

DE LOODS



BIJZONDERE WOONVORMEN NOORDOOST-BRABANT

Handleiding toetsingskader

IEDEREENKAN BOUWEN.NL

BETEKENISVOLLE

HUISVESTING

INLEIDING

Doel toetsingskader

Vanuit de wens om de derde bouwstroom te versterken is het noodzakelijk om bijzondere woonvormen te erkennen en herkennen, om vervolgens initiatieven goed te kunnen prioriteren. Dit toetsingskader heeft als doel:

- Signalering aan de markt en een uitnodiging aan de samenleving om met creatief aanbod te komen
- Efficiëntie in het managen van verwachtingen en het doorlopen van ruimtelijke procedures
- Transparantie voor initiatiefnemers, wat zorgt voor eenduidigheid bij de aanvraag en snelheid bij de afhandeling

Wanneer toe te passen?

Dit toetsingskader is opgezet om bijzondere woonvormen te kunnen onderscheiden en om meerdere initiatieven te kunnen prioriteren.

Het kan op twee manieren toegepast worden:

- Om initiatieven te spiegelen aan de lokale ambitie op het gebied van bijzondere woonvormen
- Bij een concrete uitvraag ten behoeve van een locatie uitgifte

INLEIDING

Definitie bijzondere woonvorm

Een woonvorm die op minimaal 2 maatschappelijke opgaven een duidelijke (te verwachten) meerwaarde heeft ten opzichte van het tot nu toe gebruikelijke woningaanbod en hetgeen in wet- en regelgeving als minimale prestatie is verankerd.

Een bijzondere woonvorm levert een meerwaarde op de volgende maatschappelijke opgaven:



Differentiatie vergroten

Bijzondere woonvormen dragen bij aan meer differentiatie in **verschillende woning-typologieën**. Denk o.a. aan levensloopbestendig wonen, 1-2 persoons-woningen.



Verbeteren woonomgeving

Bijzondere woonvormen versterken de leefbaarheid. O.a. door een **mix** in het woningbouw-programma, **ruimte voor groen**, cultuur, sport en spel. Maatwerk in de woning, zoals een **thuiswerkplek**, dragen eveneens bij aan het woongeluk. Grotere **betrokkenheid** leidt tot meer zorg en kwaliteit voor de omgeving.



Sociale cohesie versterken

Bijzondere woonvormen versterken en **verbeteren de identiteit** van de buurt. Men voelt zich verbonden met de woning en buurt, dit uit zich o.a. in zorg voor elkaar, **ontmoeting** en bijv. **deelmobiliteit**.



Betaalbaarheid

Bijzondere woonvormen kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van woningen. Voorbeelden zijn o.a. het tegen **kostprijs** bouwen middels **CPO**, bouwen op eigen locatie of het verlagen van woonlasten door een betere **energieprestatie**.



Duurzaamheid

Bijzondere woonvormen leveren vaak een meerwaarde op het gebied van duurzaamheid en **innovatie**, door bijvoorbeeld: de toepassing van biobased **materialen**, **natuurinclusief** of energieneutraal te bouwen.



Passende woningtekort

Bijzondere woonvormen zijn een oplossing voor de mismatch tussen **vraag en aanbod** op de woningmarkt.

Door **vraaggestuurd** te ontwikkelen wordt passend voor de doelgroep gebouwd.

VOORWAARDEN

Om initiatieven voor nieuwe woonvormen sneller en efficiënter in behandeling te kunnen nemen, kan de gemeente een aantal voorwaarden stellen aan het initiatief. Initiatieven die voldoen aan deze voorwaarden worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld.

De gemeente publiceert de ambities (al dan niet met puntentelling) in het tot en met stap 3 ingevulde toetsingskader, zodat initiatiefnemers vooraf weten aan welke ambities het initiatief dient te voldoen.

