

# Prioritering woningbouw



Prioriteren  
woningbouwprogramma  
schept ruimte voor  
kansrijke projecten

Afwegingskader en streefprogramma 2019

gemeente **Overbetuwe**



# Overbetuwe geeft de beste plannen voorrang en versnelt woningbouw

Het lukt lang niet altijd om de gewenste of soms broodnodige woningbouwplannen te realiseren. In Overbetuwe speelde dit probleem tot voor kort ook. Er was voldoende gelegenheid om te bouwen, maar om uiteenlopende redenen kwamen sommige plannen niet van de grond of werd er niet gebouwd wat er werd beoogd. Een innovatieve manier van kijken en sturen heeft hierin verandering gebracht. Overbetuwe ontwikkelde een methode; prioritering woningbouw genoemd. 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 de realisatie van die plannen te krijgen. We nemen met deze nieuwe methode afscheid van de situatie waarin je ruimte 'weggeeft' voor ontwikkelingen die maar niet komen én mooie plannen af moet houden 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. De methode lijkt op een aanbesteding: de beste plannen ontvangen meer punten. Aan de voorkant is hiervoor een set met criteria transparant beschikbaar voor alle potentiële gegadigden. Tegelijkertijd biedt de methode ook de gelegenheid om plannen die - ondanks deze strenge selectie aan de poort - toch niet binnen drie jaar tot ontwikkeling komen, van de lijst te halen. Dit levert een win-win situatie op tussen de bij woningbouw betrokken partijen:

- Ontwikkende partijen weten waaraan plannen moeten voldoen (goede plannen maken meer kans);
- De gemeente kan duidelijker sturen op realisatie door ontwikkelende partijen;
- Een lokale samenleving die veel sneller ingespeeld ziet worden op de behoeften van de samenleving en de tijd.

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

In deze folder staat het afwegingskader, inclusief het zogenaamde 'resterend streefprogramma'. Ook is de periodieke cyclus van prioritering beschreven, zodat u weet waar u aan toe bent.

## Wilt u uw initiatief inschrijven?

U kunt uw initiatief inschrijven voor de prioriteringsronde in januari 2019 als u van de gemeente een positief advies hebt gekregen op uw principe-aanvraag. Hebt u al een positief advies en wilt u (vóór inschrijving) eerst een oriënterend adviesgesprek? Neem dan contact op met ons. Hebt u een nieuw initiatief waarvoor nog geen positief advies op uw principe-aanvraag verstrekt is? Dan is inschrijven voor de prioriteringsronde nog niet mogelijk. Laat het plan eerst inhoudelijk toetsen in onze regiekamer.

### Planning prioriteringsronde 2019:

- *15 januari 2019*: inleveren inschrijfformulier bij gemeente (zie contactgegevens onderaan laatste pagina)
- *februari 2019*: de gemeente bepaalt de score volgens het afwegingskader
- *begin maart 2019*: college van B&W besluit over de nieuwe prioritaire projecten
- *maart 2019*: persoonlijk gesprek met de initiatiefnemers over score

## Afwegingskader

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

Vergelijkbaar met een aanbesteding, wegen we alle ingeschreven 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 aan bij het afwegingskader, uw initiatief scoort dan hoger en u maakt zo een grotere kans op een prioritaire status!



### Inbreiding/uitbreiding Milieuprobleem Herstructurering

- **6 punten (maximaal):** inbreiding gaat voor uitbreiding
  - **6 punten:** initiatief = inbreiding binnen 'bestaand stedelijk gebied' (grens bestaande kern) OF
  - **3 punten:** initiatief = uitbreiding binnen contour in Toekomstvisie+ OF
  - **2 punten:** initiatief = uitbreiding ter plekke van uitbreidingsrichting Toekomstvisie+ OF
  - **1 punt:** initiatief = uitbreiding op overige locaties
- **2 punten:** initiatief = milieubelasting weg of verminderd (bijvoorbeeld milieucirkel).
- **2 punten (maximaal):** initiatief = herstructurering of transformatie (% bebouwing dat getransformeerd of gesloopt wordt)

