

## Volkshuisvestelijk kader 2021 - 2023

### 1. De relevantie van een volkshuisvestelijk kader

#### **Volkshuisvesting gaat om het verantwoord huisvesten van de bevolking.**

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

#### **Verantwoord woonbeleid vaart op een stevige en strategische basis.**

Die basis 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 momenteel in ontwikkeling zijn moeten ten tijde van oplevering voldoen aan de dan geldende marktvrage. 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.

#### **De mismatch in de woningvoorraad moet is beeld gebracht.**

Bij veel partijen heerst het misverstand dat de kwantitatieve behoefte het belangrijkste is. Dat is nadrukkelijk niet het geval. Minstens zo relevant is de kwalitatieve behoefte: wát wordt er precies gebouwd. Daarbij gaat het om prijssegmenten en doelgroepen, maar ook om informatie over bepaalde woonkenmerken, zoals of het voldoet aan een keurmerk. Het totaalbeeld wordt naast de bevolkingsprognose en de bestaande voorraad gelegd, waarna de mismatch in de woningvoorraad inzichtelijk is.

#### **Vervolgens kunnen richtlijnen meegegeven worden aan nieuwe woningbouwontwikkelingen.**

Een volkshuisvestelijk kader is een goed en gangbaar middel om de verschillende beleidsdoelen inzichtelijk en transparant vast te leggen en te hanteren. Vaak neemt de wonenambtenaar de taak op zich om de 'stapel van eisen' inzichtelijk te maken. Dat gebeurt vanuit de overall-verantwoordelijkheid voor het woondossier. Hoe transparanter de beleidseisen voor ontwikkelende partijen worden aangeboden, des te efficiënter kan de samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer verlopen.

#### **Het volkshuisvestelijk kader is een goede eerste voorzet en niet uitputtend.**

Het kader geeft initiatiefnemers bij het innemen van grondposities een duidelijk beeld van de volkshuisvestelijke kaders, waar zij hun grondaankoop op kunnen baseren. Ook de relevante eisen van andere beleidsterreinen die voor een initiatiefnemers van belang is om op voorhand te weten worden in dit kader genoemd. Het gewenste resultaat daarvan zie je terug in de fase voor de anterieure overeenkomst, vaak vergezeld met een principe-uitspraak van of intentieovereenkomst met de gemeente. Immers heeft de ontwikkelaar dan reeds kennis genomen van de beleidswensen en daar bij de grondaankoop rekening mee kunnen houden. De daadwerkelijke realisatie van beleidswensen wordt daarmee reëel. Het gesprek tussen ambtenaren (RO, stedenbouw, adviseur duurzaamheid, etc.), de portefeuillehouder wonen en de ontwikkelende partijen blijft de belangrijkste graadmeter voor een toekomstbestendig en succesvolle woningbouwontwikkeling. Dat gesprek, het volkshuisvestelijk kader en de daaruit voortkomende overeenkomsten vormen samen de start hiervan.

### 2. De context en kaders van Westvoorne

Het volkshuisvestelijk kader is ontstaan vanuit de volgende beleidsdocumenten en analyses:

Volkshuisvesting:

1. Woonvisie Westvoorne 2015 - 2030, bouwen voor de toekomst (Gemeente Westvoorne)
2. Ambitienotitie: Wonen in Westvoorne 2030+ d.d. 16 januari 2019 (Gemeente Westvoorne)
3. Regio Rotterdam de eerste stap d.d. 23 januari 2019 (RIGO)
4. Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 d.d. 30 januari 2019 (SvWrR)
5. Beoordeling proces passend aanbod sociale voorraad Rotterdamse regio d.d. 19 maart 2019 (Provincie ZH)
6. Woningmarktverkenning Gemeente Westvoorne 2019-2035 d.d. 10 juli 2019 (FM Consultants)
7. Moties 10-2019, 12-2020, 13-2020, 14-2020 en 03-2021

Andere relevante beleidsterreinen (reeds bestaand beleid):

