

DATUM	2-3-2021
PROJECTNUMMER	2047.101/G
OPDRACHTGEVER	De Kompanjie

## Toetsingskader wonen

### 1 Inleiding

In 2019 hebben de gemeenten Veendam en Pekela elk hun eigen woonvisie vastgesteld. Deze visies geven een kwalitatief kader voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in deze gemeenten. Bij de uitvoeringspraktijk zoekt in eerste instantie de gemeente Veendam naar meer houvast. Aan welk plan, met welk programma en onder welke condities werkt de gemeente mee? En wanneer niet? De woonvisie van Veendam geeft daarvoor de kaders aan, maar is daarbij onvoldoende toetsbaar. De gemeente experimenteert met de inrichting van omgevingskamers, waar deze toetsvragen worden behandeld. Bij het werken met omgevingskamers zitten verschillende disciplines aan tafel om tot een integrale planbeoordeling te komen. De werkwijze van deze omgevingskamers is deels nog open; zeker waar het gaat om beoordeling van plannen. Dit gebeurt deels op basis van algemene beelden, maar is vaak nog weinig toetsbaar. Vanuit 'wonen' is er behoefte om dan een scherper en gefundeerd antwoord te kunnen geven; door een verdere operationalisering van de woonvisie. De aanpak vanuit het programmakader biedt een objectivering vanuit 'wonen'. Dit kan ook als voorbeeld dienen voor andere sectoren.

Een toetsingskader moet eenduidig en toetsbaar zijn. Tegelijk moeten de kwantitatieve opgave (niet te veel of te weinig) en de kwalitatieve opgave (de juiste woningen) in evenwicht zijn. Het toetsingskader moet een format hebben dat in Veendam en Pekela bruikbaar is, waarbij de eerste inhoudelijke uitwerking voor Veendam wordt gemaakt. Het format moet bruikbaar zijn bij de plantoetsing voorafgaand en tijdens de omgevingskamers.

#### Werkwijze en achtergrond

Toevoegingen van nieuwbouw moeten zorgvuldig kwalitatief afgewogen worden. Niet elk plan heeft dezelfde toegevoegde waarde. De gemeente wil het juiste product op de juiste plaats, en op het juiste moment. Dit betekent dat plannen gerealiseerd moeten worden als de vraag actueel is. De woonvisie biedt hiervoor bouwstenen. Lijn van provincie is nu vaak 'nee tenzij', terwijl de gemeente vanuit de filosofie van de Omgevingswet hier 'ja mits' tegenover wil zetten'. Ook omdat de gemeente de terechte overtuiging heeft dat een gebrek aan passend woningaanbod juist de teruggang van de bevolking versnelt.

Het programmakader is een proces-instrument dat ertoe dient de kwaliteit en wenselijkheid van nieuwe bouwplannen te toetsen, vanuit het principe 'ja mits'. De afwegingscriteria richten zich op de mate waarin plannen bijdragen aan het bedienen van de woningbehoefte. Het kader moet eenvoudig toepasbaar zijn. Dit vergt een beperkt aantal richtingen die toetsbaar en uitvoerbaar zijn. In lijn met de omgevingswet is

het bovendien belangrijk ruimte te bieden aan initiatiefnemers. Dit betekent een terughoudende opstelling van de gemeente, gericht op de onderwerpen waar je 'echt' invloed op wilt hebben.

De woningmarkt is niet statisch. Moeilijk te voorspellen ontwikkelingen blijven van invloed op de vraag. Het is dan ook van belang om binnen het programmakader een werkwijze te ontwikkelen die voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op veranderingen. Op deze wijze kan de actuele vraag continu optimaal bediend worden. Hierdoor ontstaat een flexibele vorm van programmeren die recht doet aan de gewenste ontwikkeling van de gemeente en de kernen.