De voorwaarden:

- Initiatiefnemers hebben hun plan getoetst aan het beleid van de gemeente
- Initiatiefnemers stellen een projectbeschrijving op
- Initiatiefnemers hebben hun organisatievorm helder (vereniging, stichting, coöperatie etc.)
- Initiatiefnemers hebben een globale planning opgesteld
- Initiatiefnemers hebben de kosten voor een haalbaarheidsfase inzichtelijk gemaakt en geven een indicatieve financiële doorkijk voor het gehele project
- Initiatiefnemers hebben nagedacht over de potentiële risico's van hun initiatief en de eventuele maatregelen om deze risico's te vermijden dan wel te beperken
- Initiatiefnemers hebben nagedacht over de rol van de gemeente
- Initiatiefnemers worden professioneel begeleid

Waar nodig zal de gemeente initiatiefnemers proactief informeren over relevante randvoorwaarden (bijv. leges en termijnen).

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 1: bepalen ambities

Het toetsingskader onderscheidt vijf pijlers.

Als eerste stap dient de gemeente de ambities met betrekking tot de vijf pijlers vast te stellen.

Hiervoor formuleert men een doelstelling, dit kan zowel per pijler als algemeen over de vijf pijlers.

Belangrijk hierbij is dat de doelstelling concreet is en kenmerken bevat die meetbaar zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Sociale cohesie

Doelgroep en betaalbaarheid

Duurzaamheid

Proces

Voorbeeld doelstelling :

De gemeente streeft naar een hoogwaardig, duurzaam, groen en gevarieerd woonmilieu.

Uw woonidee moet vernieuwend zijn en er moet aantoonbaar behoefte aan zijn. Daarnaast is het voor de gemeente van belang dat uw idee passend is bij de locatie en bij de Sustainable Development Goals (SDG) voor nieuwe woonvormen.

Voorbeeld doelstelling:

De gemeente hecht groot belang aan een plan dat haalbaar en daadwerkelijk realiseerbaar is.

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 2: bepalen kenmerken vanuit de doelstellingen

Vanuit de doelstellingen ontstaan bij alle pijlers specifieke kenmerken.

Kenmerken op basis waarvan een initiatief kan “scoren”.

De kenmerken zijn lokaal gebonden en per gemeente vast te stellen.

Rechts een aantal voorbeelden van kenmerken die regelmatig aan bod zijn gekomen in de inventarisatie en de gespreksronde. Deze kenmerken zijn aan te passen naar de lokale ambitie.

Pijler	Doelstelling	Kenmerk
Ruimtelijke kwaliteit		Innovatie
		Verbeteren woonomgeving
		Typologie
		Architectuur
Sociale cohesie		Ontmoeten
		Buurtbinding
		Collectieve voorzieningen
		Maatschappelijke bijdrage
Doelgroep en betaalbaarheid		Doelgroep
		Maatschappelijke opgave
		Woonlasten
		Woonbehoefte
Duurzaamheid		Biodiversiteit
		Klimaatadaptief
		Circulair
		Energie
Proces		Water
		Plangrootte
		Locatie
		Ontwikkelvorm
		Borging