8. Routekaart duurzaam Voorne-Putten 2040 (Samenwerking Voorne-Putten)
9. Warmtetransitievisie Voorne-Putten d.d. 20 maart 2020 (Samenwerking Voorne-Putten)
10. Groenbeheerplan Westvoorne 2020-2024 d.d. 8 januari 2019
11. Parkeerbeleidsnota 2020-2024
12. Klimaatadaptatiebeleid - Convenant klimaatbestendig bouwen
13. Beheerplan bijzondere natuurwaarden
14. Dorpsvisies Westvoorne

#### Houdbaarheidsdatum van dit volkshuisvestelijke kader.

De Woonvisie Westvoorne 2015 – 2030 wordt geüpdate voor de nieuwe gemeente Voorne. Daaruit komt een nieuw volkshuisvestelijk kader voort dat de samenhang van de opgaves in de gehele gemeente Voorne aan Zee weer zal geven. Vaststelling van beide documenten voor de nieuwe gemeente geschiedt idealiter door het nieuwe college/ de raad in maart 2023. Dat geeft dit kader een houdbaarheidsdatum tot 31 maart 2023.

#### Goede vertaling van de afspraken naar de anterieure overeenkomst is essentieel.

Alle afspraken die met ontwikkelende partijen gemaakt worden, dienen correct en uitgebreid opgenomen te worden in de anterieure overeenkomst. Het helpt de versnellingsopgave als daarbij termijnen worden vastgelegd. Boetebedingen of andere consequenties dragen bij aan daadwerkelijke realisatie van de doelstellingen. Voor de vastgoedcrisis waren er specifieke termijnen in de overeenkomsten opgenomen. De ervaring nu is dat ontwikkelaars graag willen bouwen, waardoor op dit moment geen noodzaak is deze termijnen op te nemen.

#### Wat zijn de regionale afspraken en wensen <sup>1</sup> ?

- Voldoende woningen realiseren in de totale voorraad:

	Woningvoorraad 2017	Woningvoorraad 2030	Netto toe te voegen woningen	Toename in percentage
Streefcijfers regio	584.700	638.300	53.600	9,2%
Bod regio	584.700	641.428	56.728	9,7%
Bod Westvoorne	6.750	7.460	710	10,5%

- Voldoende woningen en een meer evenwichtige spreiding realiseren in de sociale voorraad:

	Sociale voorraad 2017	Sociale voorraad 2030	Netto toe te voegen sociale woningen	Percentage van totale voorraad
Streefcijfers regio	341.412	322.170	-19.242	50%
ME-scenario Westvoorne	1.641	2.250	609	30%
Bod Westvoorne	1.641	1.915	274	26% <sup>2</sup>

- Voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad van huurtoeslaggerechtigden realiseren: op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- Voldoende betaalbare woningen met een huur onder de bovenste aftoppingsgrens, zijnde € 640,- , prijspeil 2018, realiseren op lokaal niveau en meer balans van deze voorraad in de regio: op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens.

#### Hoe verhouden deze afspraken en wensen zich tot de context van Westvoorne?

Het is een realistisch streven om naar een totaalpercentage van 30% sociale woningvoorraad te streven voor de gemeente Westvoorne. Echter, de weg om binnen de gestelde termijn tot dat percentage te komen is voor de aantallen van Westvoorne niet realistisch:

- Volgens de trendraming 2019 mag Westvoorne 910 woningen bouwen tot 2030. Daarmee bedraagt het gewenst aantal van 609 sociale woningen ruim 67% van de totale productie. Dat is geen realistische samenstelling van woningbouwprojecten.

1) Deze afspraken zijn gemaakt voor 2018-2030. De afspraken worden regelmatig herzien. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw regioakkoord.

2) Dit is het percentage in 2030, om daar te geraken wordt per project gemiddeld 40% sociale huurwoningen nagestreefd.