## 2 Uitvoeringsprogramma Woningbouw

### Uitgangspunten Woonvisie

De basis voor de programmeringsmethodiek komt primair voort uit de woonvisie. Dit toetsingskader wonen is gebaseerd op de uitgangspunten en accenten die zijn gelegd in de woonvisie Veendam 2019 – 2023. Daarin zijn rond verschillende thema's ambities opgenomen. Kern van de Woonvisie is het versterken en behouden van de kernkwaliteiten van het wonen in Veendam: Stedelijk wonen (klein, stedelijk hart met bijbehorende voorzieningen), Betaalbaar wonen (stedelijke kwaliteit wordt gecombineerd met zeer betaalbaar wonen voor iedereen, ook voor lage inkomensgroepen), en Rust, natuur en ruimte (groen en water verbinden de kernen met het buitengebied en zijn van belang voor de recreatie, ecologie, gezondheid en educatie). Vanuit de woonvisie vertalen we de volgende ambities in het toetsingskader:

- 1. Vernieuwen en investeren in de woningvoorraad**
  - Geschikte woonruimte bieden die aansluit bij de eigen behoefte voor iedereen, bestaande en nieuwe inwoners
  - Vraaggestuurd bouwen van koopwoningen
  - Stimuleren van wonen boven en nabij winkels
  - Herontwikkeling van (beeldbepalende) monumenten voor woningbouw
- 2. Sociaal wonen**
  - Stimuleren van gemengd bouwen in de wijken voor alle inkomensgroepen en huishoudens
  - Meer betaalbare huurwoningen voor de lagere inkomens
  - Inspelen op behoefte van starters
- 3. Invulling wonen en zorg**
  - Ontwikkelen van (nieuwe) zorgconcepten als gevolg van extramuralisering GGZ en Beschermd Wonen.
- 4. Wijken en leefbaarheid**
  - Oog voor leefbaarheid van de wijken en kernen.

### Woningbehoefte tot 2030

Onlangs is de nieuwe bevolkingsprognose voor de regio Oost-Groningen gepresenteerd. Voor de periode van 2020 tot 2030 bevindt de verwachte woningbehoefteontwikkeling voor de gemeente Veendam zich in een bandbreedte van minimaal 524 tot maximaal 825 woningen. In de nieuwe prognose is rekening gehouden met actuele migratietrends (groei buitenlandsmigratiesaldo, toename migratiesaldo t.o.v. Groningen stad, Noord Nederland en de Randstad). In de regionale prognose uit 2016, die als input is gebruikt voor de woonvisie, werd de ontwikkeling van de woningbehoefte nog ingeschat op +75 woningen. De woningbehoefte in de meest recente prognose ligt hiermee dus 449 tot 750 woningen hoger. Dit verschil biedt ruimte voor kwalitatieve toevoegingen in de woningvoorraad. Tegelijkertijd vergroot dit de noodzaak voor een heroverweging van bestaande plannen. Niet alle plannen die in voorbereiding zijn zullen aansluiten bij actuele behoeften. Woningbouwplannen die er al langer liggen, dienen opnieuw te worden beoordeeld om in te kunnen schatten in hoeverre zij in de meest actuele behoeften kunnen voorzien.

## 3 Inhoud van het toetsingskader

Het toetsingskader geeft de initiatiefnemer duidelijkheid. Zij kan op basis van dit kader inschatten of een plan haalbaar is of niet. Ook kan er met een toetsingskader een objectieve toetsing plaatsvinden van nieuwe plannen die in de loop van de tijd de revue passeren.

### 3.1 Ontwikkelrichtingen waarin het toetsingskader voorziet

Vanuit de opgaven in de Woonvisie, het prestatiekader RWLP regio Oost-Groningen en een beeld van de plancapaciteit, hebben we het toetsingskader verder uitgewerkt. Daarbij hanteren we enkele sturende richtingen bij de invulling hiervan:

#### Richting 1: Sturen op realisatie van plannen

We geven de komende jaren prioriteit aan planrealisatie. Voor de korte termijn vraagt dit medewerking aan meer plannen om in de behoefte te kunnen voorzien. De huidige realisatie van nieuwbouwprojecten blijft namelijk achter bij de behoefte aan woningen. Wij nemen daarvoor de volgende acties:

1. We maken een prioriteitenlijst van plannen die de komende drie jaar concreet in ontwikkeling kunnen worden genomen. Op deze plannen richten we onze ambtelijke inzet.
2. We bouwen meer flexibiliteit in binnen de planningslijsten. We stappen met de focus op korte termijn plannen af van traditionele lineaire planningslijsten voor de lange termijn, die vooral garanderen dat er niet te veel wordt gebouwd. Dergelijke vaste planningslijsten staan de ontwikkeling van nieuwe plannen in de weg die aansluiten bij de behoefte en de ambities.

