

Toetsingskader woningbouw 2020

Inleiding

Het toetsingskader woningbouw is een verdeelmodel voor het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. De Woonvisie en de Structuurvisie Dorpen met de daarbij horende dorpskwaliteitsplannen vormen samen de basis voor dit verdeelmodel. Hiermee sturen we op kwaliteit, zowel volkshuisvestelijk als ruimtelijk. De gemeente voert daarbij een proactief beleid en nodigt iedereen uit verzoeken in te dienen. Vanaf 2016 werken we, met tevredenheid, met dit verdeelmodel.

1. Actuele ontwikkelingen

Wat zien we ?

- We merken dat er nog steeds spanning is op de West Maas en Waalse woningmarkt. De huishoudensverdunding/ groei van het aantal huishoudens neemt nog steeds toe. Daardoor is er nog steeds behoefte aan woningen. Onze starters en senioren moeten in onze gemeente kunnen (blijven) wonen. Er is nog steeds behoefte aan kleine (betaalbare) woningen voor eenpersoonshuishoudens.
- Ook de provincie Gelderland ziet deze druk en heeft een Actieplan Wonen vastgesteld om zo een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Hierbij staan drie doelen centraal: sneller, betaalbaar en flexibel.
- De uitkomsten van het regionale woningbehoefteonderzoek moeten worden vertaald in regionale kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Deze afspraken worden vastgelegd in de regionale Woonagenda en afgestemd met de provincie Gelderland. Dit proces loopt nog. De verwachting is dat dit voor de zomer kan worden afgerond.
- De begrenzing van de dorpen in met name Boven-Leeuwen en mindere mate Altforst knelt. De grenzen van deze dorpen liggen dicht om de dorpen waardoor het toevoegen van woningen lastig is.
- Het is op dit moment niet duidelijk of en welke invloed de uitbraak van het corona virus heeft op de woningmarkt.

Wat doen we?

- Bovenstaande ontwikkelingen nemen we mee in de actualisatie van het toetsingskader woningbouw.
- Vanwege de spanning op de woningmarkt laten we de tweejaarlijkse termijn los en stellen het toetsingskader permanent open. Dit is ook in lijn met de door de raad aangenomen motie (6 november 2019) waarin wordt gevraagd om proactief op te treden bij het ontwikkelen van bouwlocaties indien mogelijk en verantwoord. Wel laten we hiermee de integrale beoordeling na het beoordelen van de individuele verzoeken los. Ook kan de maatregel betaalbaar (het tussen de tranches door indienen van principeverzoeken voor betaalbare woningen) worden beëindigd. Deze nieuwe werkwijze evalueren we eind 2020. Daarbij wordt ook gekeken of de uitbraak van het corona virus gevolgen heeft voor de woningmarkt.
 - Het provinciale Actieplan wonen lijkt minder te sturen op de aantallen. Uiteindelijk moeten de plannen wel in de behoefte voorzien. We blijven daarom sturen op kwalitatieve plannen. Dit betekent dat we blijven werken met een minimale puntenscore.
 - We hebben gekeken naar de grenzen van de dorpen en willen daarbij meer ruimte geven aan woningbouwverzoeken in de zogenaamde bebouwingslinten in de Structuurvisie/dorpskwaliteitsplannen.
 - Voor de behoefte moeten we uitgaan van de bestaande regionale afspraken uit 2016. Dit zou betekenen dat, wanneer rekening wordt gehouden met de in 2016 en 2018 gereserveerde aantallen woningen, er alleen in de dorpen Boven-Leeuwen, Dreumel en Wamel nog behoefte is aan woningen. Vanwege de huidige spanning op de woningmarkt is dit wat ons betreft niet gewenst. Bovendien willen we als gemeente onze bijdrage leveren aan het Actieplan wonen van de provincie Gelderland (versnellen bouwopgave) met kwalitatieve plannen. Dit betekent dat wanneer plannen de minimale puntenscore halen in welk dorp dan ook, we hieraan in principe medewerking willen verlenen. Zodra er nieuwe regionale afspraken zijn, wordt de uitwerking daarvan (verdeling behoefte over de dorpen) met een addendum aan dit toetsingskader toegevoegd.