- Indien de provincie goedkeuring geeft de totale woningbouwproductie op te hogen tot het benodigde aantal om een percentage van 30% sociale woningbouw per project te behalen, dient Westvoorne ca. 200 woningen per jaar toe te voegen. Gelet op de netto productie van gemiddeld 33 woningen per jaar van 2016 tot en met 2018 zijn dat geen productiecijfers die Westvoorne passen.
- Bovendien zijn de ontwikkelgrenzen in Westvoorne door de provincie aangepast door locaties van de 3-ha kaart te verwijderen. Daardoor vallen grotere uitbreidingslocaties die voorheen binnen de dorpsgrenzen vielen nu buiten de BSD grenzen. De aantallen van de totale woningbouwproductie zijn op de inbreidingslocaties van Westvoorne niet te realiseren.

De provincie hanteert als uitgangspunt de beoordeling van Regioakkoord ten behoeve van het passend aanbod voor de sociale woningvoorraad in de Rotterdamse regio. De provincie benoemt in haar brief dat zij gemeenten oproept dichter bij het 'Meer Evenwichtscenario' te komen. Daar is middels dit volkshuisvestelijke kader uiting aan gegeven. Bij een volgend regioakkoord moet aangegeven worden dat het ME-scenario zoals nu in het regioakkoord is opgenomen voor Westvoorne geen haalbaar einddoel is.

Westvoorne stelt zichzelf ten doel toe te groeien naar 30% gereguleerde huur ten opzichte van de totale woningvoorraad. Daartoe dient voor langere periode meer dan dit percentage te worden toegepast in de netto woningtoevoegingen.

#### **De woonvisie en ambitienotitie doen uitspraak over de ambitie van de gemeente Westvoorne.**

Een goede duurzame leefomgeving die bewoners, ondernemers en bezoekers ervaren als herkenbaar, prettig, schoon en aantrekkelijk zodat ze er graag wonen, werken en verblijven. Dat betekent:

- Een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Een voorzieningenniveau passend bij een evenwichtige bevolkingsopbouw;
- Een duurzame gebouwde omgeving;
- Een veilige leefomgeving.

#### **Het collegeprogramma 2018-2022 geeft de aandachtspunten uit de woonvisie weer.**

- Bouwen voor een blijvende evenwichtige bevolkingssamenstelling met aandacht voor doelgroepen (jongeren, startende gezinnen en ouderen). Het woningbouwbeleid ondersteunt actief het generatie-overstijgend wonen en leven;
- Voldoende huurwoningen (sociaal en vrije sector) en sociale koopwoningen om doelgroepen blijvend te kunnen huisvesten. Het woningbouwbeleid ondersteunt actief het generatie-overstijgend wonen en leven.

### **3. De criteria en uitgangspunten bij het kader**

#### **Uitgangspunt 1: gezamenlijk handelen vanuit een lange termijn portefeuilleperspectief**

Vanuit de demografische ontwikkelingen wordt een zelfstandige groei van het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente geconstateerd. In het Regioakkoord wordt gesproken over een extra woningbouwopgave van 500 tot 725 woningen ten behoeve van de Rotterdamse woningmarktregio. Daarbij is speciale aandacht voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad binnen deze regio. Die opgave komt in Westvoorne op een andere wijze tot uiting dan in de overige deelnemende gemeenten aan het SvWrR<sup>3</sup>.

Er moet worden ingespeeld op de vergrijzing, maar ook starters op de koopwoningmarkt verdienen speciale aandacht. Voor de vitaliteit van de dorpen is het belangrijk dat er ruimte wordt gecreëerd voor jonge gezinnen. Dat kan deels door doorstroming in de bestaande woningvoorraad te stimuleren. Daarnaast moet er in de nieuwbouwopgave plaats gemaakt worden voor deze specifieke doelgroepen. Gemeentelijke startersleningen werken stimulerend, koopgarant garandeert sociale koop voor meerdere generaties eigenaren. Deze woningen moeten in ieder geval bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen en zijn toekomstbestendig als het gaat om het huisvesten van verschillende doelgroepen.

In het volkshuisvestelijk kader:

- Bouwen voor de vergrijzing: seniorenhuisvesting, hofjeswoningen, geclusterde woonvormen, op max. 400 meter van basisvoorzieningen. Dit faciliteert deels de doorstroming.
- Bouwen voor jonge starters op de koopwoningmarkt: sociale koop tot € 190.000,-, liefst op centrumlocaties.

3) Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

- Bouwen voor jonge gezinnen: eengezinswoningen in het middensegment, zowel koop als huur, liefst in de buitenwijken.

## **Uitgangspunt 2: bijdragen aan een goede duurzame leefomgeving**

Voor de college-ambities om een evenwichtige bevolkingsopbouw te krijgen, zijn de volgende actiepunten en activiteiten benoemd:

1. De gemeente vergroot de sociale woningvoorraad.  
De gemeente bouwt nieuwe woningen in het lagere prijssegment en vergroot daarmee de sociale woningvoorraad. De hele sociale woningvoorraad groeit: zowel de sociale huur-, als de sociale koopsector. Hiermee blijft de gemeente de slaagkansen van Westvoornse en regionale woningzoekenden ondersteunen. De gemeente streeft ernaar dat alle inkomensgroepen de mogelijkheden hebben om te blijven en te komen wonen in een huur- of koopwoning die aansluit bij de financiële mogelijkheden.

Gezien de ligging en bereikbaarheid van Westvoorne is het niet realistisch dat de gemeente een groot deel van de sociale doelgroepen van Spijkenisse en Rotterdam kan opvangen. De inzet voor Westvoorne ligt eerder op het voorkomen dat eigen sociale doelgroepen richting Rotterdam en Spijkenisse vertrekken. Dat betekent nog steeds een verruiming van het sociale aanbod, maar heeft ook effect op de lokale bindingspercentages. Stijging van het aandeel sociale woningen zal naar verwachting een stijging van de lokale bindingspercentages inhouden.

In het volkshuisvestelijk kader:

- Een realistisch scenario dat rekening houdt met de lokale, dorpse plattelandscontext van Westvoorne én de wensen van de woonregio is een gemiddeld percentage van 35% sociale woningbouw per project. Dat percentage wordt in dit kader aangehouden.

2. De gemeente vergroot de middeldure woningvoorraad.  
Het gaat zowel om huurwoningen als om koopwoningen in het middeldure segment. De gemeente ziet dat het nodig is om deze woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Enerzijds voorzien middeldure woningen in de behoefte van lokale jonge gezinnen. Ook dragen ze bij aan de vitaliteitsopgave door jonge huishoudens van buiten de gemeente naar Westvoorne te trekken. Anderzijds dient het de doorstroming van de woningmarkt, door oudere huishoudens die hun grotere, vaak vrijstaande koopwoning achterlaten voor nieuwe invulling.

In het volkshuisvestelijk kader:

- Bouwen van middeldure huurwoningen: huurprijs vanaf de liberalisatiegrens<sup>4</sup> tot € 1.000,-, met een vastgelegde beschikbaarheid van 15 jaar. Er dient na 15 jaar een behoefteonderzoek te worden uitgevoerd om te bepalen of verlenging van de termijn nodig is.
- Bouwen van middeldure koopwoningen: koopprijs van € 191.000,- tot € 250.000,-, met een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomst.

3. De gemeente bouwt flexibel voor verschillende doelgroepen.  
Een diversiteit in leeftijden in de gemeente, brengt ook een diversiteit in woon- en leefstijlen met zich mee. Met flexibel bouwen worden woningen bedoeld die passen bij mensen met verschillende woonbehoeften, voor jong én oud. Dat wordt 'aanpasbaar bouwen' genoemd. Hiermee wordt onder andere voorkomen dat er na de vergrijzingsgolf seniorenwoningen leeg komen te staan.

Voor de senioren stimuleert de gemeente alternatieve woonconcepten en bijzondere woonvormen. Tegelijkertijd zoekt de gemeente mogelijkheden voor senioren om te blijven wonen in een vertrouwde, sociale en, waar nodig, beschermde of beschutte omgeving. Alle nieuwbouw seniorenwoningen voldoen minimaal aan Woonkeur basis en op afspraak aan een specifiek label.