#### Richting 2: verversen aanbod sociale huurwoningen

De sociale huurvoorraad zal in omvang ongeveer gelijk kunnen blijven. Binnen de sociale voorraad liggen echter een aantal kwalitatieve opgaven; het vergroten van het aanbod voor kleine huishoudens (starters en senioren) en het verversen van de voorraad. Om de beoogde verversing en de afstemming op andere doelgroepen te bereiken, is het noodzakelijk om (vermoedelijk tijdelijk) een grotere sociale voorraad te creëren.

De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van deze afspraak ligt primair op lokaal niveau en past in de prestatieafspraken die de gemeente met de corporaties en huurdersverenigingen maakt. De wijze waarop er invulling wordt gegeven aan sociale huur (in afspraken en / of bestemmingsplannen) is flexibel.

#### Richting 3: De juiste woning op de juiste plaats

De gemeente geeft bij het in behandeling nemen van nieuwe plannen prioriteit aan plannen die voorzien in de kwalitatieve ambities uit de woonvisie: middeldure huur- en koopappartementen voor starters en ouderen, middeldure en dure grondgebonden koopwoningen, en nieuwe woon-zorgconcepten. De prioriteitstelling is in het toetsingskader nader uitgewerkt.

#### Richting 4: ruimtelijke prioriteiten

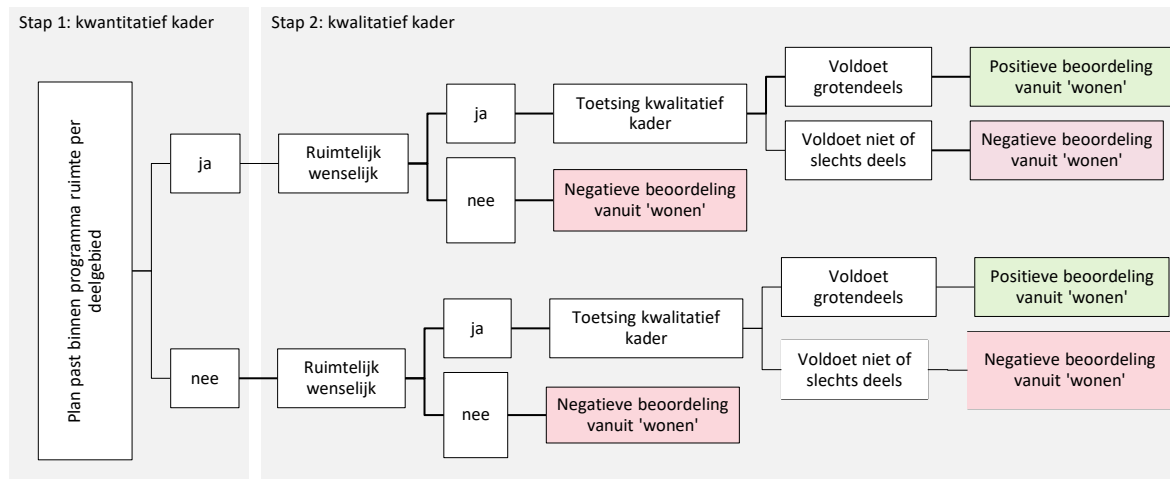
De gemeente Veendam geeft bij het in behandeling nemen van nieuwe plannen prioriteit aan inbreidingsplannen, transformatie van bestaand vastgoed (specifiek monumenten en vastgoed boven en nabij winkels) en locaties die de ruimtelijke structuur van de gemeente versterken. De prioriteitstelling is in het toetsingskader nader uitgewerkt.

