

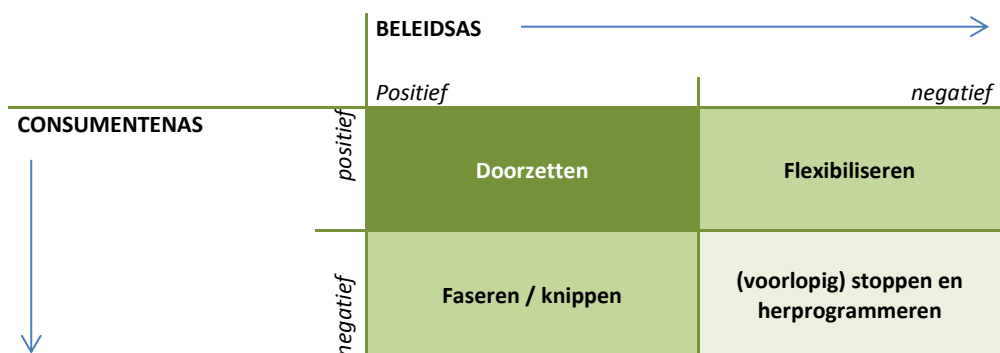
## Kwalitatief afwegingskader woningbouwontwikkeling

Het kwalitatief afwegingskader is een procesinstrument dat voor de huidige planningslijst, maar ook bij nieuwe plannen en de jaarlijkse toets van plannen wordt toegepast. Volgens de volgende drie stappen wordt het kwalitatief afwegingskader toegepast:

- Stap 1: toets aan kwalitatief afwegingskader
- Stap 2: toets aan kwantitatief kader/regionale woningbouwafspraken
- Stap 3: toets op juridische status van plannen

### Stap 1 toets aan kwalitatief afwegingskader

Op projectniveau toetst de gemeente of plannen kwalitatief passend zijn bij het afwegingskader. Dit afwegingskader kent een beleids-as en een consumenten-as, waarop projecten geplaatst kunnen worden. Dat ziet er globaal als volgt uit:



Ieder project krijgt zowel een score op de beleids-as (wenselijkheid lange termijn: volgens beleidsambities) als op de consumenten-as (wenselijkheid korte termijn: zijn de woningen in de huidige markt snel afzetbaar?). Hierdoor krijgen projecten een positie in één van de vier kwadranten. Deze toets kan overigens ook voor nieuwe plannen toegepast worden.

De plaatsing van projecten binnen de matrix kan (in afstemming tussen gemeente en marktpartij) reden geven om de fasering en/of programmering van nieuwbouwprojecten te herzien.

- **Doorzetten:** Het project scoort goed op zowel de consumentenvraag als lange termijnambities. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.
- **Flexibiliseren:** Het project scoort negatief op de lange termijnambities, maar is wel goed afgesteld op de huidige wensen van de consument. Hierbij kan gekeken worden of de woningen flexibel geprogrammeerd kunnen worden; met andere woorden bij de bouw ruimte laten om op een later tijdstip meer kwaliteit (bijvoorbeeld meer m<sup>2</sup> of veel vrijheid laten in het ontwerp / indeling van de woning, mogelijkheid om een extra verdieping toe te voegen) toe te voegen.
- **Faseren / knippen.** Deze projecten voldoen aan de lange termijnambities, maar zijn niet snel afzetbaar aan de consument. Aanpassingsopties zijn de kwaliteit van het beoogde programma (deels) aanpassen, waarbij gestimuleerd wordt dat de kwaliteit in de loop der tijd wordt verhoogd (woningen met voldoende ruimte voor aanbouw of aanpassing van de indeling), of verdere fasering in de tijd (later ontwikkelen als de vraag er is)
- **(Voorlopig) stoppen en herprogrammeren.** Deze projecten scoren zowel op de consumenten- als beleids-as negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningbouwprogramma is noodzakelijk. Voor projecten die in dit kwadrant terecht komen, dient kritisch gekeken te worden of (voorlopig) stoppen van woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie mogelijk is. Dit om ruimte te creëren voor woningbouwontwikkeling op een locatie die beter te verantwoorden is op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De doelstelling van het kader is om tot een passend nieuwbouwprogramma te komen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