2. Toetsingskader woningbouw

A. Welke woningen vallen binnen het toetsingskader en welke niet?

- Woningen die niet binnen het toetsingskader woningbouw vallen

Woningen in het buitengebied en bedrijventerreinen

Het toevoegen van woningen in het buitengebied is op grond van het huidige beleid, behoudens de wettelijke kaders, niet mogelijk en valt daarom niet onder het toetsingskader. Wel worden de grenzen van de dorpen opgerekt. Hierover verderop meer. Ook het toevoegen van woningen op locaties met bestemming bedrijventerreinen of recreatie is op grond van het huidige beleid niet mogelijk.

Tijdelijke woningen

Op 14 juli 2016 hebben we een brief ontvangen van de provincie Gelderland waarin wordt aangegeven dat tijdelijke woningen per saldo geen effect hebben op de woningbouwprogrammering. De afgesproken kwantitatieve opgave wonen in de regio Rivierenland is geen beperkende factor bij het realiseren van deze woningen.

Vergunningsvrij realiseren van mantelzorgwoningen

Het vergunningsvrij realiseren van mantelzorgwoningen valt niet onder het toetsingskader, hiervoor is immers geen ruimtelijke procedure nodig. Deze tijdelijke woningen kunnen zonder enige bemoeienis van de gemeente worden gerealiseerd en hier valt door ons dan ook niet in te sturen. Recent heeft de provincie Gelderland laten weten dat zij niet meetellen voor de regionale kwantitatieve opgave wonen.

VAB woningen (Vrijkomende Agrarische Bebouwing)

Ook de zogenaamde VAB-woningen worden niet meegenomen in het toetsingskader. Deze woningen kunnen worden gerealiseerd mits er opstallen worden gesloopt in buitengebied. Hierdoor neemt de kwaliteit van ons buitengebied toe.

Hoewel het formeel wel gaat om het toevoegen van woningen laten ervaringen uit het verleden zien dat het slechts om een beperkt aantal woningen gaat. Deze woningen kunnen, indien de eigenaar dat wenst, wel verplaatst worden naar de dorpen.

- Woningen die wel binnen het toetsingskader woningbouw vallen

Splitsen van woningen

Van woningsplitsing is sprake wanneer een gebouw bouwkundig en functioneel gesplitst wordt, zodanig dat, met handhaving van het bestaande woongedeelte, twee of meer zelfstandige functionerende woningen worden gemaakt. Dit betekent dat er minimaal één woning wordt toegevoegd waardoor deze valt onder het toetsingskader woningbouw. In het Actieplan wonen van de provincie Gelderland is opgenomen het splitsen van woningen eenvoudiger te maken. De provincie stelt hiervoor een handboek op.

Meergeneratiewoning

Dit is een woning waarin meerdere generaties zich kunnen huisvesten waarbij de nadruk ligt op het inwonen van ouders of hulpbehoevenden en wel zodanig dat er slechts sprake is van één woning. Simpel gezegd: meerdere huishoudens wonen met elkaar samen. Voorwaarde bij het realiseren van een meergeneratiewoning is dan ook dat deels gezamenlijk gebruik gemaakt dient te worden van bepaalde voorzieningen, bijvoorbeeld het delen van entree, douche en/of keuken. Wij verwachten dat, gezien alle veranderingen in het sociale domein, aan dit soort woningen (beperkt) behoefte zal zijn. Onze inwoners kunnen met een dergelijke woning immers ook al voorsorteren op een situatie die pas later ontstaat en er wel sprake is van zorg.

Wanneer het gaat om een nieuw te realiseren woning, is het toetsingskader woningbouw van toepassing. Wanneer het gaat om het verbouwen van een bestaande woning naar een meergeneratiewoning is het toetsingskader woningbouw niet van toepassing.

Verplaatsen van woningen

In de Woonvisie is opgenomen dat capaciteit die onbenut is, door de initiatiefnemer ergens anders ingezet mag worden als dit past binnen de concrete behoefte en het gaat om ruimtelijke afwegingen. Dit is alleen van toepassing bij reeds vastliggende planologische capaciteit in een bestemmingsplan.

Het verplaatsen van woningen wordt meegenomen in het toetsingskader. Zij tellen weliswaar niet mee als het gaat om de aantallen, wel is een ruimtelijke procedure nodig (voor de nieuwe en de 'oude' woning) en dus moet beoordeeld worden of het initiatief passend is als het gaat om de toe te voegen kwaliteit en de achter te laten kwaliteit.

