

Prioritering woningbouw

Prioriteren van het woningbouwprogramma geeft kansrijke projecten voorrang



foto: KlokGroep

Afwegingskader en streefprogramma 2020

gemeente **Overbetuwe**



Wij geven de beste plannen voorrang en versnellen zo de woningbouw

Een innovatieve manier van kijken en sturen stimuleert realisatie van de gewenste of soms broodnodige woningbouwplannen in Overbetuwe.

De gemeente gebruikt hiervoor al enkele jaren de methode 'prioritering woningbouw'. Hiermee is het mogelijk om de plannen die het best passen in de visie van de gemeente, met voorrang te ontwikkelen. En tegelijkertijd ook vaart achter het realiseren van die plannen te krijgen.

Deze methode voorkomt de situatie waarin je ruimte 'weggeeft' voor ontwikkelingen die maar niet komen. En het voorkomt dat je mooie plannen moet afhouden omdat er geen ruimte meer is.

De systematiek van prioritering voorziet allereerst in een scherpe focus op realisatie en versnelling in lopende woningbouwprojecten. Bij nieuwe initiatieven belonen we de plannen die het beste passen bij gemeentelijk beleid en resterende woonbehoefte. We hebben daarvoor een afwegingskader beschikbaar voor alle ontwikkelende partijen. Aan de andere kant biedt deze methode ons ook de gelegenheid om plannen die toch niet binnen drie jaar tot ontwikkeling komen, van de lijst te halen.

Dit levert een win-win-win situatie op:

- Goede plannen, die passen bij de woonbehoefte, maken meer kans.
- Ontwikkelende partijen weten waaraan de plannen moeten voldoen.
- Het lokaal bestuur kan beter en sneller sturen op nieuwbouw.
- We kunnen sneller inspelen op de woonbehoeften.

In een jaarlijkse cyclus maken nieuwe initiatieven kans op een prioritaire status. Initiatiefnemers kunnen hun plan vormgeven op basis van duidelijke eisen. Deze staan in ons afwegingskader.

Weten waar u aan toe bent

In deze folder staat:

- de jaarlijkse cyclus
- het afwegingskader
- de programmaruimte in Overbetuwe

Zo weet u waar u aan toe bent. Heeft u vragen hierover? Neem contact op met ons, onze gegevens staan achterop.

Inschrijven voor prioriteringsronde

U kunt uw initiatief inschrijven voor de prioriteringsronde in januari 2020 als uw principe-aanvraag een

positief advies van de gemeente heeft gekregen. Wilt u hierover eerst een oriënterend adviesgesprek? Neem dan contact op met ons. Hebt u een nieuw initiatief waarvoor nog geen positief advies verstrekt is? Dan is inschrijven voor de prioriteringsronde nog niet mogelijk. Laat het plan eerst inhoudelijk toetsen in onze regiekamer.

Planning prioriteringsronde 2020

- 29 januari 2020: inleveren inschrijfformulier
- februari 2020: de gemeente bepaalt de score volgens het afwegingskader
- maart 2020: college van B&W besluit over de nieuwe, prioritaire projecten
- maart 2020: persoonlijk gesprek met de initiatiefnemer over score

Afwegingskader

U hebt een positief advies gekregen op uw principe-aanvraag. U wilt dat uw plan vervolgens prioriteit krijgt. Hoe kunt u vervolgens te werk gaan?

Zorg ervoor dat uw initiatief zoveel mogelijk punten scoort. U kunt het namelijk vergelijken met een aanbesteding. We wegen we alle binnengekomen initiatieven via ons afwegingskader. Per onderdeel zijn er punten te verdienen. In de tekening op de volgende pagina ziet u hoeveel punten u per specifiek onderdeel kunt scoren.

Sluit zo goed mogelijk bij het afwegingskader aan. Uw initiatief scoort dan hoger en u maakt zo een grotere kans op een prioritaire status!



Inbreiding/uitbreiding Milieuprobleem Herstructurering

- 6 punten (maximaal): zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik
 - 6 punten: initiatief = inbreiding binnen 'bestaand stedelijk gebied' (grens bestaande kern) OF
 - 3 punten: initiatief = uitbreiding ter plekke van perspectiefgebied in Omgevingsvisie OF
 - 2 punten: initiatief = uitbreiding ter plekke van kernrandzones als die uitgewerkt zijn op basis van Omgevingsvisie OF
 - 1 punt: initiatief = uitbreiding op overige locaties
- 2 punten: initiatief = milieubelasting (bijvoorbeeld hindercirkel) weg of verminderd
- 2 punten (maximaal): initiatief = herstructurering of transformatie (% bebouwing dat getransformeerd of gesloopt wordt)

LOCATIE



GPR-score Energie Milieu Gezondheid Gebruikskwaliteit Toekomstwaarde

- 10 punten (maximaal): GPR-score (% range GPR-score >6, maximaal GPR-score 9)

EXTRAKWALITEIT



Bijdrage streefprogramma Woningmix

- 5 punten (maximaal): bijdrage aan streefprogramma (% programma-match, vanaf 25% positieve scoring)
- 5 punten (maximaal): woningmix (differentiatie in programma, minimaal aantal segmenten, afhankelijk van plangrootte*)

