvormen ook politiek gedragen worden. En dat er in het beleid actief wordt gesproken over bijzondere woonvormen. Dat mag dan nog best een brede omschrijving zijn. Maar met vastleggen van bijzondere woonvormen in omgevingsvisies/gebiedsvisies en voornamelijk de woonvisie is er in ieder geval een fundament waarop men zich kan beroepen en ook zaken kan afdwingen. Het is voor een visie nog niet noodzakelijk dat bijzondere woonvormen worden gekwantificeerd of gekwalificeerd, maar dat kan uiteraard wel.

In **Uden** is in de woonvisie 2020/2025 aangegeven (paragraaf 3.4) dat er ruimte wordt geboden aan bijzondere woonvormen. En dat de markt ook wordt uitgedaagd om dit in te vullen. Medio 2020 is er een prijsvraag uitgeschreven t.b.v. de realisatie van bijzondere woonvormen.
In de woonvisie van **'s-Hertogenbosch** wordt gesproken over bijzondere woonvormen/innovatieve woonvormen/flexibele woonvormen en wordt in paragraaf 4.2 specifiek aangegeven dat ook deze bijzondere woonvormen hun plek hebben en dat er vraag naar is. En worden ook concreet specifieke vormen genoemd.
Een voorbeeld van een (actuele) woonvisie is eind 2021 vastgesteld in de gemeente **Bernheze**. Hierin staat onder andere genoemd: "We staan open voor experimenten met alternatieve woonvormen en diverse woon-zorgconcepten."
Zo is in de woonvisies van **Boxtel** en **Sint-Michielsgestel** een hoofdstuk opgenomen over bijzondere woonvormen en is er een streefpercentage van 10% bijzondere woonvormen (exclusief flexwoningen) in het nieuwbouwprogramma opgenomen. En dat percentage is vervolgens ook opgenomen in een Doelgroepenverordening.
In deze vier woonvisies is een oplopende mate van uitwerking te zien. Van puur noemen tot concreet kwantificeren. Belangrijkste hierin is dat bijzondere woonvormen genoemd worden als optie/afwegingskader/uitdaging aan de markt. Dat geeft de eerste aanzet om in het ontwikkelen van plannen deze woonvormen ook actief uit te dragen. Gemeenten die in hun omgevingsvisie/woonvisie/gebiedsvisies niet spreken over bijzondere woonvormen zullen moeilijker de markt en zichzelf meekrijgen. Verankering in beleid is dus noodzaak.

2.3 Overlegstructuur

Bijzondere woonvormen moeten landen bij alle partijen. Uit de inventarisatie blijkt dat gemeenten ook vaak wijzen naar de provincie en dat ze niet zeker zijn wat daar het beleid is. In het "Actieprogramma bijzondere woonvormen en zelfbouw" geeft de provincie een eerste aanzet. Het is belangrijk dat het provinciaal overleg of afwegingen over plannen doorsijpelen naar de gemeenten. Dit om te voorkomen dat iedere gemeente het wiel gaat uitvinden.

> **"Gemeenten die in hun gebiedsvisies niet spreken over bijzondere woonvormen, zullen moeilijker de markt en zichzelf meekrijgen.**

2.4 Etaleren en informatie delen

De contactpersonen uit de regiogemeenten zijn door de werkgroep benaderd voor het verstrekken van informatie over casussen van bijzondere woonvormen in de gemeente waar zij werkzaam zijn. De vraag die wij hebben gesteld is welke casussen zij willen uitlichten of presenteren als bijzondere woonvorm. Inmiddels zijn er een aantal casussen gerealiseerd, waarbij kan worden gedacht aan Ecodorp Boekel en diverse CPO projecten. Door het presenteren van alle projecten vanaf de opstartfase tot en met het gerealiseerde plan dat wordt geëvalueerd kunnen initiatiefnemers en gegadigden zien welke projecten er in de regio Noordoost Brabant zijn. Eventuele gegadigden kunnen zich dan bij de initiatiefnemer melden vanaf het moment dat het plan wordt opgestart.

Aanbevelingen

- **Gebruik een vast format voor uitwisseling relevante info voor professionals gemeente.**
- **Benoemen van vaste contactpersonen of ambassadeurs voor bijzondere woonvormen binnen de ambtelijke organisatie.**

Op de volgende pagina's volgen beschrijvingen van enkele gerealiseerde bijzondere woonvormen.

ECODORP BOEKEL

Gemeente | Boekel
Doelgroep | jongeren tot en met senioren, alleenstaanden tot en met gezinnen.
Omschrijving | een wijk met 30 klimaatadaptieve en klimaatpositieve huurwoningen, 6 mantelzorgwoningen, buurthuis, kennis- en educatiecentrum, werkplaats en kantoren, met mogelijkheden voor een eigen voedselvoorziening, een eigen energievoorziening, ecologische waterzuivering en duurzame ondernemingen.
Bijzonderheden | gelegen in een (projectmatig gebouwde) nieuwbouw woonwijk in Boekel. De bebouwde locatie is door de gemeente Boekel aan Ecodorp Boekel verkocht. Het voedselbos wordt door de gemeente Boekel verhuurd aan Ecodorp. Financiering tevens door diverse subsidies: provinciaal, EU, ministerie, etc.
Juridische vorm | eigendom en gedeeltelijk huur (voedselbos)
Meerwaarde | Collectiviteit/gemeenschapszin, Wonen en zorg, Ecologie, Innovatief ruimtegebruik





BEWUST WONEN
WERKEN BOSCHVELD

Gemeente | Den Bosch
Doelgroep | jongeren tot en met senioren, alleenstaanden tot en met gezinnen.
Omschrijving | een ecowijk met 24 gezonde, duurzame en betaalbare woningen in hartje Den Bosch. Gezamenlijke tuin en ontmoetingsruimte. 2 helofytenfilters voor waterzuivering.
Bijzonderheden | woningen zijn niet op het riool aangesloten.

Juridische vorm | eigendom; woning prive eigendom, collectieve voorzieningen mandelig eigendom.

Meerwaarde | collectiviteit/gemeenschapszin, wonen en zorg, ecologie, innovatief ruimtegebruik







SENIORENHOF

Gemeente | Helmond
Doelgroep | 55-plussers

Omschrijving | een woonhof met 8 levensloopbestendige woningen en een centrale tuin.

Bijzonderheden | het betreft een mix van huur en koopwoningen.

Juridische vorm | 4 woningen in eigendom, 4 woningen sociale huur via Woonstichting Compaen.

Meerwaarde | collectiviteit/gemeenschapszin, wonen en zorg, radicale betaalbaarheid





DON BOSCO

Gemeente | Meijerijstad (Veghel)
Doelgroep | mix van starters tot en met senioren, 1 en 2 persoonshuishoudens

Omschrijving | oude school die is getransformeerd naar 23 appartementen, waarvan 3 nultredenwoningen.

Bijzonderheden | ontwerp vormgegeven middels een co-creatie proces.

Juridische vorm | sociale huur, via woningcorporatie Area.

Meerwaarde | collectiviteit/gemeenschapszin, wonen en zorg, doelgroepen in de knel, radicale betaalbaarheid, innovatief ruimtegebruik







3

WIJZE VAN DELEN RELEVANTE INFORMATIE VOOR INITIATIEFNEMERS

Dit hoofdstuk richt zich op de wijze van communiceren en het delen van relevante informatie voor initiatiefnemers. De centrale vraag daarbij is: 'Op welke wijze kunnen we initiatiefnemers voorzien van relevante informatie om zowel eenvoudige als complexe initiatieven te ondersteunen én van de grond te krijgen?