Een principeverzoek kan worden ingediend wanneer bekend is waar de woning naar verplaatst wordt. Hierbij geldt dat er termijnen worden gesteld aan de realisatie van de nieuwe woning en dat de nieuwe locatie gelegen moet zijn binnen de aangepaste dorpsgrenzen (zie volgende). De 'oude' en 'nieuwe' locatie worden in één planologische procedure behandeld en verwerkt. Hiermee wordt voorkomen dat op de 'oude' locatie alsnog een woning kan worden gerealiseerd.

De raad heeft een amendement aangenomen bij de Woonvisie. Dit wil zeggen dat in principe alleen binnen een kern het verplaatsen van woningen/kavels mogelijk is. Voor betaalbare woningen blijft deze verplichting gelden. Wanneer het gaat om dure woningen willen we verplaatsen naar een andere kern mogelijk maken, mits passend binnen de behoefte, waarbij we de uitkomsten monitoren zodat bijsturing mogelijk is. Onze inschatting is dat het slechts om een beperkt aantal woningen zal gaan.

Bebouwingslinten Structuurvisie Dorpen

In de Structuurvisie Dorpen zijn zogenaamde bebouwingslinten opgenomen, veelal de toegangswegen naar de dorpen. Bij de uitwerking van deze bebouwingslinten in de Dorpskwaliteitsplannen is bij deze linten aangegeven dat het realiseren van woningen niet onmogelijk/onlogisch is. Doordat deze linten in het bestemmingsplan Buitengebied vallen, ontstaat er een knelpunt. Tegelijkertijd constateren we dat in met name Boven-Leeuwen de grenzen strak om het dorp liggen waardoor het toevoegen van woningen lastig is.

Daarnaast zijn er in het buitengebied, volgens Wikipedia, een aantal zogenaamde buurtschappen: Blauwe Sluis, de Tuut, Greffeling, Moordhuizen, Nieuwe Schans, Oude Maasdijk en Woerd. Het toevoegen van een enkele woning op deze plekken zou ruimtelijk niet onlogisch zijn maar is op dit moment niet mogelijk. Zij vallen immers ook onder het bestemmingsplan Buitengebied.

Voor de hierboven genoemde situaties is gezocht naar een oplossing.

Het hanteren van de verkeerskundige bebouwde kom biedt ruimte voor het toevoegen van woningen in de meeste bebouwingslinten en een aantal buurtschappen mits bedrijventerreinen, recreatieterreinen en buitendijkse locaties blijvend worden uitgezonderd. Daar waar de bebouwingslinten/buurtschappen niet vallen binnen de verkeerskundige bebouwde kom worden deze alsnog meegenomen.

Voor de bebouwingslinten zijn de structuurvisie Dorpen en de Dorpskwaliteitsplannen leidend.

Hiermee is aan de voorkant duidelijk waar we verzoeken op beoordelen.

Voor de hierboven genoemde buurtschappen geldt dat kleinschalige plannen die de andere aanwezige bestemmingen niet hinderen en passend zijn binnen in de huidige ruimtelijke structuur mogelijk gemaakt worden.

Hierbij is het nadrukkelijk niet de bedoeling dat de bebouwingslinten of buurtschappen 'vol' gebouwd worden en de doorzichten naar het buitengebied verdwijnen. Kortom, het toevoegen van woningen op deze locaties blijft maatwerk. Vroegtijdige afstemming met de gemeente voor deze locaties is dan ook gewenst.

B. Criteria toetsingskader

In het toetsingskader woningbouw worden verschillende kwaliteitsaspecten opgenomen waarmee uitvoering wordt gegeven aan hetgeen in de Woonvisie is opgenomen, namelijk dat de woningen die nog toegevoegd kunnen en mogen worden primair dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van onze kernen. Ook hebben we in de Woonvisie aangegeven dat we uitgaan van concrete plannen. Wij gaan er van uit dat alle ingediende plannen binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling kunnen komen. Bij het opstellen van het toetsingskader is dan ook rekening gehouden met de volgende criteria :

1 Levert het een bijdrage aan hetgeen in de Woonvisie is opgenomen? Hierbij speelt met name de zogenaamde volkshuisvestelijke kwaliteit een rol. Voor welke doelgroep worden woningen gerealiseerd, in welke prijsklasse vallen de woningen, draagt het bij aan het vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad/woonmilieu maar ook of het gaat om een initiatief op het gebied van wonen en (toekomstige) zorg. Het realiseren van meerdere zelfstandige woningen waarbij op termijn sprake is van zorg, bijvoorbeeld hofjeswoningen maar ook meergeneratiewoningen, vallen hier dus ook onder.