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

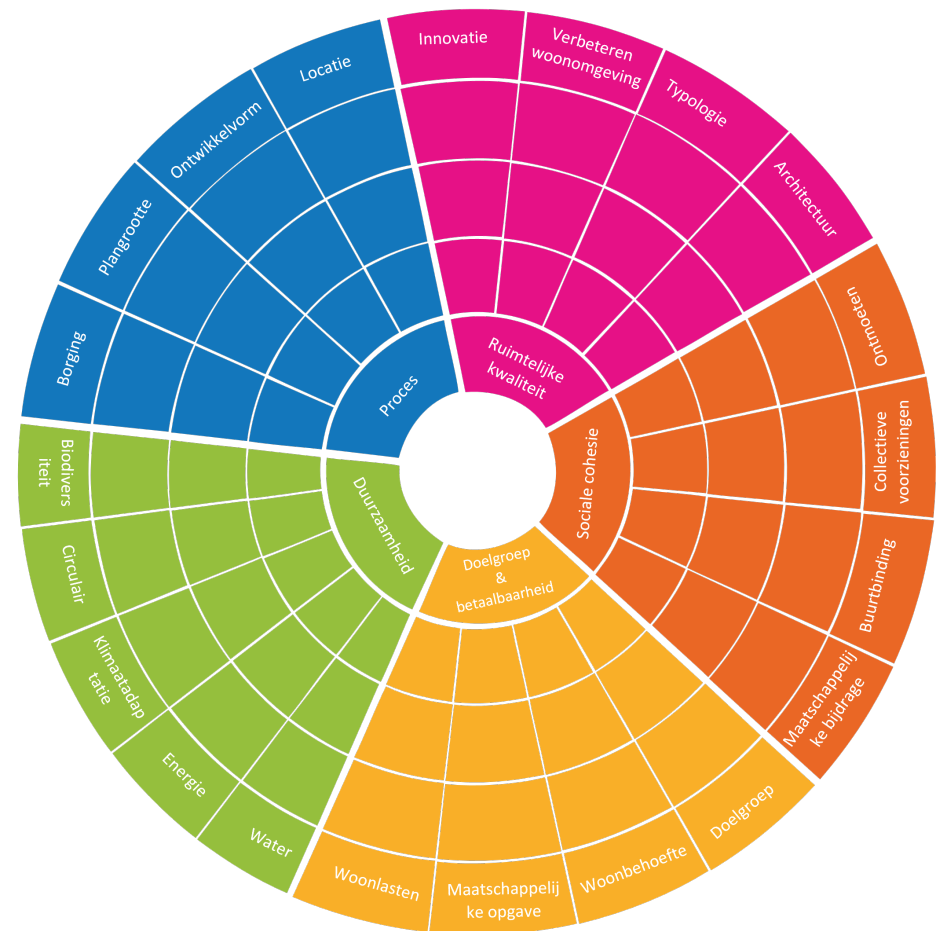
Stap 3: invullen ambitieeroos

Nadat de kenmerken per pijler zijn vastgesteld, wordt in de ambitieeroos de mate van weging aangegeven. Dit doet men door per kenmerk de normering aan te geven, van laag naar hoog in ring 1, ring 2, of ring 3.

Ring 1: **Basis**: conform besluit bouwwerken leefomgeving of de lokale ambitie

Ring 2: **Meerwaarde**: iets meer dan basis

Ring 3: **Onderscheidend**: significante meerwaarde



AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 3: invullen ambitieeroos

Na het invullen van de ambities wordt dit weergegeven met gekleurde vakjes zoals in het voorbeeld op deze pagina.

In het voorbeeld is te zien dat er een hoge ambitie ligt op het gebied van doelgroep en buurtbinding, en geen / lage ambitie bij het verbeteren van de woonomgeving.



AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Stap 4: invullen ambities initiatiefnemers

Nadat de initiatiefnemer zijn plan getoetst heeft aan de voorwaarden en de ambities van de gemeente (stap 3), mag hij zijn plan indienen bij de gemeente ter beoordeling.

In de tool wordt ingevuld waar het project van de initiatiefnemer op scoort. Deze punten worden met elkaar verbonden waardoor een soort web zichtbaar wordt.

Tot slot wordt dan zichtbaar hoe het initiatief scoort op de 5 pijlers (zwarte lijn) in relatie tot de ambities van de gemeente (donker gekleurde vakken)



AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Handleiding tool

Voordat met het toetsingskader gewerkt kan worden, moet het bestand eerst lokaal worden opgeslagen en moet de blokkering worden opgeheven door middel van rechter muisknop > eigenschappen > beveiliging > blokkering opheffen.

Zorg er daarnaast voor dat de schaalinstellingen van je beeldscherm op 100% staan. (systeem > beeld > schaal)

Wanneer je bij het openen van het bestand een pop-up te zien krijgt of een gele balk bovenin het scherm, dien je ook nog te kiezen voor 'macro's inschakelen' in het pop-up scherm of 'inhoud inschakelen' in de gele balk.

Na het openen van de tool wordt de beginpagina zichtbaar.