3.1 | Verkennen informatiebehoefte initiatiefnemers

Er komt veel kijken bij het starten van een wooninitiatief. Een projectplan maken, medebewoners vinden, een locatie zoeken, financiering regelen, praten met de gemeente en woningcorporaties, een vereniging of stichting oprichten. In de praktijk komen nieuwe initiatieven van bewoners en sociale ondernemers veelal moeilijk van de grond, onder meer omdat de financiering lastig is en een locatie moeilijk te verwerven is.

Het PON benoemt in haar rapport 'Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen' de voornaamste belemmeringen die door initiatiefnemers worden ervaren.

Ervaren belemmeringen:

- **Beperkende regelgeving**
- **Problemen met verwerven locatie**
- **Lastig om (maatschappelijk) initiatief te financieren**
- **Onvoldoende kennis en ervaring bij zowel initiatiefnemers als ambtenaren**
- **Ontwikkelingen kosten tijd**
- **Rol en houding van de overheid**

Bron: Het PON 'Ruimbaan voor niet-traditionele woonvormen', november 2018

Met name de belemmering van het ontbreken van kennis en ervaring bij zowel initiatiefnemers als ambtenaren kunnen we wegnemen door initiatiefnemers zoveel als mogelijk te voorzien van relevante informatie. Wat verstaan we onder 'relevante informatie'? Welke informatiebehoefte hebben initiatiefnemers? Op basis van verschillende verkennende gesprekken die we met initiatiefnemers hebben gevoerd, schetsen we een beeld van de informatiebehoefte. In grote lijnen focust de informatiebehoefte op de navolgende aspecten.

Grondhouding gemeente
In hoeverre staat een gemeente 'echt' open voor bijzondere woonvormen én is een gemeente bereid om soepel(er) met regels (die gericht zijn op het reguliere woonproduct) om te gaan? Vernieuwende, innovatieve woonconcepten laten zich lastig in de huidige regels, kaders en wetgeving vangen. Welke gemeente wil zich hard maken om een innovatieve woonvorm mogelijk te maken?

Financiering
Het vinden van een partij die een mogelijke ontwikkeling kan en wil financieren blijkt een hele opgave. Enerzijds speelt 'angst voor het onbekende' (bouwen via een wooncorporatie, 'te veel innovatie' e.d.) een rol, anderzijds speelt ook onzekerheid over erfpachtconstructies en/of de tijdelijkheid van een ontwikkeling een rol. Een ander element dat genoemd wordt is 'Hoe kom je aan startkapitaal?'. Dit startkapitaal heb je nodig om de eerste kosten die je maakt, voordat je een fysieke investering kan financieren, te dragen.

Locatie
Naast financiering wordt ook het zoeken/vinden van een geschikte én beschikbare locatie genoemd. Het inzicht in welke (on)mogelijkheden er zijn binnen gemeenten ontbreekt. Daarnaast speelt ook een rol dat initiatiefnemers nog onvoldoende in het 'netwerk' van bouwen en ontwikkelen bekend zijn, zodat het ook lastig is om via de lijn van een professionele partij (ontwikkelaar, bouwer of corporatie) een geschikte locatie te vinden. Daarnaast hebben initiatiefnemers behoefte aan een bepaalde mate van zekerheid. Zeker wanneer het een tijdelijke locatie betreft. Een 'minimale tijdelijkheid' vanaf 10-15 jaar wordt daarbij benoemd.

Proces
Inzicht in het proces. In het proces als geheel; ‘hoe moet ik het aanpakken?’, ‘Wie is waarvoor verantwoordelijk?’ Hoe is de rolverdeling gemeente/initiatiefnemer, wat zijn de risico’s? En dergelijke. Maar ook meer specifiek ten aanzien van vergunningstrajecten: ‘Hoe lopen processen?’, ‘Waar moet je op letten?’, ‘Wat moet je aanleveren?’. Daarbij wordt ook aangegeven dat het belangrijk is dat je niet alle informatie in één keer brengt, maar dit gefaseerd (behapbaar maken) gebeurt. Naast inzicht in het proces wordt ook inzicht in de organisatie genoemd. Wie heb ik waarvoor nodig? Bij voorkeur vanuit de gemeente één contactpersoon.

Samenwerkingspartners
Het organiseren van samenwerkingspartners (adviesbureau, corporaties, bouwers, ontwikkelaars e.d.). Om bij een gemeente binnen te kunnen komen, kan het helpen om samenwerkingspartners bij je initiatief te betrekken. Hoe organiseer je dit? Wie zijn de samenwerkingspartners van een gemeente? Daarbij is het van belang dat een initiatiefnemer zelf nagaat welke kennis ze in huis hebben en wat ze zelf kunnen organiseren. Om vervolgens te kunnen bepalen welke kennis je moet organiseren en welke samenwerkingspartners daarbij horen.

3.5 | Mogelijkheden/opties

Op basis van de gevoerde gesprekken richt de informatiebehoefte van initiatiefnemers zich in het algemeen op het verkrijgen van (in)zicht. Welke mogelijkheden/opties zijn er om initiatiefnemers meer (in)zicht te geven? Welke voordelen/nadelen hangen samen met de verschillende mogelijkheden/opties?

(Regionaal) manifest bijzondere woonvormen
Een manifest is een openbare verklaring waarin een standpunt kenbaar wordt maakt. In een (regionaal) manifest bijzondere woonvormen (vernieuwende innovatie woonconcepten) spreek je je concreet uit over bijzondere woonvormen (vernieuwende innovatie woonconcepten).
Voordeel van een manifest is dat je als ondertekenaar je publiekelijk uitspreekt open te staan voor bijzondere woonvormen. Een manifest schept daarmee duidelijkheid en het vormt tegelijkertijd een appèl aan wat je doet, wat je wilt doen en/of wat je wilt bereiken. Een dergelijk manifest kan in regionaal verband worden opgesteld en eventueel ook breder (dan sec vanuit de overheid) aangevlogen worden. Door naast overheden bijvoorbeeld ook ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties te betrekken, zet je direct ook een eerste stap om de uitvoeringskracht te organiseren. En breng je tegelijkertijd (een deel) van het netwerk in beeld. Kanttekening bij een manifest is het relatief vrijblijvende karakter. Voorwaarde voor succes is het zorgvuldig voorbereiden van de ambtelijke organisatie.

- ⊕ **Publiekelijk standpunt kenbaar**
- ⊕ **Schept duidelijkheid**
- ⊕ **Appèl**
- ⊕ **Netwerk in beeld**
- ⊖ **vrijblijvend karakter**

Beleid
Om ook daadwerkelijk ruimte te maken voor bijzondere woonvormen is het belangrijk om bijzondere woonvormen in beleid te verankeren. Dank daarbij aan borging middels de woonvisie (bijvoorbeeld vastleggen streefpercentage), omgevingsvisies/gebiedsvisies of doormiddel van een specifiek beleidskader ten behoeve van bijzondere woonvormen (vernieuwende innovatie woonconcepten). Indien je daarbij tevens de ruimtelijke vertaalslag maakt, door bijvoorbeeld een inventarisatie naar potentiële locaties uit te voeren, biedt je inzicht in mogelijke locaties en kun je helderheid scheppen in (rand)voorwaarden en uitgangspunten. Kanttekening daarbij is dat nieuwe innovatieve concepten zich lastig laten vangen in beleid.

Dat neemt niet weg dat het beleidsmatig verankeren een eerste belangrijke aanzet is om het ontwikkelen van bijzondere woonvormen (optie, afwegingskader en/of uitdaging aan de markt) van de grond te krijgen.

