

## Kwalitatief afwegingskader: onderdeel van planningsproces

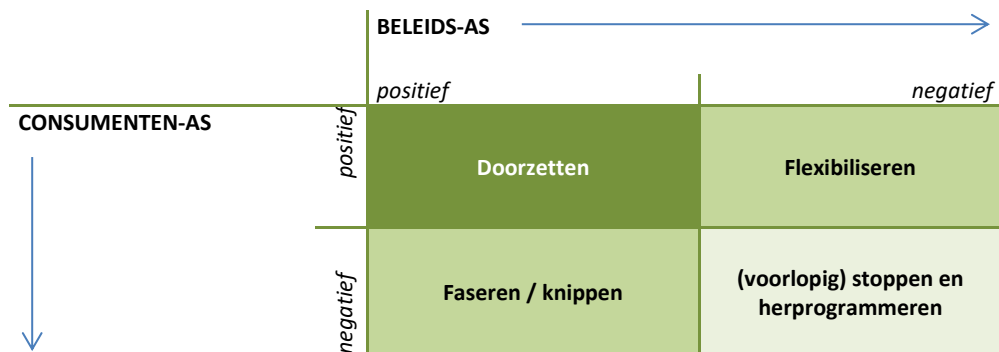
Het kwalitatief afwegingskader is een procesinstrument dat bij het toetsen van nieuwe plannen en bij het prioriteren van plannen wordt toegepast. Het afwegingskader vertaalt de vraag: 'wanneer vinden we een plan goed?' in objectieve en meetbare criteria. Het beoordeelt bestaande plannen op kwaliteit, vraag en juridische status. Het voornaamste doel van het afwegingskader is zorg te dragen dat bouwplannen voldoen aan (veranderende) beleidsdoelstellingen van het gemeentebestuur en passen binnen de verwachte vraag naar woningen op de lange termijn.

Volgens de volgende drie stappen wordt het kwalitatief afwegingskader ingezet:

### Stap 1 toets aan kwalitatief afwegingskader

Op projectniveau toetst de gemeente of plannen kwalitatief passend zijn bij het afwegingskader. Bij initiatieven die binnen komen, wordt de kwaliteit op twee manieren gemeten: in hoeverre bouwplannen voldoen aan bestaand beleid en of ze aansluiten bij de wensen van de consument. Dit afwegingskader kent een beleids-as en een consumenten-as, waarop projecten geplaatst kunnen worden.

Bij het toetsen van nieuwe initiatieven wordt aan de hand van het afwegingskader geadviseerd over doorgaan, aanpassen of afzien van een ontwikkeling. Indien gekozen wordt voor prioriteren, worden plannen op de volgende matrix geplaatst:



Ieder project krijgt zowel een score op de beleid-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.

De plaatsing van projecten binnen de matrix kan (in afstemming tussen gemeente en ontwikkelaars) leiden tot de volgende keuzes:

- **Doorzetten:** Het project scoort goed op zowel de consumentenvraag als langetermijnambities. Deze plannen kunnen zonder verandering gecontinueerd worden.
- **Flexibiliseren:** Het project scoort negatief op de langetermijnambities, 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 langetermijnambities, 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- als negatief. Aanpassing van de kwaliteit van het woningaanbod / woningbouwprogramma is noodzakelijk. Voor projecten die in dit kwadrant terechtkomen, 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.

## Stap 2 regionale woningbouwafspraken / kwantitatief kader

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 gaan we uit van de uitgangspunten van de provinciale Woonbehoefteraming (WBR) en de Regionale Woonagenda. Hierin wordt per woonmilieu aangegeven welke ruimte er is voor woningbouw.