Hier is direct te zien dat er tot wel 10 initiatieven met elkaar vergeleken kunnen worden.

Dit aantal kun je zelf naar behoefte aanpassen (naar beneden, meer dan 10 is niet mogelijk)

Je begint met het invullen van de ambities, hiervoor klik je eerst op 'Toetsingskader'.

Aantal initiatieven 10

Toetsingskader	Initiatief 1	Initiatief 6
Overzicht initiatieven	Initiatief 2	Initiatief 7
	Initiatief 3	Initiatief 8
	Initiatief 4	Initiatief 9
	Initiatief 5	Initiatief 10

AAN DE SLAG MET HET TOETSINGSKADER

Nu de ambitie is ingevuld, kun je hier een initiatief mee vergelijken.

Klik op de beginpagina op een initiatief. Vul bovenaan de naam in van het initiatief/de initiatiefnemers en klik op 'resultaat invoeren'. Vul bij 'normering' van alle onderdelen in hoe hoog het initiatief hier op heeft gescoord.

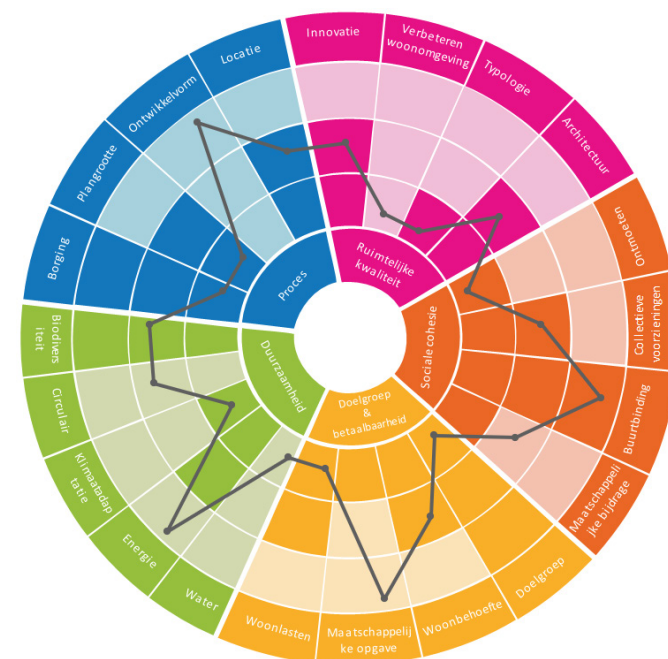
Hier geldt wederom:

- 0 = geen punten
- 1 = Basis: conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving
- 2 = Meerwaarde: het initiatief voegt duidelijk iets toe
- 3 = Onderscheidend: het initiatief levert een significante meerwaarde

Zodra je alle onderdelen hebt ingevuld klik je op verwerken.

Nu kun je door middel van een lijndiagram zien hoe het initiatief scoort ten opzichte van de ambities.

Naam initiatief		Initiatief 1	
Resultaat invoeren			
Onderdelen	Aspecten	Resultaat	Resultaat t.o.v norm
Ruimtelijke kwaliteit	Innovatie	2	0
	Verbeteren woonomgeving	1	1
	Typologie	1	0
	Architectuur	2	0
Sociale cohesie	Ontmoeten	1	0
	Collectieve voorzieningen	2	0
	Buurtbinding	3	0
Doelgroep & betaalbaarheid	Maatschappelijke bijdrage	2	1
	Doelgroep	1	-2
	Woonbehoefte	2	0
	Maatschappelijke opgave	3	2
Duurzaamheid	Woonlasten	1	-1
	Water	1	1
	Energie	3	1
	Klimaatadaptatie	1	0
	Circulair	2	2
Proces	Biodiversiteit	2	-1
	Borging	1	-2
	Plangroote	1	-1
	Ontwikkelvorm	3	3
	Locatie	2	0



BEGRIPPEN

De omschrijving van de begrippen in het toetsingskader vormen als leidraad en geven een beeld van hoe het toetsingskader door ons bedoeld is. De omschrijving is niet limitatief en het staat de gemeente vrij de genoemde begrippen anders te interpreteren, mits onderbouwd aan de initiatiefnemer.