## LOCATIE



### Bijdrage streefprogramma Woningmix

- **5 punten (maximaal):** bijdrage aan resterend streefprogramma (% programma-match, vanaf 25% positieve scoring)
- **5 punten (maximaal):** woningmix (differentiatie in programma, minimaal aantal woningen per segment, 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



### GPR-score Energie Milieu Gezondheid Gebruikskwaliteit Toekomstwaarde

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

## EXTRA KWALITEIT

\* 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)



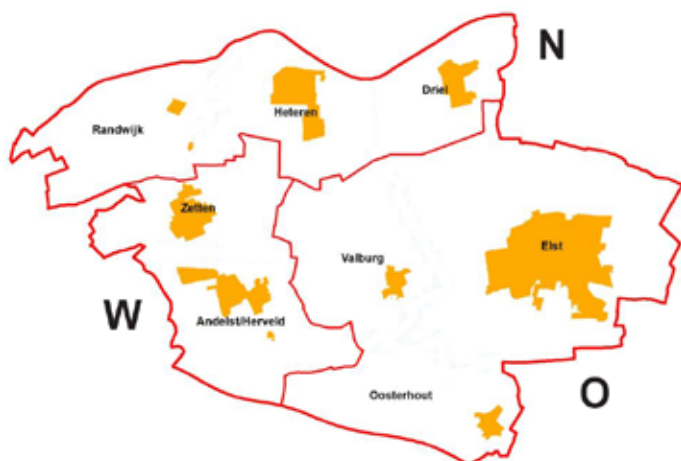


## Streefprogramma Overbetuwe

	Streefprogramma totaal	Resterend totaal	Resterend Noord	Resterend Oost	Resterend West
Totaal (aantal)	1230	230	30	230	-30
huur goedkoop (<€ 597)	150	30	0	30	-10
huur betaalbaar (€ 597-€ 711)	150	110	0	110	10
huur duur (>€ 711)	120	-40	10	-30	-20
flexibel huur/koop	120	-30	10	-20	-20
koop goedkoop (<€ 189.800)	60	10	0	20	-20
koop middelduur laag (€ 189.800-€ 265.000)	370	270	0	220	40
koop middelduur hoog (€ 265.000-€ 350.000)	180	30	0	10	10
koop duur (>€ 350.000)	60	-140	0	-110	-20

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. Wij scoren uw initiatief op de kolom 'resterend' voor het deelgebied waarin uw plan gesitueerd is. Wij hanteren daarbij de verdeling naar de deelgebieden Oost, West en Noord.



### Toelichting extra kwaliteit

Extra kwaliteit belonen we ook binnen het afwegingskader. We hebben dit smart gemaakt door (na een succesvolle regionale pilot) gebruik te maken van de landelijk gebruikte methodiek GPR-gebouw. Dit is een begrijpelijk en eenvoudig te gebruiken hulpmiddel voor het meetbaar maken van duurzaamheid bij woningbouw. GPR biedt hierbij inzicht op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. GPR-Gebouw wordt gebruikt door veel marktpartijen en overheden.

Mocht u (of uw adviseur) niet over GPR beschikken, dan kunt u voor uw initiatief een project aanmaken binnen de gemeentelijke licentie van GPR. Indien u dat wenst, neem dan contact met ons op.

### Let op: inschrijven 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 inschrijving ook dat het initiatief 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 zult realiseren. Wij zullen hier in alle fases van planontwikkeling en dus ook bij de contractering nadrukkelijk op blijven monitoren. In de vergunnings- en realisatiefase vragen wij u daarnaast ook 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.**

Dorpsstraat 67, 6661 EH Elst  
 Postbus 11, 6660 AA Elst  
 telefoon 14 0481  
 fax (0481) 372 482  
 info@overbetuwe.nl  
 www.overbetuwe.nl

gemeente **Overbetuwe**