Er is de in de gemeente Alphen aan den Rijn in de periode 2019-2022, *jaarlijks* ruimte voor het programmeren van het volgende aantal woningen:

	Behoefte: gemiddeld aantal woningen per jaar	Benodigde plancapaciteit (rekening houdend met 30% planuitval)
Aarlanderveen	5 tot 10	10
Alphen aan den Rijn	400	550
Benthuizen	20	25
Boskoop	70	100
Hazerswoude-Dorp	20	25
Hazerswoude-Rijndijk	25	30
Koudekerk	10	15
Zwammerdam	5 tot 10	10

Per kern houden we rekening met een extra buffer in de plancapaciteit van ongeveer 30% in verband met mogelijke planuitval (de rechter kolom in bovenstaande tabel). Deze buffer is niet bedoeld om de woningbehoefte kunstmatig op te hogen, maar om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk voldoende plannen gerealiseerd worden.

Als de plancapaciteit groter is dan de benodigde plancapaciteit, 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.

### Werken met ruime planhorizon en realisatie-staffels, conform de Regionale Woonagenda:

Omdat wij willen aansluiten bij de behoefte is het belangrijk om te zorgen dat voldoende plannen in ontwikkeling worden genomen. Wij willen plannen tijdig in procedure nemen, zodat we niet tegen ongewenste vertraging in planontwikkeling oplopen als gevolg van proceduretijd. We kijken hiertoe binnen de planperiode van deze RWA vooruit naar 2030. Daarbij houden we in de planning rekening met de daadwerkelijke realisering van plannen. Hierbij volgen we een staffel van verwachte planrealisatie: we bekijken welk percentage van de plannen daadwerkelijk gerealiseerd wordt. We plannen dus meer woningen in dan waaraan volgens de prognose behoefte is. De staffel is gebaseerd op ervaringen, zij het met enige voorzichtigheid omdat we ook geen overprogramming wensen. De staffeling is als volgt:

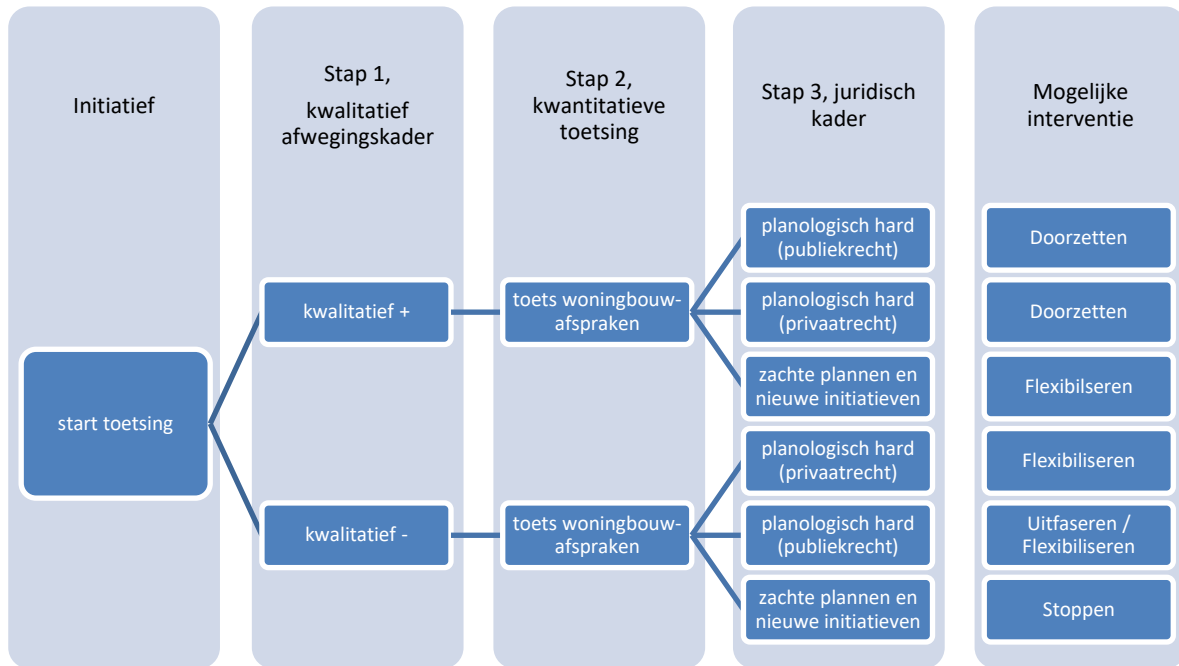
	2017-2022	2022-2030
Categorie 1: direct uitvoerbaar	100%	75%
Categorie 2: reserveplan	90%	70%
Categorie 4: plannen met bovenlokaal karakter, bestuurlijk vastgesteld	100%	75%

