



Gemeente Westvoorne



Volkshuisvestelijke regels voor uw woningbouwinitiatief

Volkshuisvestelijke regels voor uw woningbouwinitiatief

Volkshuisvesting: verantwoord huisvesten van inwoners met voldoende en geschikte woningen.

In de Woningwet zijn de belangrijkste uitgangspunten van de Nederlandse volkshuisvesting vastgelegd. Het bouwbesluit geeft de wettelijke bouwtechnische voorschriften van een nieuwbouwontwikkeling weer. Samen vormen ze de basis voor woningbouw in Westvoorne. De bevolkingsamenstelling verandert continu, afhankelijk van bijvoorbeeld de economische en politieke situatie van ons land. Ook het begrip 'verantwoord huisvesten' is aan trends, politiek, innovatie en andere ontwikkelingen onderhevig.

De basis voor ons woonbeleid moet goed matchen met de behoeften en wensen van de toekomstige bevolking.

Het is daarom van belang om vooruit te blijven kijken. Een woningbouwontwikkeling duurt gemiddeld vier tot zeven jaar. De woningbouwprojecten die op dit moment in ontwikkeling zijn moeten bij oplevering voldoen aan de dan geldende marktvraag. De woonproducten die er over 30 jaar nog staan moeten voldoen aan de wensen en eisen van de bevolking op dat moment. Vanuit die wetenschap ontstaan er vanuit de verschillende beleidsvelden binnen het ruimtelijke domein beleidsdoelen en -richtlijnen. Ook vanuit het beleidsveld volkshuisvesting is dat het geval. Die laatste doelen zijn in dit kader vertaald in een eenvoudig hanteerbaar kader.

Dit volkshuisvestelijk kader is niet uitputtend.

Het kader geeft u als initiatiefnemer bij het innemen van uw grondpositie een duidelijk beeld van de volkshuisvestelijke kaders, waar u uw grondaankoop op kunt baseren. Het zorgt voor een gelijk speelveld voor alle partijen in onderhandelingen.

Woonbedrijf Westvoorne

Gemeente Westvoorne is één van de vijf Nederlandse gemeenten met een eigen woonbedrijf. Woonbedrijf Westvoorne beheert en verhuurt zo'n 950 sociale huurwoningen in de dorpen Rockanje, Oostvoorne en Tinte. Dat doet het woonbedrijf volgens de richtlijnen en middels het woningverdeelsysteem van de woonregio Rotterdam.

Toevoegingen in het sociale huursegment worden door het Woonbedrijf Westvoorne zelf gebouwd of afgenomen van initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. Daardoor kunnen deze woningen aansluiting vinden bij de regionale opgave.

Woonbedrijf Westvoorne is graag betrokken bij de totstandkoming van de ontwikkeling en wordt daarom graag in een vroeg stadium benaderd bij nieuwe woningbouwinitiatieven.

Dat kan via woonbedrijf@westvoorne.nl.

De beoordeling van uw woningbouwinitiatief

De kaders en beleidsdoelen vormen samen een volkshuisvestelijk kader. Op basis daarvan beoordelen we uw woningbouwinitiatief. De beleidskaders en -wensen zijn vertaald naar punten. Hoe meer punten uw bouwplan scoort, des te meer dit plan aansluit op de gemeentelijke visie. Na puntentoekening bepaalt het volgschema het vervolg.

Aan welke criteria wordt uw initiatief getoetst?