In het volkshuisvestelijk kader:

4 ) Liberalisatiegrens in 2021: € 752,33

- Nieuwbouw wordt inzetbaar voor verschillende doelgroepen: aanpasbaar bouwen.
- Seniorenwoningen voldoen aan Woonkeur.
- Bijzondere woonvormen en alternatieve woonconcepten hebben de voorkeur.

4. De gemeente realiseert een duurzame gebouwde omgeving. Dit is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. De ambitie is dan ook dat nieuwe woningen zo weinig mogelijk energie verbruiken en dat de energie die nodig is afkomstig is van duurzame bronnen.

Vanaf 1 januari 2020 voldoen alle nieuwbouwwoningen tenminste aan de BENG-normen (bijna energie neutraal). De ambitie is echter NOM-woningen (nul op de meter). Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid richt zich ook op andere duurzaamheidsaspecten zoals materiaalgebruik, klimaatadaptatie en levensloop bestendigheid en de inrichting van de woonomgeving (laadmogelijkheden elektrisch vervoer, openbare verlichting (LED, zonne-energie).

In het volkshuisvestelijk kader:

- Alle nieuwbouw voldoet minimaal aan de BENG norm.
- Nieuwbouw van NOM woningen hebben de voorkeur.

### Uitgangspunt 3: Voor locaties met draagvlak kiezen en deze toekomstgericht invullen

De Westvoornse dorpen bieden zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Vanuit de gedachte dat woningen voor minstens 50 jaar woonruimte bieden – en in beslag nemen- is een goed doordacht programma en vormgeving belangrijk. Daarbij wordt vanuit verschillende disciplines naar de woningbouwlocaties gekeken:

1. De nadrukkelijke wens van de provincie is om te bouwen binnen het Bestaande Stads- en Dorpsgebied, de zogenoemde BSD-grens. De provincie sluit hier aan bij landelijk beleid, conform de ladder voor duurzame verstedelijking en de NOVI. In de bijlage zijn kaarten opgenomen waarop de woningbouwlocaties en de BSD grenzen te zien zijn. Alle nieuwe ontwikkelingen dienen binnen de BSD grenzen plaats te vinden<sup>5</sup>. Daarbij is extra aandacht voor herstructurering en inbreiding, waarbij de dorpse kwaliteit behouden moet blijven. Nadrukkelijke afstemming met de stedenbouwkundige is op deze locaties een vereiste. Bij locaties buiten de dorpsgrenzen is landschappelijke inpassing noodzakelijk.
2. Het college wil het wonen in en rondom het centrum van Rockanje en Oostvoorne versterken. Per locatie kan worden bekeken voor welke doelgroep(en) die locatie het meest geschikt is. Op voorhand kan gesteld worden dat de centrumgebieden zich lenen voor gestapelde woningbouw ten behoeve van de jongere startersdoelgroep en ouderen.
3. De gemeente geeft voorkeur aan plannen die binnen een loopafstand van basisvoorzieningen liggen. Met name voor de groep ouderen is dit van belang. Voor senioren geldt een maximale afstand van 400 meter als gangbare norm in Nederland.
4. De gemeente stimuleert plannen waarbij een woonproduct wordt aangeboden dat nog niet of nauwelijks bestaat in Westvoorne, maar waar wel aantoonbare behoefte voor is. Het college benoemt als voorbeeld om actief ruimte te maken voor tiny houses, Knarrenhofjes en meergeneratiewoningen. Die behoefte kan worden aangetoond door de eindgebruikers op voorhand bij een initiatief te betrekken.

In het volkshuisvestelijk kader:

- Alle nieuwbouw wordt binnen de BSD en 3ha grenzen gebouwd of valt binnen de zeer beperkende regels voor het bouwen in het buitengebied.
- Ruimte op inbreidingslocaties wordt goed benut: herstructurering betekent een vermeerdering van woningen.
- Centrumlocaties dienen bij voorkeur voor gestapelde woningbouw.
- Woningen voor oudere doelgroepen (65+) bevinden zich op max. 400 meter van basisvoorzieningen.
- Locaties met langdurige leegstand hebben een voorkeur bij de ontwikkeling van nieuwbouw of transformatie van het gebouw.