## Richting 5: ruimte creëren voor adaptief programmeren

De recente prognose laat zien dat inzichten snel kunnen wijzigen. De gemeente werkt daarom aan een adaptieve programmering op de woningmarkt. Dat gebeurt door het toevoegen van kwalitatief gewenste plannen en het wegnemen van gedateerde plannen. Gedateerde plannen houden de pijplijn bezet, en belemmeren kwalitatief gewenste plannen. Daarom heeft de gemeente niet alleen oog voor de toevoeging van kwalitatief goede plannen, maar ook voor het wegnemen van plannen die niet meer voldoen.

### 3.2 Werkwijze toetsingskader

Het toetsingskader wordt toegepast in de omgevingskamers. Initiatieven worden beoordeeld op basis van een *kwantitatief*, *ruimtelijk* en *kwalitatief* kader. In de omgevingskamer gaat de gemeente met een initiatiefnemer het gesprek aan over de verschillende kaders, en het eventueel bijstellen van een plan. Per plan worden bij de beoordeling de volgende punten in beeld gebracht:



- **Kwantitatief kader:**

- Past het plan binnen de 'eigen woningbehoefte' van de gemeente, rekening houdend met de gerealiseerde plannen en de resterende plancapaciteit? Zo ja, dan toetsen op het ruimtelijke-kwalitatieve toetsingskader.
- Zo niet, welke product-marktcombinatie betreft het? En met welke gemeenten is er ten aanzien van deze product-marktcombinatie een significante verhuisrelatie? Zijn deze gemeenten het eens met de realisatie van het beoogde plan? Zo ja, dan toetsen op kwalitatief toetsingskader.
- Een kleine overcapaciteit aan plannen leidt niet direct tot schadelijke leegstand. Overcapaciteit legt in sommige gevallen juist opgaven binnen de bestaande voorraad bloot, en creëert daarmee bewegingsruimte in de aanpak van een verouderd deel van de woningvoorraad. De realiteit laat bovendien zien dat lang niet alle woningbouwplannen gerealiseerd worden. Om voldoende ruimte te bieden aan de vernieuwingsopgave binnen de woningvoorraad en rekening te houden met planuitval, accepteren we een overcapaciteit van 20% voor woningbouwplannen op korte termijn. Wanneer in het uiterste geval blijkt dat de helft van deze plannen toch door gaan, kan deze overcapaciteit leiden tot een extra leegstand van 0,5% (in de onderkant) van de woningvoorraad. Dit zien we als een acceptabel risico.

- **Ruimtelijk toetsingskader:**  
Een eerste zeef betreft de ruimtelijke wenselijkheid van een plan. Dan gaat het om de inpasbaarheid in de ruimtelijke visie van de gemeente op een (deel)gebied.
  
- **Kwalitatief toetsingskader:**  
Het kwalitatief toetsingskader voorziet in een methodiek die aan elk plan een kwalitatieve prioriteitstelling meegeeft. Daarbij gaat het om te komen tot een evenwichtige afweging van verschillende kwalitatieve aspecten van het plan. We willen meewerken aan de plannen die het best scoren op een combinatie van kwaliteiten. Afhankelijk hiervan verlenen we medewerking aan het opstarten van de ruimtelijke procedure. Twee resultaten zijn mogelijk:
  - a. een plan voldoet in zeer grote mate en wordt positief beoordeeld vanuit ‘wonen’.
  - b. een plan voldoet onvoldoende en zal ten opzichte van andere maatschappelijke belangen gewogen moeten worden, waarbij gekeken wordt naar de maatschappelijke bijdragen van het plan.

### **Evaluatie van het toetsingskader**

Om te voorkomen dat er overschotten ontstaan aan plannen met een bepaalde kwalitatieve invulling kan het toetsingskader eens per jaar worden geëvalueerd. Tijdens een evaluatie kan het aantal punten dat het kader aan bepaalde kenmerken toekent worden bijgesteld. Hiermee is door de gemeente bij te sturen wanneer nieuwe plannen, ondanks een positieve score van het kader, in een behoefte voorzien waarin in het afgelopen jaar al voldoende plannen zijn gerealiseerd.