- ⊕ Borging
- ⊕ Eerste aanzet tot ontwikkelingen
- ⊕ Inzicht in locaties (eventueel)
- ⊖ Innovatieve concepten laten zich lastig vangen in beleid

Digitaal 'Makelpunt'

Om het zicht op potentieel geschikte locaties te vergroten biedt een digitaal 'makelpunt' wellicht mogelijkheden. Op een dergelijk digitaal platform kunnen de vraag naar en aanbod van locaties in beeld gebracht worden. Op deze manier worden initiatiefnemers en mogelijke geschikte locaties gekoppeld, ontstaat meer inzicht in locaties (vrijkomend vastgoed en bouwkavels) en daarmee zijn deze beter vindbaar. Een dynamische digitale omgeving die continue aandacht vergt. Voornaamste kanttekening bij deze vorm is dan ook de bewerkelijkheid. Immers een dergelijk platform goed te laten functioneren (actueel te houden) vergt tijd en geld. Daarbij kun je vraagtekens plaatsen of er voldoende aanbod beschikbaar is (i.v.m. krapte) om het makelpunt als zodanig te laten functioneren. Daarbij zijn er reeds initiatieven waarbij vraag en aanbod elkaar kunnen vinden. Denk hierbij aan het Groen Ontwikkelfonds Brabant (i.r.t. natuurontwikkeling) en Sterk Brabant, maar ook aan de verschillende gemeentelijke websites en websites zoals Funda en bouwgrond.links.nl, lvgo.nl e.d.

- ⊕ Inzicht in locaties
- ⊕ Vraag en aanbod koppelen
- ⊖ Bewerkelijkheid
- ⊖ Kosten
- ⊖ Ontbreken voldoende aanbod
- ⊖ Reeds bestaande platforms

Handige links

Ten aanzien van financiering, het vinden van een locatie, mogelijke samenwerkingspartners en het te doorlopen proces (stappenplan) zijn er legio aan websites waar initiatiefnemers terecht kunnen voor informatie. Het in kaart brengen van 'handige links' naar dergelijke websites zou initiatiefnemers een eerste opstap kunnen bieden in het vinden de benodigde informatie. Op deze manier bied je op een relatief eenvoudige manier initiatiefnemers de mogelijkheid (nieuwe) informatiebronnen aan te boren.

- ⊕ Relatief eenvoudig
- ⊕ Inzicht in informatiebronnen

Aanbevelingen

Zoals hiervoor aangegeven is het doel van de opdracht om bijzondere woonvormen en zelfbouw meer in het hart van de woonopgaven te plaatsen. Om in het verlengde van dit doel ook de slaagkansen van initiatiefnemers te vergroten is het van belang om beter te voorzien in de informatiebehoefte van initiatiefnemers.

Op basis van een verkenning van de informatiebehoefte bij initiatiefnemers komen we tot navolgende aanbevelingen:

- **Het opstellen van een regionaal 'manifest bijzondere woonvormen' en deze vast te stellen bij de bestuurlijke behandeling van dit rapport;**
- **De 'handige links' en basisinformatie voor initiatiefnemers in kaart te brengen, die gemeenten individueel op hun website kunnen zetten of anderszins in hun informatievoorziening kunnen opnemen.**

4

TOETSINGSKADER BIJZONDERE WOONVORMEN

Dit hoofdstuk richt zich op de uitwerking van het toetsingskader bijzondere woonvormen. Wat is het doel van het toetsingskader, hoe is het tot stand gekomen, voor wie is het en hoe werkt het?

4.1. Totstandkoming

Vanuit de wens om de derde bouwstroom te versterken is het noodzakelijk om bijzondere woonvormen te erkennen en herkennen, om vervolgens initiatieven goed te kunnen prioriteren. De werkgroep heeft De Loods architecten en adviseurs ingeschakeld om te komen tot een toetsingskader voor de beoordeling van initiatieven voor bijzondere woonvormen. Onder het merk Iedereen kan bouwen begeleiden zij al 40 jaar initiatiefnemers die gezamenlijk hun nieuwe woningen ontwikkelen en realiseren. De Loods is gestart met het inventariseren van de beleidsstukken bij de gemeenten en heeft de betrokken medewerkers van de 11 deelnemende gemeenten een vragenlijst voorgelegd om hun ervaring met bijzondere woonvormen te delen. Deze vragenlijsten zijn vervolgens in een persoonlijk gesprek besproken. De input uit deze persoonlijke gesprekken en twee collectieve bijeenkomsten hebben geleid tot dit toetsingskader.



Het toetsingskader is opgezet om bijzondere woonvormen te kunnen onderscheiden en om meerdere initiatieven te kunnen prioriteren. Het kan op twee manieren toegepast worden:

1. **Om initiatieven te spiegelen aan de lokale ambitie.**
2. **Om bij een concrete uitvraag ten behoeve van een locatie uitgifte meerdere initiatieven met elkaar te kunnen vergelijken.**

4.2. Toelichting toetsingskader

In de persoonlijke gesprekken met de gemeenten werd duidelijk dat er binnen de regio veel diversiteit is als het gaat om de definitie van bijzondere woonvormen en de ervaring hiermee. Ook de kenmerken die de gemeente belangrijk vindt voor een bijzondere woonvorm varieert. De één vindt architectuur erg belangrijk, terwijl de ander juist innovatie hoog op de wensenlijst heeft staan. Hiermee werd duidelijk dat iedere gemeente haar eigen ambities en wensen heeft en daarom een algemeen, statisch beoordelingskader hier niet op zijn plaats is. Het zou daarom een dynamische tool moeten worden waarin een gemeente zelf de ambities in kan vullen met de brede waaier aan mogelijke dimensies van maatschappelijke meerwaarde zoals geschetst in paragraaf 1.3.

Wel zijn de gemeenten het er over eens dat er een aantal voorwaarden zijn waaraan een initiatief in ieder geval moet voldoen, om initiatieven voor bijzondere woonvormen sneller en efficiënter in behandeling te kunnen nemen:

- Initiatiefnemers hebben hun plan getoetst aan het beleid van de gemeente
- Initiatiefnemers stellen een projectbeschrijving op
- Initiatiefnemers hebben nagedacht over hun organisatievorm (vereniging, stichting, coöperatie etc.)
- Initiatiefnemers hebben een globale planning opgesteld
- Initiatiefnemers hebben de kosten voor een haalbaarheidsfase inzichtelijk gemaakt en geven een indicatieve financiële doorkijk voor het gehele project
- Initiatiefnemers hebben nagedacht over de potentiële risico's van hun initiatief en de eventuele maatregelen om deze risico's te vermijden dan wel te beperken
- Initiatiefnemers hebben nagedacht over de rol van de gemeente
- Initiatiefnemers worden professioneel begeleid

Initiatieven die aan deze voorwaarden voldoen worden inhoudelijk beoordeeld door de gemeente.

In de persoonlijke gesprekken met de medewerkers zijn de dimensies uit paragraaf 1.3 uitgediept. Zo hebben wij diverse kenmerken genoemd die zij vinden passen bij de definitie van bijzondere woonvormen. Deze doelen en kenmerken zijn uiteindelijk vertaald naar 5 vaste pijlers in het toetsingskader:

- **Ruimtelijke kwaliteit**
- **Sociale cohesie**
- **Doelgroep en betaalbaarheid**
- **Duurzaamheid**
- **Proces**



4.3. Praktische toelichting op het toetsingskader
Om het toetsingskader niet alleen als beleidskader aan te reiken hebben werkgroep en De Loods besloten om dit om te zetten naar een praktisch instrument. De eis daarbij was dat het voor medewerkers makkelijk toegankelijk is zonder hiervoor aparte software of apps te hoeven downloaden. Daarom is gekozen om het format in Excel uit te werken. Zo is het voor gemeenten altijd bereikbaar binnen het reguliere 'office pakket'.