### **Stap 2 toets aan kwantitatief kader / regionale woningbouwafspraken**

Op basis van de eerste stap kunnen alle woningbouwplannen gerangschikt worden op basis van kwaliteit. In de tweede stap wordt de kwantitatieve toets uitgevoerd. In hoeverre sluit het geplande aantal woningen aan op de woningbehoefte? Op programmaniveau toetst de gemeente of plannen in lijn zijn met de regionale woningbouwafspraken (*conform Ladder voor Duurzame Verstedelijking*). Dit doet de gemeente jaarlijks. Op basis hiervan krijgt zij inzicht waar sprake is van mismatch tussen vraag en aanbod in plannen. Daarbij wordt uitgegaan van de uitgangspunten van de provinciale woningbehoefteramingen voor het meerjarig gemiddelde:

- Voor Alphen aan den Rijn: 335 woningen per jaar
- Voor Boskoop: 110 woningen per jaar
- Voor Benthuizen: 25 woningen per jaar
- Voor Hazerswoude-Dorp: 35 woningen per jaar
- Voor Hazerswoude-Rijndijk: 35 woningen per jaar
- Voor Koudekerk: 20 woningen per jaar

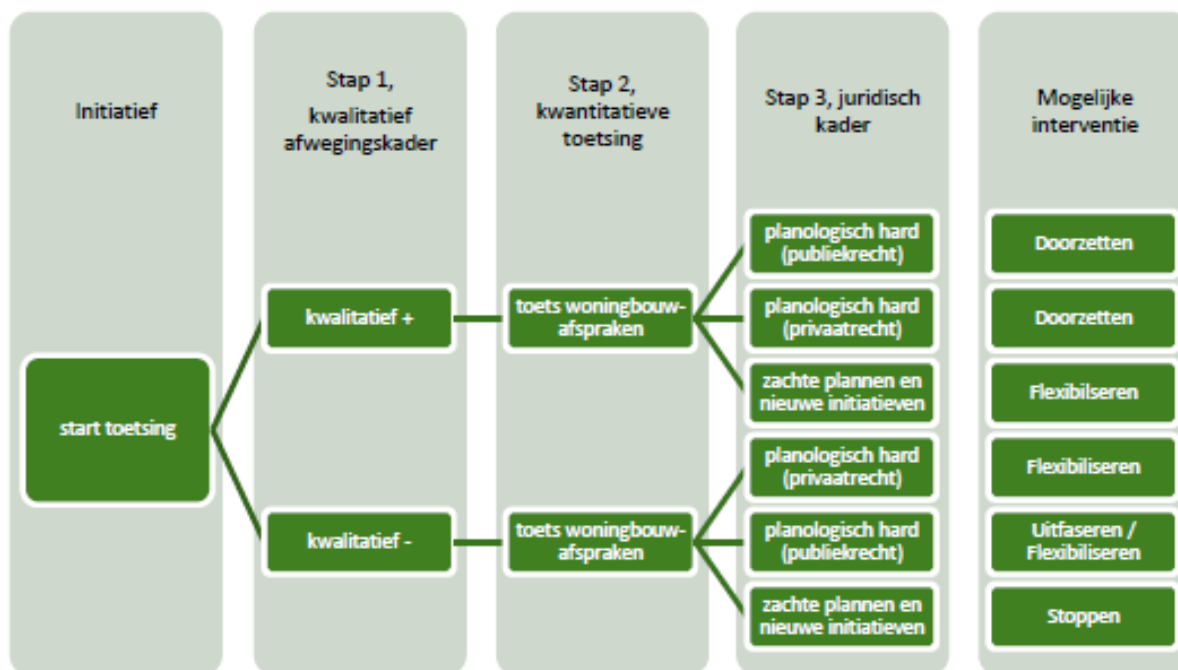
Per kern houden we rekening met een extra buffer in de plancapaciteit van ongeveer 30% in verband met mogelijke planuitval. Deze buffer is niet bedoeld om de woningbehoefte kunstmatig op te hogen, maar om meer ruimte te creëren om bij het kwalitatieve kader en de toets op juridische status (stap 3) kwalitatief de juiste plannen op te leveren (bijv.: als plan X om wat voor reden toch niet van de grond komt, dan schuiven we het eerstvolgende plan naar voren).