### 3.3 Inhoudelijke uitgangspunten toetsingskader

Het toetsingskader wordt toegepast voor plannen waarbij sprake is van nieuwe woningtoevoegingen. Sloop-nieuwbouwplannen die enkel woningen vervangen hoeven niet gewogen te worden. In de praktijk zal het gros van de sloop-nieuwbouwplannen gaan om vervangende nieuwbouw in de sociale huurvoorraad. Deze plannen zijn opgenomen in de prestatieafspraken en vallen daarmee buiten het toetsingskader. Vanuit 'wonen' wil de gemeente daarnaast voldoende ruimte laten voor de realisatie van kleine initiatieven. De beoordeling van een particuliere initiatief van 1 woning valt daarom buiten het toetsingskader. In de omgevingskamer worden deze kleine plannen wel ruimtelijk beoordeelt.

#### ***Kwantitatieve afweging***

Voor het bepalen van de 'eigen woningbehoefte' voor de gemeente Veendam gaan we uit van de meest recente regionale prognose. In de prognose is de verwachte huishoudensontwikkeling in diverse scenario's doorgerekend. Om rekening te houden met alle onzekerheden die zich binnen deze bandbreedte van verschillende scenario's voortdoen gaan we uit van het midden (trend)scenario. In dit scenario groeit het aantal huishoudens in de gemeente Veendam tot 2030 met +640 huishoudens. Om voldoende ruimte te bieden aan de vernieuwingsopgave en rekening te houden met planuitval, accepteren we hier bovenop een overcapaciteit 20%. Hiermee komt de totale 'eigen woningbehoefte' tot 2030 uit op +770 woningen.

Om voldoende ruimte te kunnen bieden aan kleine initiatieven reserveren we tot 2030  $\pm 70$  woningen voor de ontwikkeling van kleine plannen van 1 woning. Hiermee komt de resterende 'eigen woningbehoefte' voor de gemeente Veendam tot 2030 uit op 700 woningen.

#### ***Woonmilieu kader: beter benutten bestaand vastgoed***

Voor het ruimtelijke deel van het toetsingskader is het uitgangspunt om prioriteit te leggen bij het beter benutten van bestaand vastgoed. Dit betekent enerzijds dat inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen gaan, en anderzijds dat plannen die direct bestaand vastgoed benutten de voorkeur hebben boven nieuw te ontwikkelen locaties. Als definitie van in-/uitbreiding sluiten we aan bij de definitie van 'bestaand stedelijk gebied', zoals deze wordt gehanteerd in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: *"Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"*.

Uit de Woonvisie blijkt dat niet in alle kernen woningtoevoegingen even gewenst zijn. Uit de Woonvisie komen een aantal uitgangspunten naar voren die de basis vormen voor de gewenste strategie en toevoeging per wijk:

- **Veendam-Centrum:** Zowel vanuit volkshuisvestelijk perspectief als vanuit het oogpunt om de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van het centrum te verbeteren zet de gemeente in op de transformatie van bestaande winkelpanden in en rond het centrum, en de herontwikkeling van (beeldbepalende) monumenten voor woningbouw.
- **Veendam-Noord:** Wordt beschouwd als een kwetsbare wijk. De woningvoorraad is hier toe aan vernieuwing en toevoegingen van kwalitatief goede woningen.
- **Sorghvliet:** De leefbaarheid in de wijk beschouwen wij nu nog als goed. Nieuwe woningtoevoegingen zijn niet gewenst.
- **Buitenwoel:** Beschouwen we wat leefbaarheid betreft als toekomstbestendig. Aan de randen zijn nog aantrekkelijke mogelijkheden om de wijk af te bouwen.

- *Wildervank (excl. het lint):* Op meer bescheiden schaal zien we hier mogelijkheden om levensloopgeschikte woningen te realiseren. Voor het overige is het motto in Wildervank “in stand houden en verbeteren”.
- *Overige gebieden:* In het buitengebied en het lint van Wildervank is het parool vooral in standhouden en verbeteren, hetgeen een incidentele toevoeging of vervanging niet uitsluit.