Als eerste stap dient de gemeente de **ambities voor de 5 pijlers** vast te stellen. Hiervoor formuleert men een doelstelling. Dit kan zowel per pijler als ook over meerdere pijlers. Belangrijk hierbij is dat de doelstelling concreet is en kenmerken bevat die meetbaar zijn. Vanuit de doelstelling(en) ontstaan vervolgens onder alle pijlers **specifieke kenmerken**. Er zijn standaard kenmerken ingevuld in het toetsingskader die in de gesprekken regelmatig aan bod zijn gekomen, maar een gemeente kan deze ook zelf invullen.
Zo zien we onder ruimtelijke kwaliteit bijvoorbeeld typologie en architectuur staan en bij duurzaamheid zijn de kenmerken energie en biodiversiteit terug te vinden.

Nadat de kenmerken zijn vastgesteld, wordt de **ambitie/norm** aangegeven. Hiervoor wordt een **significantie factor (0 tot 3)** ingevuld. Indien gewenst kan een gemeente ook nog een **weging per pijler** toekennen.


Boschgaard, Den Bosch

Factor 0 betekent niet van toepassing. Factor 1 is een basis maatregel waaraan het initiatief voldoet, bijvoorbeeld door iets wat vastligt in het bouwbesluit. Factor 2 geeft een meerwaarde, het initiatief levert een meerwaarde ten opzichte van de basis. Factor 3 is onderscheidend. Het initiatief levert op het betreffende kenmerk een significante meerwaarde, bijvoorbeeld door invulling te geven aan meerdere woonbehoeftes binnen de gemeente.

Nadat de ambitie/norm is ingevuld, wordt de ambitie van de gemeente zichtbaar in het toetsingskader door middel van gekleurde vakjes. Dit is de **ambitieroos**. Deze ambitieroos kan de gemeente nu beschikbaar stellen aan initiatiefnemers, zodat zij kunnen zien waar zij op kunnen scoren.
Nadat de initiatiefnemer zijn plan getoetst heeft aan de voorwaarden en de ambities van de gemeente, mag hij zijn plan indienen ter beoordeling. De gemeente vult nu de score per kenmerk in. Deze scores worden door middel van punten met elkaar verbonden, waardoor een web zichtbaar wordt in de ambitieroos. Hiermee is in één oogopslag te zien hoe het initiatief scoort in relatie tot de ambitie/norm van de gemeente.

In het bestand zijn meerdere initiatieven ook met elkaar te vergelijken en daardoor te prioriteren.

Zie bijlage 3 voor de handleiding van het toetsingskader.


Ecodorp, Klein Oers, Veldhoven

4.4. Tenslotte

Het toetsingskader is uitgebreid getest door een testgroep bestaande uit enkele deelnemende gemeenten en de werkgroep bijzondere woonvormen. We bevelen het gebruik daarom van harte aan.

Het traject om te komen tot het toetsingskader is zorgvuldig doorlopen door zowel individuele gesprekken te voeren als collectieve sessies te organiseren. Tijdens de sessies werden struikelblokken in dergelijke projecten met elkaar besproken, maar werden vooral ook succesverhalen gedeeld.
Dit lijkt aanstekelijk te werken; in de afgelopen maanden registreren we een toename van het aantal initiatieven in de regio noordoost. Initiatiefnemers lijken vaker een positieve reactie vanuit de gemeente te ontvangen. Juist omdat het helpt om er met elkaar positieve aandacht te geven komen we nog tot een laatste extra aanbeveling.

Aanbevelingen:

- **Het gebruiken van het praktische toetsingskader door gemeenten bij het uitschrijven van tenders en toetsing van concrete initiatieven.**
- **Excursie (voor bestuurders en ambtenaren) langs enkele gerealiseerde voorbeelden.**

We hopen dan ook een mooie beweging in gang te hebben gezet!

BIJLAGEN

bijlage 1

OVERZICHT BELEIDSONTWIKKELINGEN BIJZONDERE WOONVORMEN BRABANT EN NOBW

Actieprogramma bijzondere woonvormen en zelfbouw (2020):
De 'Regionale aanpak bijzondere woonvormen en zelfbouw' (stappenplan) is ter kennisgeving aangenomen in het poho wonen van november 2020.

De vraag naar bijzondere woonvormen zal zeker 20-25% van de toekomstige bouwproductie betreffen. Dat is ook te zien als er wordt gekeken naar de behoefte aan bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen, een voorzichtige schatting laat zien dat dit circa 1% van de woningvoorraad in 2040 betreft (dat betekent een aandeel van 5% in de komende nieuwbouw en transformatieproductie). Als wordt aangenomen dat de woningvoorraad gebaat is bij 0,5% flexwoningen (in 2040), dan zal het aandeel in de komende bouwproductie ook al snel enkele procenten moeten bedragen. Als voor alle overige vormen van bijzondere woonvormen en zelfbouw ook enkele procenten wordt aangehouden, dan komen we op zeker een kwart van de komende bouwproductie uit.

Van belang hierbij is dat circa driekwart van de woningvraag ingevuld kan en zal (moeten) worden door professionele ontwikkelaars en woningcorporaties (de eerste en tweede bouwstroom). Een groot deel van de vraag naar bijzondere woonvormen wordt echter (nog) niet bediend door ontwikkelaars en woningcorporaties.

Van oudsher is er individuele kavelbouw en kennen we collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of zelfbouw. In het perspectief van de noodzaak het aanbod van groeps- of collectief wonen op te schalen, zien wij de verzamelde initiatieven van (groepen) particulieren en sociale ondernemers als derde bouwstroom. Een deel van de opgave is deze derde bouwstroom te erkennen en adequaat te faciliteren.

Bestuursakkoord 2020-2023 'Samen, Slagvaardig en Slim: Ons Brabant'
In het Bestuursakkoord is aangegeven, dat Brabant de komende jaren voor een flinke woningbouwopgave staat. Tot 2050 moeten er zo'n 175.000 tot 200.000 extra woningen gebouwd worden. Daarvan moeten er – naar verwachting – 130.000 tot 150.000 woningen de komende 10 tot 15 jaar gebouwd worden: zo'n 10.000 woningen per jaar. Door de coronacrisis kunnen de analyses en prognoses rondom de woningvraag wijzigen, wat de opgave kan beïnvloeden. Desalniettemin blijven er grote groepen Brabanders die nu nog geen geschikte woning kunnen vinden. Of het nu gaat om gezinnen, ouderen, eenpersoonshuishoudens of expats, elke doelgroep heeft zijn eigen behoeftes.

Wij werken samen met onze partners en met oog voor de kwaliteit van onze omgeving aan het versterken van het woon-, leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Hierbij spelen we in op de veranderende wensen van Brabanders als het gaat om wonen. Onze woningvoorraad moet mee veranderen naar toekomstige behoeftes. Daarvoor moet er voldoende aandacht zijn voor bijzondere woonvormen en levensloopbestendig bouwen. We stimuleren gemeenten en bouwpartijen om dit op te nemen in hun woningbouwplanning en –programmering. Dit vraagt om onder meer voldoende (experimenteer)ruimte.

Regionaal Perspectief op Wonen 2021-2024 en Uitvoeringsprogramma (2022)

Het blijkt dat er met name voor particuliere initiatiefnemers diverse belemmeringen zijn, waardoor bijzondere woonvormen en zelfbouw vaak moeilijk of pas na een lange doorlooptijd van de grond komen. Veel particuliere initiatiefnemers hebben een relatief zwakke positie op de woning-/grondmarkt, er zijn te weinig locaties beschikbaar voor de initiatieven, het vermogen van particuliere initiatiefnemers is regelmatig beperkt, regels houden initiatieven soms (onbedoeld) tegen, de urgentie is nog niet overal aanwezig en er wordt momenteel nog maar beperkt gestuurd op bijzondere woonvormen en zelfbouw binnen het woningbouwprogramma.