5) Locatie Drenkeling staat op de 3ha kaart, waardoor het een uitzonderingspositie heeft.

- Vernieuwende en bijzondere woonconcepten worden gestimuleerd, in nichebehoeften wordt in toenemende mate voorzien.

#### **Uitgangspunt 4: Locaties toekomstgericht inrichten**

Een duurzame woonomgeving is belangrijk. Vanuit de noodzaak aan adaptatie aan het veranderende klimaat is er in woonomgevingen voldoende ruimte voor groen en water. De omgeving is veilig en er zijn voldoende parkeerplaatsen. Bouwplannen binnen de dorpskernen sluiten aan bij en versterken het dorpse karakter. Bouwplannen buiten de kernen sluiten aan bij en versterken het landschappelijk karakter. Het volkshuisvestelijk kader geeft hieraan richting; maatwerk blijft mogelijk. We onderscheiden verschillende thema's:

1. Geïntegreerde mobiliteitsoplossingen: De woningbouwplannen moeten voldoen aan de parkeernorm. Het parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota 2020-2024 van de gemeente Westvoorne.  
Bij de ontwikkeling van (nieuw-) bouwplannen wordt de meest actuele parkeernorm toegepast zoals deze is opgenomen in de ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Deze parkeernormen variëren per woningtype en prijsklasse.
2. Duurzame en groene initiatieven hebben de voorkeur: We zetten in op het verduurzamen van de huur- en koopvoorraad waarbij wordt aangesloten bij de energiestrategie. In de bouwplannen wordt rekening gehouden met het behoud en ontwikkeling van de biodiversiteit. Bijvoorbeeld door groen in de buurt, bloemige akkerranden of bijenhôtels.
3. Het toevoegen van groen en water in de buurt vindt de gemeente belangrijk om te komen tot duurzame wijken. Buurten worden met groen gekoeld, hemelwater wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd. Naast de klimaatadaptieve eigenschappen hiervan dragen deze maatregelen ook bij aan het groene karakter dat we in de dorpen willen behouden. Niet alleen om te beleven (kijkgroen) maar ook om te bewegen (wandelen/spelen).

Met nieuwe plannen wordt voldaan aan de (nog op te stellen) Leidraad inrichting openbare ruimte. Zie ook het groenbeheerplan Westvoorne 2020-2024 d.d. 8 januari 2019.

In het volkshuisvestelijk kader:

- Minimale eisen en beleidswensen parkeren
- Minimale eisen en beleidswensen klimaatadaptatie
- Minimale eisen en beleidswensen groenbeheerplan
- Handboek kwaliteitsverbetering buitengebied Westvoorne
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Randvoorwaarden inrichting openbaar gebied
- Duurzaamheidsbeleid
- Milieubeleid

### **3. De rol en positie van het Woonbedrijf Westvoorne**

Met de terugtrekkende beweging van Maasdelta, SOR en Vestia uit Westvoorne is er nog één actieve maatschappelijke speler actief in onze gemeente: het Woonbedrijf. Die is daardoor van onmisbare waarde om de doelstellingen en de woonambities te kunnen behalen. Zonder het Woonbedrijf zijn de woonbehoeften van onze eigen inwoners en de provinciale doelstellingen niet realiseerbaar. Vooral in de sociale en betaalbare segmenten, zowel huur als koop, blijft duurzame instandhouding daardoor achter.

#### **Wat zijn sociale huurwoningen?**

Het Woonbedrijf exploiteert in principe, zowel nu als in de toekomst, vrijwel alle sociale huurwoningen in Westvoorne, tenzij anders afgesproken. Daarmee is het belangrijk om af te spreken wat sociale huurwoningen zijn. In de eerste plaats voldoet een sociale huurwoning aan het puntensysteem voor huurprijzen. Voorts wordt voldaan aan de regels van de woonruimtebemiddeling, zoals omschreven in de 'Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020' en de huisvestingsverordening. Daarmee worden sociale huurwoningen transparant toegankelijk volgens uniforme regionale regels.