Voor de definities van betaalbaar sluiten we aan bij het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland. Concreet betekent dit:

- betaalbare koopwoningen zijn woningen tot de Nationale Hypotheek Garantie grens, waarbij ingezet wordt op de bouw van woningen onder € 250.000.
- betaalbare huurwoningen zijn sociale huurwoningen waarvoor huurders huurtoeslag kunnen aanvragen. De bovengrens is een huurprijs die verandert met de grootte van het huishouden en op ongeveer € 640 per maand ligt.
- middeldure huurwoningen zijn woningen met een huur tot € 850.

2. Levert het een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van onze dorpen? Lost het een ruimtelijk knelpunt op? Wordt de locatie genoemd in de Structuurvisie Dorpen? Hiermee kan uitvoering gegeven worden aan de Structuurvisie Dorpen. Inmiddels is de Structuurvisie Dorpen vertaald in Dorpskwaliteitsplannen. De Structuurvisie Dorpen en de Dorpskwaliteitsplannen vormen gezamenlijk de basis voor het beoordelen van ingediende verzoeken.

3 Gaat het om hergebruik van bestaand vastgoed? Hiermee kunnen bijvoorbeeld cultuurhistorische gebouwen, die vaak een bijdrage leveren aan de kwaliteit en identiteit van een dorp, behouden blijven. Het kan echter ook gaan om maatschappelijk vastgoed zoals leegstaande scholen. Ook andere leegstaande panden zoals bijvoorbeeld een winkel kan hierdoor een andere bestemming krijgen. Leegstaande bijgebouwen vallen hier nadrukkelijk niet onder.

4 Worden met het initiatief ook andere functies dan wonen toegevoegd? Hiermee kan de toekomstige leefbaarheid van een dorp vergroot worden. Hierbij moet het gaan om het toevoegen van een functie die op grond van het geldende bestemmingsplan nu nog niet mogelijk is.

5. Woningbehoefte? Is er in de betreffende kern vraag naar woningbouw? Op dit moment kunnen alleen Boven-Leeuwen, Dreumel en Wamel hierop scoren.

Op grond van bovenstaande informatie komt het toetsingskader er als volgt uit te zien:

		Positief (4 punt)	Negatief (0 punt)	Weging
1	Bijdrage Woonvisie			+2
	a. doelgroep (middeninkomens, statushouders, kleine huishoudens)			
	b. prijsklasse (betaalbare huur of koop, middeldure huur)			
	c. wonen en zorg			
	d. vergroting diversiteit woningvoorraad/bijzonder woonmilieu			
2	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit/identiteit dorp			+5
3	Hergebruik bestaand vastgoed			+4
4	Multifunctionaliteit			+3
5	Woningbehoefte			+2
	Puntenscore criteria:			
	Puntenscore weging:			
	Totaal puntenscore:			

Wanneer sprake is van een bijdrage op de in tabel opgenomen criteria scoort het initiatief per criteria maximaal 4 punten. Alleen bij het criterium 'bijdrage woonvisie' kan per subcriteria gescoord worden, voor de overige criteria geldt dat niet; het verzoek voldoet daar aan of niet. Wanneer het initiatief geen bijdrage levert aan de in de tabel genoemde criteria levert dit geen punten op.

Ieder initiatief scoort op grond van het toetsingskader woningbouw punten. De kans is groot dat diverse verzoeken een gelijk puntenaantal scoren en dat daarvoor onvoldoende woningen beschikbaar zijn. Een weging van de in het toetsingskader woningbouw opgenomen criteria is dan ook gewenst.