De ambitie is om in (woningbouw-)projecten meer te sturen op een kwalitatieve mix van woningen, met ruimte voor bijzondere woonvormen. Voorbeelden om kansen te benutten: de realisatie van bijzondere woonvormen voor bijvoorbeeld de doelgroep senioren/ouderen maakt van de vergrijzing een kans om de zo gewenste doorstroming op de woningmarkt aan te jagen. Meer tijdelijke woningen vergroot de kans op een woning voor spoedzoekers. Daarnaast kan ook de bestaande voorraad benut worden om diverse woonvormen mogelijk te maken.

Dit gaan we doen in 2022 (uitvoeringsagenda):

- Naar verwachting zal de huidige bestuursopdracht per maart 2022 zijn afgerond.
- We geven uitwerking aan de diverse (deel)opdrachten, zoals benoemd in de bestuursopdracht, te weten: etaleren van geslaagde casussen, verzamelen informatie voor het versterken van de 3de bouwstroom, vergroten interne bewustwording, begrip en draagvlak en een advies uitbrengen over de meerwaarde vaststellen wijze van samenwerking. We borduren daarbij voort op start die we in het najaar 2021 op de verschillende deelopdrachten hebben gemaakt;
- We hebben aandacht voor bijzondere woonvormen in af te stemmen woningbouwplannen, daarbij maken we gebruik van de verschillende dimensies van ‘vernieuwing’ (bijvoorbeeld contractvorm e.d.) zoals die zijn benoemd in de bestuursopdracht;
- Na de afronding van de eerste opdracht die meer is gericht op kennismaking met het thema en bewustwording ligt een nieuwe bestuursopdracht voor de hand. Daarin aandacht voor verdere verdieping en concretisering;
- We organiseren een excursie voor bestuurders (en inhoudelijke ambtenaren) om voorbeelden van bijzondere woonvormen te bezoeken.

bijlage 2

DIDAM-ARREST EN OMGANG MET CPO INITIATIEVEN

Grond in bezit gemeente:
Bij verkoop c.q. uitgifte van onroerende zaken moet de gemeente gelegenheid bieden aan geïnteresseerden om mee te dingen naar die onroerende zaken als er meerdere gegadigden zijn. Dit geldt ook als verwacht mag worden dat er meerdere gegadigden zijn. De onroerende zaak moet dan openbaar gepubliceerd worden en de koper/gebruiker moet door de gemeente worden geselecteerd aan de hand van zogenaamde objectieve, toetsbare en redelijke criteria.
De openbare verkoop c.q. uitgifte en de koper-/gebruikerselectie kan achterwege blijven als bij voorbaat al vaststaat of als mag worden aangenomen dat slechts één bepaalde partij in aanmerking komt. Dit zijn de zogenaamde 1:1 verkopen c.q. uitgiften. In dat geval moet de voorgenomen verkoop c.q. uitgifte wel gemotiveerd bekend worden gemaakt. Deze regel vloeit voort uit een uitspraak die de Hoge Raad op 26 november 2021 heeft gedaan in het zogenaamde Didam-arrest.

Daarmee kan de gemeente de grond aanbieden aan geïnteresseerden onder vermelding dat het om gronden van de gemeente gaat die uitsluitend bestemd zijn voor CPO initiatieven. Dat betekent dat particuliere kopers dan gezamenlijk een CPO dienen te vormen, hetgeen vermeld dient te worden door de gemeente bij de aanbieding van de grond op de markt.

Problematisch wordt het wanneer de gemeente bekend maakt alleen grond te verkopen aan particulieren voor CPO doelen, dat is discriminatie van professionele ontwikkelaars die dan uitgesloten worden van mededinging en daar is juist Didam over gewezen. Als een professionele ontwikkelaar dan aangeeft hiertegen bezwaar in te dienen, dan kan hij slagen in zijn beroep bij de rechtbank en alsnog in staat dienen te worden gesteld om alsnog mee te bieden. Daarbij is de particuliere bieder weer in het gedrang, aangezien deze niet het geld van de professionele ontwikkelaar heeft.
Kortom, er is een risico aanwezig dat de gemeente er niet in slaagt om de gronden voor CPO te verkopen aan uitsluitend particulieren omdat de professionele ontwikkelaar ook wil meebieden op deze gronden.

De motivatie dient dan niet alleen te worden gezocht in het aanbieden van de gronden onder vermelding van de CPO, het verdient aanbeveling ook in beleidsstukken aan te geven welke gronden binnen de gemeente uitsluitend beschikbaar worden gemaakt voor CPO met particuliere eigenaren die in vereniging dienen te bouwen. Een eis kan dan in de aanbiedingsstukken worden dat de kopers zich dienen te verenigen in een collectief.

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen, gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak, indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Dit houdt in dat het overheidslichaam de koper moet **selecteren** aan de hand van **objectieve, toetsbare** en **redelijke criteria**. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel, dat in deze context strekt tot het bieden van gelijke kansen.
Het gelijkheidsbeginsel brengt ook mee dat een overheidslichaam, teneinde gelijke kansen te realiseren, een passende mate van openbaarheid moet verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van de onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria, door informatie over deze aspecten tijdig bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Onderdeel van een groter plan van de ontwikkelaar
Als de gemeente geen grond heeft ingebracht dan is Didam niet van toepassing, de gemeente heeft immers geen positie. Dat betekent ook dat de gemeente geen regels kan stellen of verlangen dat er een CPO dient te worden gemaakt, behoudens op grond van een doelgroepenverordening.

In artikel 8.4 van de doelgroepenverordening van Sint-Michielsgestel staat bijvoorbeeld het volgende opgenomen:

“Binnen de (dorps) kernen van de gemeente Sint-Michielsgestel geldt dat 10% van het woningbouwprogramma op niveau van de gemeente zal moeten bestaan uit innovatieve woonvormen, te weten Particulier Opdrachtgeverschap, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap”

Dat betekent dat de projectontwikkelaar ervoor dient te zorgen dat 10% van zijn bouwprogramma dient te reserveren voor CPO en dit moet uitwerken. De gemeente heeft hier verder geen invloed op. De doelgroepenverordening is algemeen verbindend en dus verplicht voor de ontwikkelaar.

HANDLEIDING VAN HET TOETSINGSKADER BIJZONDERE WOONVORMEN

DELOODS.NL

DE LOODS



BIJZONDERE WOONVORMEN

NOORDOOST-BRABANT

Handleiding toetsingskader

IEDEREENKAN BOUWEN.NL

BETEKENISVOLLE HUISVESTING

INLEIDING

Doel toetsingskader
Vanuit de wens om de derde bouwstroom te versterken is het noodzakelijk om bijzondere woonvormen te erkennen en herkennen, om vervolgens initiatieven goed te kunnen prioriteren. Dit toetsingskader heeft als doel:

- Signalering aan de markt en een uitnodiging aan de samenleving om met creatief aanbod te komen
- Efficiëntie in het managen van verwachtingen en het doorlopen van ruimtelijke procedures
- Transparantie voor initiatiefnemers, wat zorgt voor eenduidigheid bij de aanvraag en snelheid bij de afhandeling

Wanneer toe te passen?
Dit toetsingskader is opgezet om bijzondere woonvormen te kunnen onderscheiden en om meerdere initiatieven te kunnen prioriteren.
Het kan op twee manieren toegepast worden:

- Om initiatieven te spiegelen aan de lokale ambitie op het gebied van bijzondere woonvormen
- Bij een concrete uitvraag ten behoeve van een locatie uitgifte

INLEIDING

Definitie bijzondere woonvorm

Een woonvorm die op minimaal 2 maatschappelijke opgaven een duidelijke (te verwachten) meerwaarde heeft ten opzichte van het tot nu toe gebruikelijke woningaanbod en hetgeen in wet- en regelgeving als minimale prestatie is verankerd.