Sociale huur	Vrije sector huur
Beginhuurprijs onder liberalisatiegrens	Geen maximale huurprijs
Via woningcorporatie of Woonbedrijf	Via particuliere verhuurder of Woonbedrijf

Inkomen huurder mag niet te hoog zijn	Alle inkomens mogelijk
Huurtoeslag mogelijk	Huurtoeslag vaak niet mogelijk
Voldoet in aan regels woonruimtebemiddeling	Vrije verhuur

#### Woonbedrijf vroegtijdig betrekken.

Dit betekent dat initiatiefnemers van woningbouwplannen reeds in de initiatieffase met het Woonbedrijf in gesprek moeten om de afname van de huurwoningen te overleggen. Ook dient de gemeentebegroting het toe te laten dat het Woonbedrijf deze bijlage levert. Veel van de huidige plannen staan opgenomen in het portefeuilleplan. In het najaar 2021 komt er inzicht in het investeringsprogramma voor de komende jaren en hoe deze past binnen een gezonde bedrijfsvoering van het woonbedrijf.

#### 4. Volkshuisvestelijk kader woningbouwplannen

De kaders en beleidsdoelen vormen gezamenlijk een volkshuisvestelijk kader wat naast woningbouw-initiatieven gelegd kan worden die nog niet vastgelegd zijn in een anterieure overeenkomst. De beleidskaders en – wensen zijn vertaald naar punten. Hoe meer punten een bouwplan scoort, des te meer dit plan aansluit op de gemeentelijke visie. Na puntentoekenning wordt bepaald het volgschema uit bijlage 1 het vervolg. Dat is bij voortgang van het initiatief in ieder geval reguliere behandeling, zoals dat nu ook plaatsvindt.

Criterium	Volkshuisvestelijk kader	Score			
		4 tot 8 wonin- gen	8 tot 20 wonin- gen	20 tot 40 wonin- gen	Vanaf 40 wonin- gen
1. Basiseis					
	Het bouwplan is een toevoeging aan de dorpse kwaliteit en past bij het dna van de omgeving. Meerlaagse woningbouw is dusdanig vormgegeven dat het dorpse 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 voldoen aan het participatiebeleid van de gemeente. Daarin wordt ook een communicatiekalender opgenomen.	Eis	Eis	Eis	Eis
2. Kwantitatieve woningbehoefte					
Hoeveel wonin- gen?	Het bouwplan past binnen het woningbouwprogramma en de provinciale behoefte-raming.	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 wonin- gen.	-	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 woonruimtebemid- deling, zoals omschreven in de 'Verorde-	-	4	Eis	Eis

	ning Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020'.				
	Waarvan minimaal 65% tot de 1 <sup>ste</sup> aftoppingsgrens (€ 633,25 <sup>6</sup> ).	-	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 <sup>7</sup> tot € 1.000,-, met een vastgelegde beschikbaarheid van 15 jaar, waarna een behoefte-onderzoek eventuele verlenging bepaalt.	-	4	4	4
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
<b>4. Geïntegreerde mobiliteitsoplossingen</b>					
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
<b>5. Leegstand</b>					
Wordt leegstand opgelost?	Het bouwplan levert een bijdrage aan de transitie van de buurt.	-	2	2	2
<b>6. Provinciaal beleid</b>					
Verleent de provincie medewerking?	Het bouwplan bevindt zich binnen de BSD grenzen, op de 3ha kaart, 1 <sup>e</sup> lijns lintbebouwing of voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling.	Eis	Eis	Eis	Eis
<b>7. Een vernieuwend woonconcept</b>					
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
<b>8. Duurzame en groene initiatieven</b>					