PROGRAMMA



Sociale huur Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)

- 3 punten: Initiatief bevat sociale huur (min. aantal woningen, afhankelijk van plangrootte*)
- 3 punten: Initiatief bevat CPO (min. aantal woningen, afhankelijk van plangrootte*)

BONUS

* Minimaal aantal woningen (per segment of bij bonus) wordt als volgt bepaald:

Eengezinswoningen:

1 tot 10 woningen: geen min. aantal prijssegmenten vereist

10 tot 19 woningen: min. 2 prijssegmenten vereist (min. 20% per segment)

≥ 20 woningen: min. 3 segmenten vereist (min. 15% per segment)

Meergezinswoningen:

1 tot 20 woningen: geen min. aantal prijssegmenten vereist

20 tot 40 woningen: min. 2 prijssegmenten vereist (min. 20% per segment)

≥ 40 woningen: min. 3 segmenten vereist (min. 15% per segment)

We hanteren hierbij de prijssegmenten zoals weergegeven in de tabel van het streefprogramma.

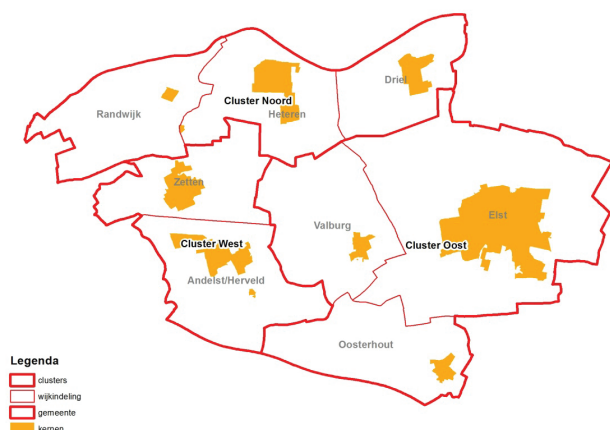


Streefprogramma

	Verdeling streef-programma	Streef-programma totaal	Resterend totaal	Resterend Noord	Resterend Oost	Resterend West
Totaal (aantal)	100%	1050	160	-30	290	-90
Huur goedkoop (<€ 619)	17,5%	180	20	-20	60	-30
Huur betaalbaar (€ 619-€ 737)	12,5%	130	90	0	90	0
Huur duur (>€ 737)	10%	110	-70	0	-40	-20
Flexibel huur/koop	10%	110	-40	10	-30	-20
Koop goedkoop (<€ 189.800)	5%	50	50	0	60	-10
Koop middelduur laag (€ 189.800-€ 265.000)	25%	260	160	-20	180	0
Koop middelduur hoog (€ 265.000-€ 350.000)	15%	160	60	-10	60	10
Koop duur (>€ 350.000)	5%	50	-100	0	-100	-10

Aantallen in tabel afgerond op tientallen, daardoor kunnen kolom- en rijtotalen afwijken.

Het grootste deel van het streefprogramma is al belegd in lopende (prioritaire) projecten. Voor nieuwe initiatieven is het resterend programma van belang. We gaan voor 2020 uit van een resterende programmaruimte van circa 130 (nadat alle postzegelplannen uit 2019 zijn verwerkt). Wij scoren uw initiatief op de kolom 'resterend' voor het deelgebied waarin uw plan ligt. Wij gebruiken daarbij de onderstaande verdeling naar de deelgebieden Oost, West en Noord.



We belonen extra kwaliteit via methodiek GPR-gebouw

Extra kwaliteit belonen we ook binnen het afwegingskader. We maken dit meetbaar door gebruik te maken van de landelijk gebruikte GPR-gebouw aanpak. Dit is een eenvoudig te gebruiken hulpmiddel voor het meetbaar maken van duurzaamheid bij woningbouw. GPR biedt inzicht op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. GPR-Gebouw wordt gebruikt door veel marktpartijen en overheden. Beschikt u (of uw adviseur) niet over GPR? Dan kunt u voor uw plan een project aanmaken binnen de gemeentelijke licentie van GPR. Neem contact met ons op om hiervan gebruik te kunnen maken.

Uw inschrijving is niet vrijblijvend

Door uw initiatief in te dienen voor een prioriteringsronde geeft u aan dat het plan voldoende kansrijk en haalbaar is.

U verklaart bij uw inschrijving ook dat het plan binnen maximaal drie jaar tot realisatie kan komen (met inachtneming van de hiervoor benodigde en gebruikelijke voorbehouden van gemeentelijke planmedewerking). Wij verwachten dat u de kwaliteiten die bij inschrijving aangegeven worden, ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Wij controleren in alle fases van planontwikkeling (en dus ook bij de contractering) hierop. In de vergunnings- en realisatiefase vragen wij u daarnaast ook om stukken te overleggen waaruit blijkt dat bijvoorbeeld het aangegeven woningbouwprogramma of GPR-score daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Deze tekst is een eenvoudige vertaling van het afwegingskader. Daarom kunnen er geen rechten worden ontleend aan dit document. Hebt u vragen over interpretatie of toepassing van het afwegingskader? Neem dan contact op voor een adviesgesprek.