Een bijzondere woonvorm levert een meerwaarde op de volgende maatschappelijke opgaven:



Differentiatie vergroten

Bijzondere woonvormen dragen bij aan meer differentiatie in **verschillende woning-typologieën.** Denk o.a. aan **levensloopbestendig wonen, 1-2 persoons-woningen.**



Verbeteren woonomgeving

Bijzondere woonvormen versterken de leefbaarheid. O.a. door een **mix** in het woningbouw-programma, **ruimte voor groen**, cultuur, sport en spel. Maatwerk in de woning, zoals een **thuiswerkplek**, dragen eveneens bij aan het woongeluk. Grotere **betrokkenheid** leidt tot meer zorg en kwaliteit voor de omgeving.



Sociale cohesie versterken

Bijzondere woonvormen versterken en **verbeteren de identiteit** van de buurt. Men voelt zich verbonden met de woning en buurt, dit uit zich o.a. in zorg voor elkaar, **ontmoeting** en bijv. **deelmobiliteit.**



Betaalbaarheid

Bijzondere woonvormen kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van woningen. Voorbeelden zijn o.a. het tegen **kostprijs** bouwen middels **CPO**, bouwen op eigen locatie of het verlagen van woonlasten door een betere **energieprestatie.**



Duurzaamheid

Bijzondere woonvormen leveren vaak een meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en **innovatie**, door bijvoorbeeld: de toepassing van biobased **materialen**, **natuurinclusief** of energieneutraal te bouwen.



Passende woningtekort

Bijzondere woonvormen zijn een oplossing voor de mismatch tussen **vraag en aanbod** op de woningmarkt.

Door **vraaggestuurd** te ontwikkelen wordt passend voor de doelgroep gebouwd.

VOORWAARDEN

Om initiatieven voor nieuwe woonvormen sneller en efficiënter in behandeling te kunnen nemen, kan de gemeente een aantal voorwaarden stellen aan het initiatief. Initiatieven die voldoen aan deze voorwaarden worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld.

De gemeente publiceert de ambities (al dan niet met puntentelling) in het tot en met stap 3 ingevulde toetsingskader, zodat initiatiefnemers vooraf weten aan welke ambities het initiatief dient te voldoen.

De voorwaarden:

- Initiatiefnemers hebben hun plan getoetst aan het beleid van de gemeente
- Initiatiefnemers stellen een projectbeschrijving op
- Initiatiefnemers hebben hun organisatievorm helder (vereniging, stichting, coöperatie etc.)
- Initiatiefnemers hebben een globale planning opgesteld
- Initiatiefnemers hebben de kosten voor een haalbaarheidsfase inzichtelijk gemaakt en geven een indicatieve financiële doorkijk voor het gehele project
- Initiatiefnemers hebben nagedacht over de potentiële risico's van hun initiatief en de eventuele maatregelen om deze risico's te vermijden dan wel te beperken
- Initiatiefnemers hebben nagedacht over de rol van de gemeente
- Initiatiefnemers worden professioneel begeleid

Waar nodig zal de gemeente initiatiefnemers proactief informeren over relevante randvoorwaarden (bijv. leges en termijnen).

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 1: bepalen ambities
Het toetsingskader onderscheidt vijf pijlers.
Als eerste stap dient de gemeente de ambities met betrekking tot de vijf pijlers vast te stellen.
Hiervoor formuleert men een doelstelling, dit kan zowel per pijler als algemeen over de vijf pijlers.
Belangrijk hierbij is dat de doelstelling concreet is en kenmerken bevat die meetbaar zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Sociale cohesie

Doelgroep en betaalbaarheid

Duurzaamheid

Voorbeeld doelstelling :
De gemeente streeft naar een hoogwaardig, duurzaam, groen en gevarieerd woonmilieu.
Uw woonidee moet vernieuwend zijn en er moet aantoonbaar behoefte aan zijn. Daarnaast is het voor de gemeente van belang dat uw idee passend is bij de locatie en bij de Sustainable Development Goals (SDG) voor nieuwe woonvormen.

Proces

Voorbeeld doelstelling:
De gemeente hecht groot belang aan een plan dat haalbaar en daadwerkelijk realiseerbaar is.

DELOODS.NL

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 2: bepalen kenmerken vanuit de doelstellingen
Vanuit de doelstellingen ontstaan bij alle pijlers specifieke kenmerken.
Kenmerken op basis waarvan een initiatief kan “scoren”.
De kenmerken zijn lokaal gebonden en per gemeente vast te stellen.

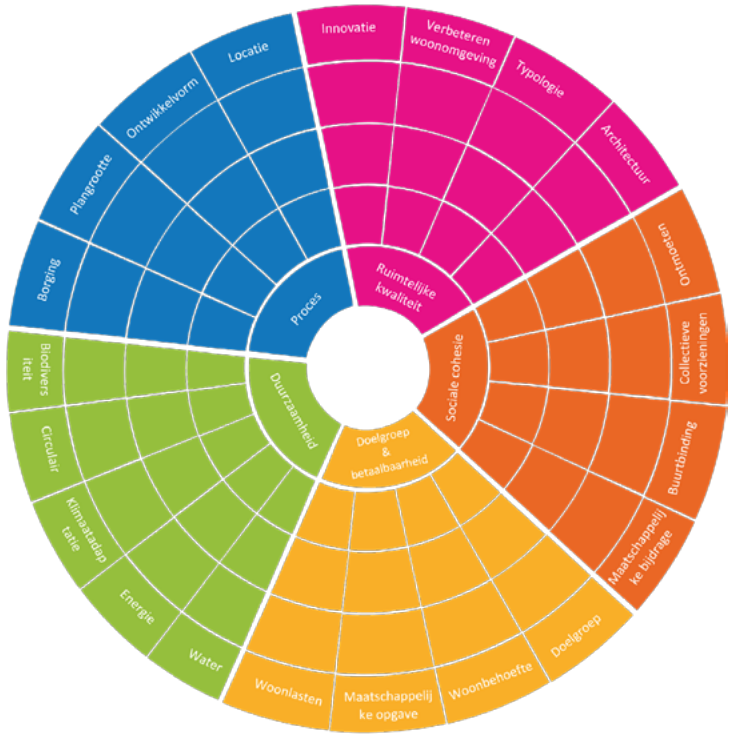
Rechts een aantal voorbeelden van kenmerken die regelmatig aan bod zijn gekomen in de inventarisatie en de gespreksronde.
Deze kenmerken zijn aan te passen naar de lokale ambitie.

Pijler	Doelstelling	Kenmerk
Ruimtelijke kwaliteit		Innovatie
		Verbeteren woonomgeving
		Typologie
		Architectuur
Sociale cohesie		Ontmoeten
		Buurtbinding
		Collectieve voorzieningen
		Maatschappelijke bijdrage
Doelgroep en betaalbaarheid		Doelgroep
		Maatschappelijke opgave
		Woonlasten
		Woonbehoefte
Duurzaamheid		Biodiversiteit
		Klimaatadaptief
		Circulair
		Energie
		Water
Proces		Plangrootte
		Locatie
		Ontwikkelvorm
		Borging

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 3: invullen ambitieroos
Nadat de kenmerken per pijler zijn vastgesteld, wordt in de ambitieroos de mate van weging aangegeven. Dit doet men door de betreffende vakjes van binnen naar buiten in te kleuren in ring 1, ring 2, of ring 3.