Initiatiefnemer: Iemand die het initiatief neemt tot het realiseren van een bijzondere woonvorm. Te denken valt aan:

- Bewoners, al dan niet collectief georganiseerd
- Woningcorporaties
- Wooncoöperaties
- Ontwikkelaars

Woonlasten: De mate waarin het kostenplaatje past bij het budget van de beoogde doelgroep. Zijn de beoogde woonlasten te dragen? Denk aan hypotheek / huursom plus energielasten, water, etc. Hoe wordt door het initiatief rekening gehouden met het budget van de doelgroep?

Maatschappelijke opgave: De mate waarin het initiatief voorziet in een oplossing voor een doelgroep-specifieke maatschappelijke opgave. Bijv. een woon-zorg concept voor jongvolwassenen met een zorgbehoefte die niet zelfstandig kunnen wonen. Of een collectief hofje voor senioren tegen vereenzaming.

Woonbehoefte: De mate waarin het initiatief vraag en aanbod binnen de gemeente op elkaar afstemt. Voegt het initiatief iets unieks toe? Denk aan een woonoplossing voor meer dan één doelgroep in de knel.

Doelgroep: Het initiatief sluit aan bij de door de gemeente beoogde doelgroep voor deze locatie. (Gewenste doelgroep in dit geval vooraf vast te stellen door de gemeente.)

BEGRIPPEN

Maatschappelijke bijdrage: De mate waarin bewoners een bijdrage leveren aan de kernwaarden van het concept. Bijvoorbeeld het onderhoud van de collectieve tuin.

Buurtbinding: De mate waarin het initiatief over en weer bijdraagt aan betrokkenheid en binding met de buurt. Denk aan deelmobiliteit, een voedselbos voor de hele buurt, of een buurthuis waar iedereen welkom is.

Collectieve voorzieningen: De mate waarin het initiatief voorziet in gedeelde faciliteiten. Denk aan klusschuur, logeerruimte, wasruimte.

Ontmoeten: De mate waarin het initiatief voorziet in het stimuleren van ontmoeting. Denk aan een hofstructuur, collectieve tuin, gezamenlijke hobbyruimte.

Architectuur: De beoordeling van de typische kenmerken betreffende de verschijningsvorm.

Typologie: De beoordeling van de diversiteit van het woningaanbod.

Verbeteren woonomgeving: De mate waarin het initiatief bijdraagt aan een verbetering van het wooncomfort en de leefbaarheid in het gebied.

Innovatie: De mate waarin het initiatief vernieuwend is. Bijvoorbeeld door materiaalkeuze, innovatief installatieconcept, contract vorm (denk aan koopgarant) etc.

Biodiversiteit: De mate waarin het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de biodiversiteit. Bijvoorbeeld plaatsen van nestkasten, speciale gevelstenen.

BEGRIPPEN

Klimaat adaptief: De mate waarin het initiatief bijdraagt aan het vergroten van de klimaatadaptatie. Denk aan wadi's en sedumdaken.

Circulair: De maatregelen die door het initiatief genomen worden op het gebied van circulariteit. Denk aan materiaalkeuzes, ontwerp principes en milieu impact.

Energie: De mate waarin het initiatief rekening houdt met de energiehuishouding. Denk aan energieprestatie, energie opwekking en installatieconcept.

Water: De maatregelen die door het initiatief genomen worden op het gebied van waterhuishouding. Denk aan infiltratie, hergebruik, opvang.

Plangrootte: Het aantal woningen waarin het initiatief voorziet.

Locatie: Beoordeling van de planologische geschiktheid en het eigendom van de locatie.

Ontwikkelvorm: Beoordeling van de gekozen ontwikkelvorm van de initiatiefnemer. Denk aan: vereniging, samenwerkende partijen, achtervang, etc.

Borging: De mate waarin het initiatief de kernwaarden van het concept in de toekomst waarborgt. Bijv. vastleggen in statuten.