### Stap 3 toets op juridische status van plannen

Met de voorgaande stappen hebben we in beeld of plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Voor de meeste plannen is daarmee de kous af. Bij het prioriteren van plannen is de juridische toets de volgende stap.

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:



De gemeente heeft enkele instrumenten om kwalitatief mindere plannen met een juridische status weg te werken. Dat kan via juridisch instrumentarium (herbestemmen), door in overleg te komen tot een andere invulling of door fasering.

### 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.

Bij het beoordelen van nieuwe plannen is het zaak om integraal naar de verschillende criteria te kijken. In sommige gevallen kan het nodig zijn om af te wijken van een aantal eisen, als de haalbaarheid anders in het geding is.

#### Beleids-as

Voor de beleids-as maken we daarbij onderscheid naar een aantal punten die voor elk plan van belang zijn en een aantal 'bonuspunten' die een plan een extra betekenis geven. Verder geven we een prioriteitsweging voor de verschillende onderwerpen. Hiervoor gebruiken we de volgende scoringstabel:

Criterion	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing of onbekend -1
<b>Creëren van een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad</b> Uitgangspunt: 25% sociale huur + 10% middenhuur (€ 720- 900) dan wel goedkope koop (tot € 200.000). Daarnaast realiseren van woningen in ontbrekende segmenten	5	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 50-100% van resterende plan voorziet in ontbrekende segmenten	Aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop voldaan + 25-50% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten	Minder dan 25% van het plan voorziet in ontbrekende segmenten en / of aan eis sociaal en middenhuur/ goedkope koop
<b>Toevoeging die bijdraagt aan het oplossen van ruimtelijke knelpunten of die bestaand vastgoed hergebruikt</b>	5	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing. Ook geldig als bouw reeds is gestart	Beperkt / NVT / onbekend
<b>Toevoeging die de geambieerde woonmilieus versterkt</b>	3	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
<b>Het creëren van centrumgebieden met uitstekende verblijfskwaliteit. Voor de kernen geldt dat nieuwbouw bijdraagt aan het versterken van de vitaliteit</b>	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
<b>Nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied krijgt voorrang</b>	2	Hergebruik bestaand vastgoed	Sloop - nieuwbouw	Nieuwbouw op maagdelijke locaties
<b>Ruimte voor wonen met zorg en / of begeleiding voor senioren en bijzondere groepen, zowel zelfstandig als complexmatig.</b>	5	Woonzorg-arrangementen	Levensloop-geschied	Geen enkele vorm van zorg
<b>Duurzame inzetbaarheid van woningen: energetische duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, klimaat- en bodemdalingbestendig</b>	4	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
<b>Nabijheid van OV of multimodale ontsluiting</b>	2	Volledig van toepassing	Grotendeels van toepassing	Beperkt / NVT / onbekend
<b>BONUS-PUNTEN LANGETERMIJNBELEID</b>	<b>Weging</b>	<b>Wel van toepassing +1</b>	<b>Neutraal / niet van toepassing / onbekend 0</b>	
<b>Ruimte voor nichemarkten en nieuwe woonconcepten</b>	2	Ja	Nee	
<b>Unieke beeldbepalende plannen</b>	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 ook op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor adviseren wij het volgende afwegingskader, wat de consumenten-as in het afwegingsmodel weerspiegelt.

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