Ring 1: **Basis**: conform besluit bouwwerken leefomgeving of de lokale ambitie
Ring 2: **Meerwaarde**: iets meer dan basis
Ring 3: **Onderscheidend**: significante meerwaarde

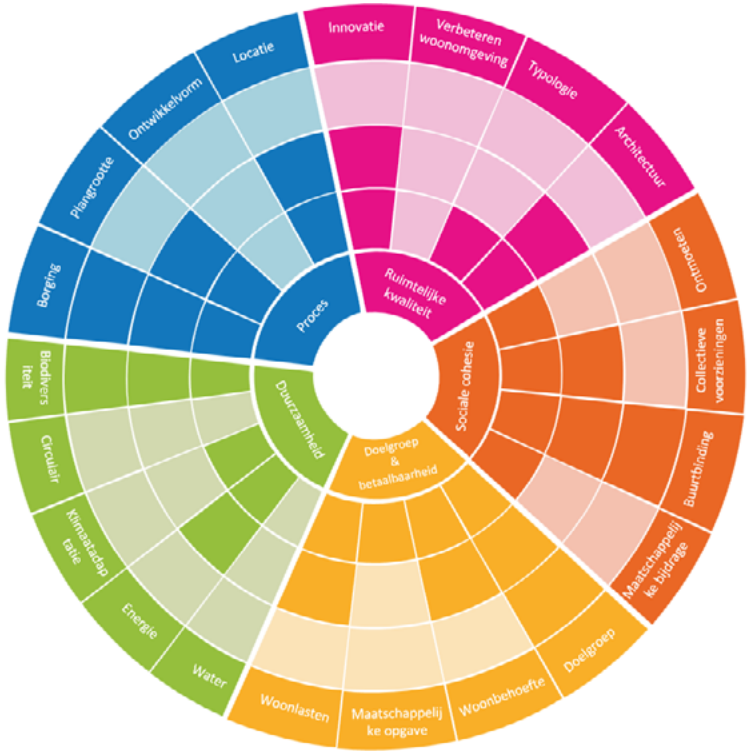


AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 3: invullen ambitieroos

Na het invullen van de ambities wordt dit weergegeven met gekleurde vakjes zoals in het voorbeeld op deze pagina.

In het voorbeeld is te zien dat er een hoge ambitie ligt op het gebied van doelgroep en buurtbinding, en geen / lage ambitie bij het verbeteren van de woonomgeving.

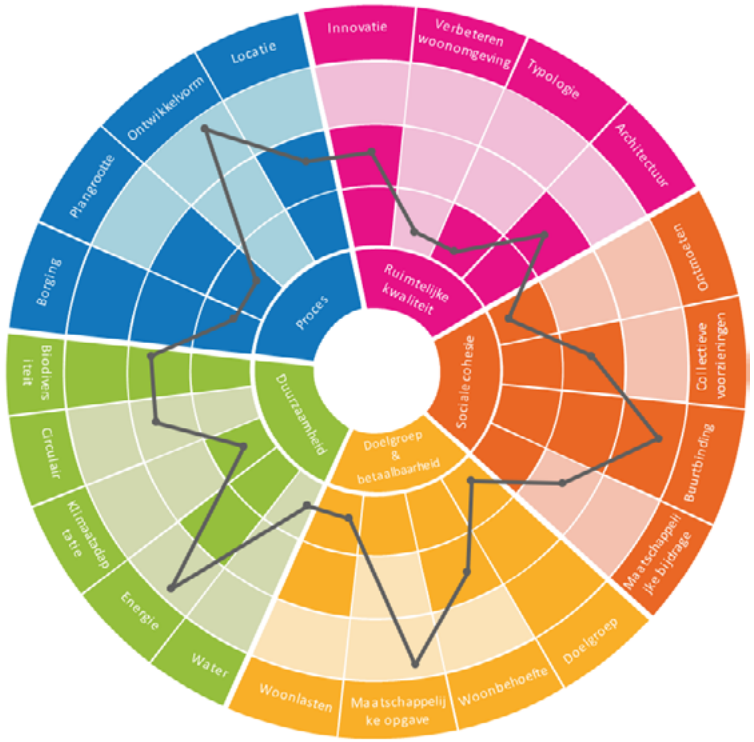


AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 4: invullen ambities initiatiefnemers
Nadat de initiatiefnemer zijn plan getoetst heeft aan de voorwaarden en de ambities van de gemeente (stap 3), mag hij zijn plan indienen bij de gemeente ter beoordeling.

In de tool wordt ingevuld waar het project van de initiatiefnemer op scoort. Deze punten worden met elkaar verbonden waardoor een soort web zichtbaar wordt.

Tot slot wordt dan zichtbaar hoe het initiatief scoort op de 5 pijlers (zwarte lijn) in relatie tot de ambities van de gemeente (donker gekleurde vakken)



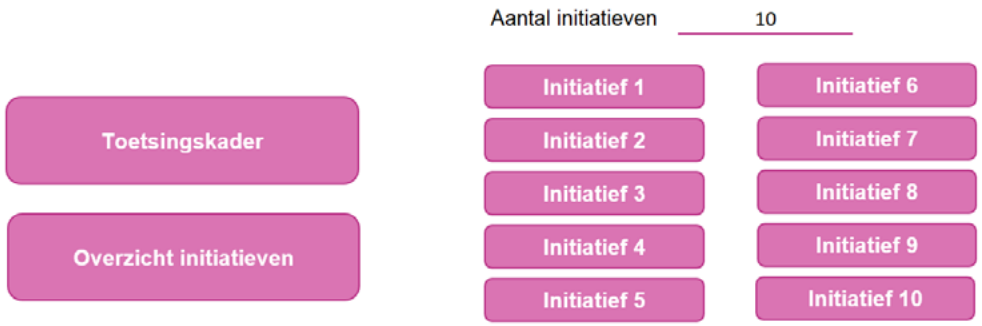
DELOODS.NL

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Handleiding tool

Voordat met het toetsingskader gewerkt kan worden, moet het bestand eerst lokaal worden opgeslagen en moet de blokkering worden opgeheven door middel van rechter muisknop > eigenschappen > beveiliging > blokkering opheffen.
Zorg er daarnaast voor dat de schaalinstellingen van je beeldscherm op 100% staan. (systeem > beeld > schaal)
Wanneer je bij het openen van het bestand een pop-up te zien krijgt of een gele balk bovenin het scherm, dien je ook nog te kiezen voor ‘macro’s inschakelen’ in het pop-up scherm of ‘inhoud inschakelen’ in de gele balk.

Na het openen van de tool wordt de beginpagina zichtbaar.
Hier is direct te zien dat er tot wel 10 initiatieven met elkaar vergeleken kunnen worden.
Dit aantal kun je zelf naar behoefte aanpassen (naar beneden, meer dan 10 is niet mogelijk)
Je begint met het invullen van de ambities, hiervoor klik je eerst op ‘Toetsingskader’.



AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Vervolgens vul je in de tabel de ambities in die je eerder bepaald hebt.
De omschrijving van de genoemde onderdelen en de aspecten kan tekstueel gewijzigd worden.
Hiervoor klik je op ‘aanpassen toetsingskader’. Vul in de lege balk de gewenste nieuwe omschrijving in en klik op verwerken. De nieuwe omschrijving is nu aangepast in de tabel en in de ambitieroos.

Vervolgens vul je in de tabel de ambities in die je eerder bepaald hebt.
De omschrijving van de genoemde onderdelen en de aspecten kan tekstueel gewijzigd worden.
Hiervoor klik je op ‘aanpassen toetsingskader’. Vul in de lege balk de gewenste nieuwe omschrijving in en klik op verwerken. De nieuwe omschrijving is nu zichtbaar in de tabel en in de ambitieroos.

Door op ‘aanpassen normering’ te klikken, kun je de ambitie invullen. In de kolom ‘normering’ selecteer je de ambitie bij ieder aspect. Hierbij geldt:

- 0 = geen specifieke ambitie, geen punten te scoren
- 1 = basis: conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving of lokale ambitie
- 2 = Meerwaarde: het initiatief moet op dit gebied iets toevoegen
- 3 = Onderscheidend: het initiatief moet een significante meerwaarde leveren op dit gebied.

In de kolom ‘Significantiefactor’ vul je in hoe zwaar ieder onderdeel meeweegt in de beoordeling.
Hierbij geldt: 1 = basis, niet belangrijk, 5 = zeer belangrijk.