Criterium	Volkshuisvestelijk kader	Score			
		4 tot 8 woningen	8 tot 20 woningen	20 tot 40 woningen	Vanaf 40 woningen
1 Basiseisen					
	Het bouwplan is een toevoeging aan de dorps kwaliteit en past bij het dna van de omgeving. Meerlaagse woningbouw is dusdanig vormgegeven dat het dorps karakter behouden blijft.	Eis	Eis	Eis	Eis
	De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog over het dna van de omgeving en betreft de dorpsvisies.	Eis	Eis	Eis	Eis
	In samenwerking met de gemeente wordt een participatieplan opgesteld, wat voldoet aan het participatiebeleid van de gemeente. Daarin wordt ook een communicatiekalender opgenomen.	Eis	Eis	Eis	Eis
2 Kwantitatieve woningbehoefte					
Hoeveel woningen?	Het bouwplan past binnen het woningbouwprogramma en de provinciale behoefteeraming.	Eis	Eis	Eis	Eis
	Er wordt voldaan aan het provinciale omgevingsbeleid.	Eis	Eis	Eis	Eis
3 Kwalitatieve behoefte					
Huurwoningen	Het bouwen van minimaal 80% meergezinswoningen heeft in het centrumgebied de voorkeur boven grondgebonden woningen.	-	2	2	2
	Het bouwplan heeft minimaal 35% sociale huurwoningen (netto toevoegingen), met een vastgelegde beschikbaarheid van 15 jaar, waarna een behoefte-onderzoek eventuele verlenging bepaalt. Een sociale huurwoning is een woning onder de liberalisatiegrens, waarbij de huursom voldoet aan het puntensysteem voor huurwaardebepaling. Voorts wordt voldaan aan de regels van de woonruimtebemiddeling, zoals omschreven in de 'Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020'.	-	4	Eis	Eis
	Waarvan minimaal 65% tot de 1 ^{ste} aftoppingsgrens.	-	2	Eis	Eis
	Waarvan minimaal 20% voor ouderen geschikt is en wordt opgeleverd met een Woonkeur certificaat.	-	2	3	4
	Het bouwplan heeft minimaal 15% middeldure huurwoningen: huurprijs vanaf de liberalisatiegrens ¹ tot € 1.000,-, met een vastgelegde beschikbaarheid van 15 jaar, waarna een behoefte-onderzoek eventuele verlenging bepaalt.	-	4	4	4