#### ***Kwalitatief kader: kwalitatieve woningbehoefte***

In het woningmarktonderzoek, de woonvisie en het regionaal prestatiekader wordt specifiek ingegaan op de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in Veendam. Concreet zien we een toenemende behoefte aan:

1. Het aanbod van goedkope koopwoningen in de gemeente sluit momenteel niet goed aan bij de behoefte van jongeren en starters. Het is van groot belang om jonge huishoudens in de komende jaren te binden. Zowel vanuit het oogpunt van de woningmarkt, de economie als de leefbaarheid. Om zoveel mogelijk in te kunnen spelen op de behoefte van deze groep wil de gemeente daarom ook in de nieuwbouw betaalbare koopwoningen realiseren. Het gaat hierbij om woningen tot €200.000 (prijspeil 2020, aansluitend bij het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro)).
2. De sociale huurvoorraad zal in omvang ongeveer gelijk kunnen blijven. Er liggen echter een aantal kwalitatieve opgaven zoals het vergroten van het aanbod voor kleine huishoudens en het verversen van de voorraad. Om de beoogde vernieuwing en de afstemming op andere doelgroepen te bereiken, gaan we uit van een vernieuwing van de bestaande portefeuille van 0,5% per jaar. Het gaat hierbij specifiek om toevoegingen door een toegelaten instelling. Om in de sociale huursector naar de toekomst toe een kwalitatief goed product op de markt te brengen dienen kansrijke woningen minimaal een oppervlakte te hebben van 45 á 50 m<sup>2</sup>.
3. In het Regionaal Prestatiekader RWLP worden voor stedelijke kernen als Veendam middeldure huurappartementen als kansrijk segment beschreven. Om te garanderen dat er een product wordt ontwikkeld dat naar de toekomst toe voldoende kwaliteit aan de woningvoorraad toevoegt, vinden we het belangrijk om hier een verdere specificatie aan toe te voegen. Kansrijke middeldure huurappartementen hebben in Veendam een huurprijs van 650 tot 900 euro per maand, met een oppervlakte van minimaal 60m<sup>2</sup> (10 euro per m<sup>2</sup>).
4. Het feit dat ouderen langer zelfstandig thuis zullen moeten blijven wonen zorgt daarnaast voor een toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen. Veel ouderen wonen op dit moment echter in woningen die hier niet geschikt voor (te maken) zijn. Deze constatering betekent dat de gemeente in het bouwprogramma flink wat plaats wil inruimen voor het bouwen van levensloopgeschikte woningen. Een levensloopgeschikte woning is een woning die het mogelijk maakt om er zo lang mogelijk in te blijven wonen, ook als men in de toekomst minder goed te been is. Deze woningen hebben bij voorkeur de basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, toilet) op de begane grond. Daarnaast is de woning drempelloos te bereiken.
5. We steunen huishoudensgroepen die in een coöperatief verband willen wonen (o.a. via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of bijvoorbeeld de ontwikkeling ‘hofjeswonen’). We zien kansen voor concepten als cohousing (woongroepen), kangoeroewoningen of gemengd wonen voor ouderen en jongeren, en tijdelijke flexibele woonvormen voor spoedzoekers. De gemeente wil ruimte bieden om voor deze groepen vraaggestuurd te kunnen bouwen.

#### ***Kwalitatief kader: wonen en zorg***

Een van de thema’s uit de woonvisie is de invulling van wonen en zorg. Veendam gaat een periode tegemoet van een relatief sterke vergrijzing en een daarmee samenhangende toename van de zorgvraag,



met name van senioren. Tegelijkertijd zal men meer en langer zelfstandig gehuisvest (moeten) blijven. De vraag naar intramuraal wonen neemt als gevolg hiervan verder af. Woningtoevoegingen die inspelen op concepten voor verzorgd wonen (zoals geclusterde woonvormen of aanleunwoningen in de nabijheid van 24-uurszorg en diensten) zijn alleen gewenst indien deze aantoonbaar in lokale behoeften voorzien, en in lijn liggen met regionale afspraken. We hanteren hierbij de definitie van verzorgd wonen uit de Woonzorgatlas: *“Verzorgd wonen is bedoeld voor mensen met een hogere zorgvraag (ZZP 3-4) Er is behoefte aan geclusterd wonen in de directe nabijheid van goede 24-uurszorg en diensten. Mensen wonen zelfstandig, de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven”*.