Weging criteria

Het toetsingskader woningbouw bestaat uit 5 criteria. Er is voor gekozen om voor de weging van de criteria uit te gaan van 5 extra punten voor het belangrijkste criterium en het puntenaantal naar beneden te laten aflopen. In de Woonvisie is opgenomen dat de woningen die nog toegevoegd kunnen en mogen worden primair dienen bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van onze kernen. De bedoeling is dus om met de toe te voegen woningen een zo groot mogelijke leefbaarheidswinst te halen waarbij geldt: de juiste woning, op de juiste plek op het juiste moment. De weging van de criteria in het toetsingskader woningbouw is hierop gericht. Dit betekent dat het oplossen van een ruimtelijk knelpunt de meeste wegingspunten krijgt (5 punten), gevolgd door hergebruik bestaand vastgoed (4 punten). Verzoeken die hier een bijdrage aan leveren, leveren immers een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van onze kernen en een invulling van de juiste plek en juiste moment. Wanneer het verzoek voldoet aan het criteria multifunctionaliteit scoort het 3 wegingspunten; daarmee wordt immers een bijdrage aan de (toekomstige) leefbaarheid van een kern geleverd.

De bijdrage aan de Woonvisie levert 2 wegingspunten op wanneer op minimaal 2 subcriteria wordt gescoord. De te realiseren woningen in het initiatief moeten wel een bijdrage leveren aan hetgeen in de Woonvisie is opgenomen. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan de juiste woning. Aan het criterium woningbehoefte worden ook 2 wegingspunten toegekend, omdat dit de uitwerking van het amendement Woonvisie betreft. De kernen waar vraag is naar woningbouw scoren daarmee extra

punten ten opzichte van de kernen waar dat niet het geval is.

In de bijlage hebben we een uitgewerkt voorbeeld opgenomen.

Overige toetsingsgronden

Ook worden alle verzoeken voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor (onafhankelijk) advies over de stedenbouwkundige kwaliteit en worden zij globaal beoordeeld op effecten voor de fysieke leefomgeving (bijvoorbeeld milieu, verkeer). Hierdoor kunnen de initiatieven waaraan principemedewerking kan worden verleend ook snel de daarvoor benodigde ruimtelijke procedure opstarten.

C. Aan welke initiatieven wordt principe medewerking verleend?

Aan de initiatieven met de hoogste puntenscore en positieve beoordeling van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit/globale beoordeling effecten fysieke leefomgeving kan in principe medewerking worden verleend. Met de initiatiefnemers van de verzoeken waaraan principemedewerking wordt verleend, wordt snel een overeenkomst gesloten. Hierin kunnen desgewenst aanvullende voorwaarden worden opgenomen.

Zoals eerder aangegeven blijven we werken met een minimale puntenscore. We willen dat de verzoeken waaraan principemedewerking wordt verleend ook daadwerkelijk een bijdrage leveren aan ofwel de Structuurvisie Dorpen dan wel de Woonvisie. Dit betekent dat een verzoek minimaal 9 punten moet scoren; alle verzoeken met een lagere score doen in principe niet mee.

Ten aanzien van grotere plannen blijven we de tot op heden gehanteerde werkwijze hanteren: deze plannen nemen we bestemmingsplantechnisch in een keer op waarbij de fasering in de overeenkomst wordt vastgelegd.

Voor Beneden Leeuwen geldt verder aanvullend dat principemedewerking aan een verzoek moet passen binnen de contractuele afspraken die gemaakt zijn met de ontwikkelaars van het Leeuwse Veld.

D. Hardheidsclausule

Alle woningbouwinitiatieven worden beoordeeld op grond van het hierboven beschreven toetsingskader tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het met toetsingskader woningbouw te dienen doel. Gebruikmaken van de hardheidsclausule is een bevoegdheid van het college.

E. Corona

Op dit moment is niet duidelijk of en hoe de (huidige) maatregelen tegen het coronavirus door gaan werken op de woningmarkt. Ook is niet in te schatten hoe snel eventuele gevolgen zichtbaar worden. Als blijkt dat de huidige woningmarktomstandigheden dusdanig wijzigen en dat dit (grote) gevolgen heeft voor het toetsingskader woningbouw, is het college bevoegd te handelen.