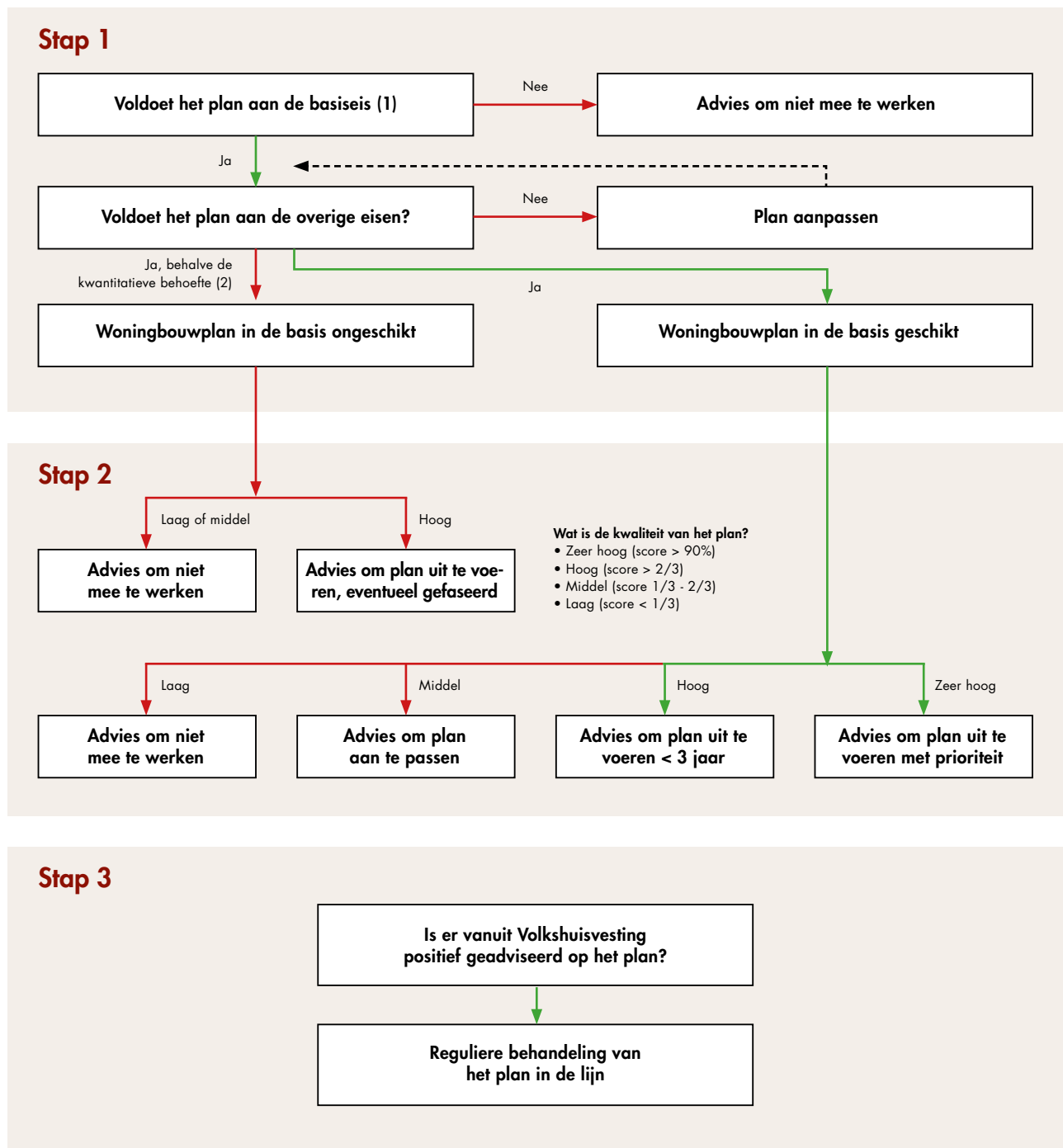
¹ Liberalisatiegrens in 2021: € 752,33

Criterium	Volkshuisvestelijk kader	Score			
		4 tot 8 woningen	8 tot 20 woningen	20 tot 40 woningen	Vanaf 40 woningen
Hoeveel koop?	Het bouwen van minimaal 80% meergezinswoningen heeft in het centrumgebied de voorkeur boven grondgebonden woningen.	-	2	2	2
	Het bouwplan heeft minimaal 10% goedkope koopwoningen (tot € 190.000), met een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomst.	-	4	4	Eis
	Het bouwplan heeft minimaal 10% middeldure koopwoningen (tot € 250.000), met een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomst.	-	2	3	4
	Het bouwplan heeft maximaal 30% luxe koopwoningen (vanaf € 350.000).	Eis	Eis	Eis	Eis
	Waarvan minimaal 20% voor ouderen geschikt is en wordt opgeleverd met een Woonkeur certificaat.	-	2	2	Eis
4 Geïntegreerde mobiliteitsoplossingen					
Hoeveel parkeerplaatsen?	Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, te vinden in Parkeerbeleidsnota 2020-2024, of komt met een toepasbare en geschikte oplossing om de parkeernorm te verlagen.	Eis	Eis	Eis	Eis
5 Leegstand					
Wordt leegstand opgelost?	Het bouwplan levert een bijdrage aan de transitie van de buurt.	-	2	2	2
6 Provinciaal beleid					
Verleent de provincie medewerking?	Het bouwplan bevindt zich binnen de BSD grenzen, op de 3ha kaart, 1e lijns lintbebouwing of voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling.	Eis	Eis	Eis	Eis
7 Een vernieuwend woonconcept					
Een nieuw woonproduct?	Het bouwplan heeft (een) vernieuwend(e) woonproduct(en) of bijzondere woonvorm.	-	4	4	Eis
	In het bouwplan worden specifieke doelgroepen/nichemarkten (geen luxesegmenten) bediend.	-	4	4	4
8 Duurzame en groene initiatieven					
Duurzaam?	Het bouwplan voldoet aan het (nog op te stellen) duurzaamheidsbeleid van de gemeente.	Eis	Eis	Eis	Eis
	De woningen worden uitgevoerd als BENG woningen (Bijna Energie Neutraal Gebouwd).	Eis	Eis	Eis	Eis
	De woningen worden uitgevoerd als Nul Op de Meter.	-	4	4	4
	Het bouwplan voorziet in significant gebruik van circulaire of biobased bouwmaterialen.	-	1	1	1
9 Minimaal 10% groen en water					
Hoeveel groen en water?	Aandeel groep- en wateroppervlak in m ² is minimaal 10%.	-	Eis	Eis	Eis
	Aandeel ligt tussen 10% en 15%.	-	1	1	1
	Aandeel is hoger dan 15%.	-	2	2	2
	Bestaand volwassen groen wordt zoveel mogelijk behouden of, indien dat niet mogelijk is, gecompenseerd	Eis	Eis	Eis	Eis
Totaal score			Maximaal 42 punten	Maximaal 38 punten	Maximaal 30 punten

Hoe gebruiken we de score van uw woningbouwinitiatief?

De hoogte van uw score bepaalt de wenselijkheid van uw initiatief. Op basis daarvan bepalen we of uw plan met prioriteit opgepakt moet worden. Dat is voor u gunstig; u kunt snel aan de slag. Een lage score kan ervoor zorgen dat u uw plan moet aanpassen. Onderstaand schema geeft weer hoe wij uw woningbouwinitiatief behandelen.

Initiatiefnemer dient woningbouwplan in





Gemeente Westvoorne



Raadhuislaan 6, 3235 AP Rockanje

Postbus 550, 3235 ZH Rockanje

telefoon 14 0181

e-mail gemeente@westvoorne.nl

www.westvoorne.nl