6) Prijspeil 2021

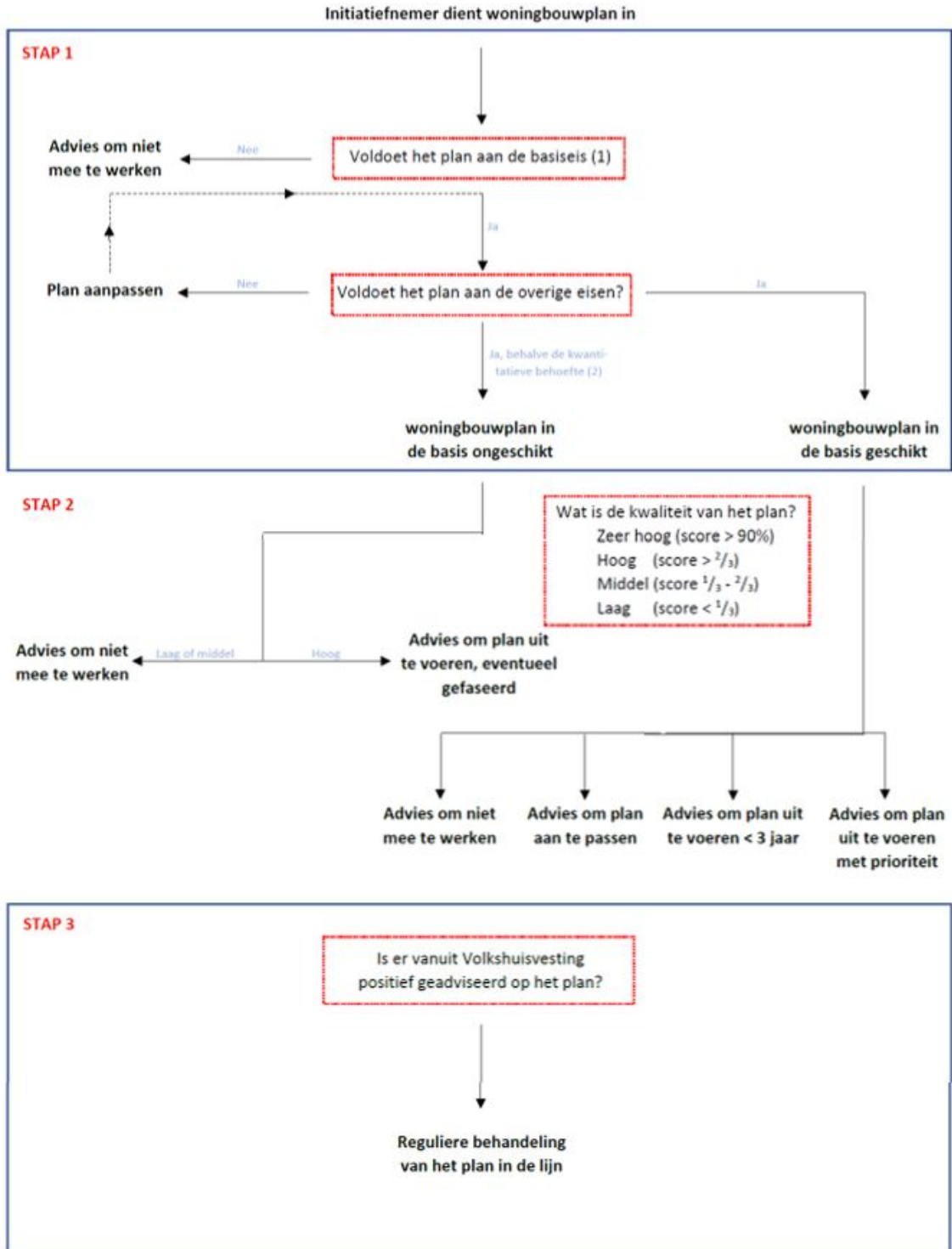
7) Liberalisatiegrens in 2021: € 752,33





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 m2 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
<b>Totaal score</b>			<b>Maximaal 42 punten</b>	<b>Maximaal 38 punten</b>	<b>Maximaal 30 punten</b>

**Bijlage 1: Volgschema volkshuisvestelijk kader (intern)**



**Bijlage 2: woningbouwlocaties (blauw), dorpsgrenzen en stikstofgevoelige natura-2000 (groen)**