F. Juridisch kader

Het college stelt het toetsingskader woningbouw vast en is verantwoordelijk voor de uitvoering. Het mandaat voor de ruimtelijke procedures ligt bij het college zolang er geen sprake is van een bestemmingsplanwijziging. Voor deze ruimtelijke procedure ligt het mandaat immers bij de raad.

Na de evaluatie van de nieuwe werkwijze eind 2020 wordt de raad hierover met een informatienota geïnformeerd.

Wanneer tussentijds het aantal te realiseren woningen voor de gemeente West Maas en Waal wijzigt, wordt dit meegenomen in het toetsingskader.

In de Woonvisie hebben we aangegeven uit te gaan van concrete plannen die ook binnen een redelijke termijn tot ontwikkeling komen. De verzoeken die worden ingediend, worden daarom behandeld als principeverzoeken. Dit betekent dat ook de termijnen die horen bij het behandelen van een principeverzoek van toepassing zijn. Tegen een besluit van het college op een ingediend

principeverzoek staat geen bezwaar en beroep open.

In de overeenkomsten met de initiatiefnemers wordt standaard een clause opgenomen dat de initiatiefnemer ook de kosten van een eventuele ruimtelijke procedure dient te betalen wanneer het principe verzoek alsnog niet doorgaat.

Wanneer blijkt dat na de principemedewerking een verzoek niet kan worden ontwikkelt, gaan we met de initiatiefnemer in gesprek over de oorzaak hiervan. Blijkt dat met een kleine wijziging het verzoek toch gerealiseerd kan worden, kan het college hierover een besluit nemen. Wanneer er sprake is van het intrekken van een gereserveerd aantal contingenten is dit, net als het reserveren van contingenten, een bevoegdheid van het college.

G. Communicatie

Direct na het afronden van de besluitvorming wordt het toetsingskader woningbouw op de gemeentelijke website geplaatst zodat eenieder daar kennis van kan nemen.

Het indienen van verzoeken is vanaf 1 juni 2020 mogelijk. Vanaf de vaststelling van het toetsingskader blijven we via de gebruikelijke kanalen regelmatig communiceren over het toetsingskader woningbouw.

H. Financiën

De verzoeken die worden ingediend, worden behandeld als principeverzoeken. Op grond van de tarieventabel 2020 behorende bij de legesverordening 2020 worden hiervoor kosten in rekening gebracht, namelijk € 1692,00.

De nieuwste versie van het toetsingskader woningbouw wordt na vaststelling direct op de website geplaatst. Voor het indienen van het verzoek kan de initiatiefnemer zelf beoordelen of het verzoek kans van slagen heeft. Een vooroverleg is uiteraard altijd mogelijk.

Bijlage: voorbeeld verder uitgewerkt

Verzoek:

Er is een verzoek ingediend voor het realiseren van 6 starterswoningen in Boven-Leeuwen. De woningen moeten 190.000 euro gaan kosten. De woningen hebben 2 slaapkamers.

Beoordeling:

Dit verzoek levert een bijdrage op criterium 1a en 1b en scoort daarmee 2 punten. Omdat ze hiermee een bijdrage leveren aan de Woonvisie (want minimaal 2 punten) worden er 2 zogenaamde wegingspunten toegekend. Daarnaast is er behoefte aan woningen in Boven-Leeuwen. Hier scoort het initiatief dan ook 4 punten op en de daarbij horende 2 wegingspunten. Op de overige criteria scoort het verzoek geen punten. Dit betekent dat dit verzoek 4 punten scoort op het criterium Woonvisie en 6 punten op het criterium woningbehoefte. De eindscore van dit verzoek wordt dan ook 10 punten en voldoet daarmee aan de minimale puntenscore.

		Positief (4 punt)	Negatief (0 punt)	Weging
1	Bijdrage Woonvisie			+2
	a. doelgroep (middeninkomens, statushouders, kleine huishoudens)	1		
	b. prijsklasse (betaalbare huur of koop, middeldure huur)	1		
	c. wonen en zorg			
	d. vergroting diversiteit woningvoorraad/bijzonder woonmilieu			
2	Verbeteren ruimtelijke kwaliteit/identiteit dorp			
3	Hergebruik bestaand vastgoed			
4	Multifunctionaliteit			
5	Woningbehoefte	4		+2
	Puntenscore criteria:			6
	Puntenscore weging:			4
	Totaal puntenscore:			10