Op basis van deze uitgangspunten vergelijken we de plancapaciteit met de woningbehoefte per kern. Als de plancapaciteit groter is dan de woningbehoefte per kern, zal een deel van de plannen niet uitgevoerd kunnen worden / verder in de tijd gefaseerd moeten worden. Plannen die het laagst scoren in het kwalitatieve kader (stap 1) zullen als eerste in aanmerking komen om gefaseerd of zo nodig geschrapt te worden.

### **Stap 3 toets op juridische status van plannen**

Met de voorgaande stappen hebben we in beeld welke plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Voor de meeste plannen is daarmee de kous af. Bij plannen waar zowel stap 1 (kwalitatief) als stap 2 (kwantitatief) de verkeerde kant op valt, is het zinvol om te beoordelen in welke mate de juridische status bijstelling van de plannen in de weg zit. Daarbij kijken we naar de financiële haalbaarheid van het plan. Is er sprake van een sluitende begroting? En is die begroting ook realistisch in de huidige marktomstandigheden?

Dit gebeurt volgens het volgende schema:



## Invulling kwalitatief afwegingskader

Bij stap 2 van de plantoetsing hanteert de gemeente een kwalitatief afwegingskader. De kwalitatieve beoordeling vindt plaats langs twee assen: enerzijds een as waarop de beleidsambities van de gemeente gewogen worden, anderzijds een as waarop de korte termijn afzetbaarheid vanuit de markt een rol krijgt. De basis voor deze assen ligt in de analyses en de hiervoor genoemde uitgangspunten.

## Beleids-as

Voor de beleidsas maken we daarbij onderscheid naar een aantal punten die voor elk plan van belang zijn en een aantal 'bonus'punten die een plan een extra betekenis geven. Verder geven we een prioriteitsweging voor de verschillende onderwerpen. Hiervoor gebruiken we de volgende scoringstabel (een nadere toelichting van de criteria is te vinden in Bijlage I):

criterium	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing -1
Creëren van een meer evenwichtige opbouw woningvoorraad	5	50-100% van het plan	25-50% van het plan	Minder dan 25% van het plan
Toevoeging die bijdraagt aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten of die bestaand vastgoed hergebruikt	5	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing. Ook geldig als bouw reeds is gestart.	Beperkt of niet van toepassing
Toevoeging die de geambieerde woonmilieus versterkt	3	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt of niet van toepassing
Het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt of niet van toepassing
Nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied krijgt voorrang	2	Hergebruik bestaand vastgoed	Sloop - nieuwbouw	Nieuw-bouw op maagdelijke locaties
Ruimte voor wonen met zorg	2	Woonzorg-arrangementen	Levensloope schikt	Geen enkele vorm van zorg
Duurzame inzetbaarheid van woningen	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt of niet van toepassing
<b>BONUS-PUNTEN LANGE TERMIJN BELEID</b>	<b>Weging</b>	<b>Wel van toepassing +1</b>	<b>Neutraal / niet van toepassing 0</b>	
Ruimte voor niche-markten en nieuwe woonconcepten	2	Ja	Nee	
Unieke beeldbepalende plannen	4	Ja	Nee	
<b>TOTAAL</b>		<b>maximaal 27</b>	<b>↔</b>	<b>minimaal -21</b>

## Consumenten-as

Vervolgens is het van belang dat plannen om te kijken of plannen op korte termijn afgezet kunnen worden. Onderstaand schema geeft de criteria voor de korte termijn in het afwegingskader - de consumenten-as – weer.

criterium	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing -1
Aanpasbaarheid / flexibiliteit in plan	5	ja	deels	Nee
Bouwfase van het plan	3	In uitvoering	Onomkeer-bare stappen gezet	In voorbereiding
Afzetbaarheid van het woningaanbod in de huidige markt	3	ja	deels	Nee
Keuzemogelijkheden voor de klant	2	Ja, grotendeels	Ja, deels	Nee, beperkt
<b>TOTAAL</b>		<b>maximaal 13</b>	<b>↔</b>	<b>minimaal -13</b>