Alles ingevuld? Klik op verwerken. In de ambitieroos is de ambitie nu zichtbaar gemaakt door middel van donker gekleurde vakken.



AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Nu de ambitie is ingevuld, kun je hier een initiatief mee vergelijken.
Klik op de beginpagina op een initiatief. Vul bovenaan de naam in van het initiatief/de initiatiefnemers en klik op ‘resultaat invoeren’. Vul bij ‘normering’ van alle onderdelen in hoe hoog het initiatief hier op heeft gescoord.
Hier geldt wederom:

- 0 = geen punten
- 1 = Basis: conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving
- 2 = Meerwaarde: het initiatief voegt duidelijk iets toe
- 3 = Onderscheidend: het initiatief levert een significante meerwaarde

Zodra je alle onderdelen hebt ingevuld klik je op verwerken.
Nu kun je door middel van een lijndiagram zien hoe het initiatief scoort ten opzichte van de ambities.

Naam initiatief	Initiatief 1

Resultaat invoeren

Onderdelen	Aspecten	Resultaat	Resultaat t.o.v norm
Ruimtelijke kwaliteit	Innovatie	2	0
	Verbeteren woonomgeving	1	1
	Typologie	1	0
	Architectuur	2	0
Sociale cohesie	Ontmoeten	1	0
	Collectieve voorzieningen	2	0
	Buurtbinding	3	0
	Maatschappelijke bijdrage	2	1
Doelgroep & betaalbaarheid	Doelgroep	1	-2
	Woonbehoefte	2	0
	Maatschappelijke opgave	3	2
	Woonlasten	1	-1
Duurzaamheid	Water	1	1
	Energie	3	1
	Klimaatadaptatie	1	0
	Circulair	2	2
	Biodiversiteit	2	-1
Proces	Borging	1	-2
	Plangrootte	1	-1
	Ontwikkelvorm	3	3
	Locatie	2	0



AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

In het toetsingskader kun je tot 10 initiatieven met elkaar vergelijken.
Wanneer je voor alle initiatieven de score hebt ingevuld en verwerkt, kun je op het via de knop ‘Overzicht initiatieven’ alle initiatieven met elkaar vergelijken en is in één oogopslag te zien welk initiatief het beste scoort op de ambities.

	Toetsingskader		Initiatief 1	Initiatief 2	Initiatief 3	Initiatief 4	Initiatief 5	Initiatief 6	Initiatief 7	Initiatief 8	Initiatief 9	Initiatief 10
Naam initiatief			Initiatief 1	Initiatief 2	Initiatief 3	Initiatief 4	Initiatief 5	Initiatief 6	Initiatief 7	Initiatief 8	Initiatief 9	Initiatief 10
Gewogen score	**33**		**37**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	norm	*significantie*										
Ruimtelijke kwaliteit												
Innovatie	**2**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verbeteren woonomgeving	**0**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Typologie	**1**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Architectuur	**2**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sociale cohesie												
Ontmoeten	**1**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Collectieve voorzieningen	**2**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buurtbinding	**3**	*1*	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijke bijdrage	**1**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Doelgroep & betaalbaarheid												
Doelgroep	**3**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonbehoefte	**2**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijke opgave	**1**	*1*	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonlasten	**2**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Duurzaamheid												
Water	**0**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Energie	**2**	*1*	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Klimaatadaptatie	**1**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Circulair	**0**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Biodiversiteit	**3**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proces												
Borging	**3**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plangrootte	**2**	*1*	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontwikkelvorm	**0**	*1*	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locatie	**2**	*1*	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0

BEGRIPPEN

De omschrijving van de begrippen in het toetsingskader vormen als leidraad en geven een beeld van hoe het toetsingskader door ons bedoeld is. De omschrijving is niet limitatief en het staat de gemeente vrij de genoemde begrippen anders te interpreteren, mits onderbouwd aan de initiatiefnemer.

Initiatiefnemer: Iemand die het initiatief neemt tot het realiseren van een bijzondere woonvorm. Te denken valt aan:

- Bewoners, al dan niet collectief georganiseerd
- Woningcorporaties
- Wooncoöperaties
- Ontwikkelaars

Woonlasten: De mate waarin het kostenplaatje past bij het budget van de beoogde doelgroep. Zijn de beoogde woonlasten te dragen? Denk aan hypotheek / huursom plus energielasten, water, etc. Hoe wordt door het initiatief rekening gehouden met het budget van de doelgroep?

Maatschappelijke opgave: De mate waarin het initiatief voorziet in een oplossing voor een doelgroep-specifieke maatschappelijke opgave. Bijv. een woon-zorg concept voor jongvolwassenen met een zorgbehoefte die niet zelfstandig kunnen wonen. Of een collectief hofje voor senioren tegen vereenzaming.

Woonbehoefte: De mate waarin het initiatief vraag en aanbod binnen de gemeente op elkaar afstemt. Voegt het initiatief iets unieks toe? Denk aan een woonoplossing voor meer dan één doelgroep in de knel.

Doelgroep: Het initiatief sluit aan bij de door de gemeente beoogde doelgroep voor deze locatie. (Gewenste doelgroep in dit geval vooraf vast te stellen door de gemeente.)

BEGRIPPEN

Maatschappelijke bijdrage: De mate waarin bewoners een bijdrage leveren aan de kernwaarden van het concept. Bijvoorbeeld het onderhoud van de collectieve tuin.

Buurtbinding: De mate waarin het initiatief over en weer bijdraagt aan betrokkenheid en binding met de buurt. Denk aan deelmobiliteit, een voedselbos voor de hele buurt, of een buurthuis waar iedereen welkom is.

Collectieve voorzieningen: De mate waarin het initiatief voorziet in gedeelde faciliteiten. Denk aan klusschuur, logeerruimte, wasruimte.

Ontmoeten: De mate waarin het initiatief voorziet in het stimuleren van ontmoeting. Denk aan een hofstructuur, collectieve tuin, gezamenlijke hobbyruimte.

Architectuur: De beoordeling van de typische kenmerken betreffende de verschijningsvorm.

Typologie: De beoordeling van de diversiteit van het woningaanbod.

Verbeteren woonomgeving: De mate waarin het initiatief bijdraagt aan een verbetering van het wooncomfort en de leefbaarheid in het gebied.

Innovatie: De mate waarin het initiatief vernieuwend is. Bijvoorbeeld door materiaalkeuze, innovatief installatieconcept, contract vorm (denk aan koopgarant) etc.

Biodiversiteit: De mate waarin het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit. Bijvoorbeeld plaatsen van nestkasten, speciale gevelstenen.

BEGRIPPEN

Klimaat adaptief: De mate waarin het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de klimaatadaptatie. Denk aan wadi's en sedumdaken.

Circulair: De maatregelen die door het initiatief genomen worden op het gebied van circulariteit. Denk aan materiaalkeuzes, ontwerp principes en milieu impact.

Energie: De mate waarin het initiatief rekening houdt met de energiehuishouding. Denk aan energieprestatie, energie opwekking en installatieconcept.

Water: De maatregelen die door het initiatief genomen worden op het gebied van waterhuishouding. Denk aan infiltratie, hergebruik, opvang.

Plangrootte: Het aantal woningen waarin het initiatief voorziet.

Locatie: Beoordeling van de planologische geschiktheid en het eigendom van de locatie.

Ontwikkelvorm: Beoordeling van de gekozen ontwikkelvorm van de initiatiefnemer. Denk aan: vereniging, samenwerkende partijen, achtervang, etc.

Borging: De mate waarin het initiatief de kernwaarden van het concept in de toekomst waarborgt. Bijv. vastleggen in statuten.

BIJZONDERE WOONVORMEN

EN ZELFBOUW IN HET HART VAN WOONOPGAVEN