De gemeente wil daarnaast het aanbod aan woonvormen waar wonen en zorg aan elkaar gekoppeld zijn ten behoeve van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld voor uitstroom uit GGZ, uit Jeugdzorg, kleinschalig beschut wonen voor mensen met dementie) stimuleren.

### 3.4 Toepassing toetsingskader

<b>Kwantitatieve afweging</b>	<b>Beoordeling</b>
1. Past het plan binnen de 'eigen woningbehoefte' van de gemeente, rekening houdend met: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Woningbehoefte tot 2030 + 20% overcapaciteit (700 woningen)</li> <li>○ Gerealiseerde plannen sinds 1-1-2020</li> <li>○ Resterende harde plancapaciteit tot 2030</li> </ul>	Ja --> Woonmilieu kader
<b>Woonmilieu kader</b>	<b>Score / beoordeling</b>
2. Ligging in deelgebied	Veendam-centrum Veendam Noord → +1 Aan 'hoofdstructuur'
	Buitenwoel (rand) Wildervank (lint) → +0 Overige in opsomming niet genoemde gebieden
	Sorghvliet Buitengebied → -1
3. Inbreiding of uitbreiding (conform definitie van 'bestaand stedelijk gebied', uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking)	Binnen BSG → +1 Deels binnen BSG → 0 Buiten BSG → -1
4. Herontwikkeling monument, wonen boven/nabij winkels, of direct benutten overig bestaand vastgoed (binnen huidige casco functiewijziging naar wonen)	Ja, in centrum Veendam → +2 Ja, in overige gebieden → +1
5. Rotte kies, conform lijst van het College. Dit betekent concreet dat op een gezichtsbepalende locatie bij niets doen binnen 2 à 3 jaar het gevaar van verloederding optreedt.	Ja → +1
<b>Kwalitatief kader</b>	<b>Score / beoordeling</b>
<i>Kwalitatieve woningbehoefte</i>	
6. Is er sprake van goedkope koopwoningen (minimaal 20%)?	Ja → +1
7. Is er sprake van sociale huurwoningen (minimaal 20%)?	Ja → +1
8. Is er sprake van midden huurwoningen (minimaal 20%)?	Ja → +1
9. Is er sprake van levensloopbestendige of toegankelijke woningen? (minimaal 30%)	Ja → +1
10. Is er sprake van collectieve of alternatieve woonvormen (COP/ cohousing/ woongroepen/ kangoeroewoningen/ gemengd wonen voor ouderen en jongeren/ tijdelijke flexibele woonvormen voor speedzoekers) ?	Ja → +1
<i>Woonzorg</i>	
11. Concept voor verzorgd wonen, conform de definitie van de woonzorgatlas gaat het dan om een geclusterde (minimaal 2) woning die extern en intern toegankelijk is voor mensen met een fysieke beperking en gelegen is in de directe nabijheid van 24-uurszorg en diensten. Mensen wonen hier zelfstandig, de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven. Een voorbeeld hiervan is de aanleunwoning. <i>NB: Ontwikkelingen in dit segment moeten (door de initiatiefnemer) aantoonbaar voorzien in lokale behoefte, en daarnaast in lijn liggen met regionale afspraken.</i>	Ja → +1
12. Voorziet het plan in de realisatie van woonvormen waar wonen en zorg aan elkaar gekoppeld zijn ten behoeve van bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld tbv uitstroom uit GGZ, uit Jeugdzorg, kleinschalige PG-woningen (beschut wonen voor mensen met dementie)	Ja → +1

Op basis van dit toetsingskader kan een plan tot maximaal 12 punten krijgen.

- Plannen met 5 of meer punten voldoen in zeer grote mate. Deze plannen krijgen een positief advies vanuit 'wonen'.
- Plannen met 4 of minder punten krijgen het advies het plan kwalitatief passender te maken. Voorziet de partij hier niet in dan moet het plan aantoonbaar bijdragen aan andere maatschappelijke ambities (ruimtelijk/ sociaal/ duurzaamheid).

### 3.5 Aanvullend instrumentarium

#### Planbeoordeling

De omgevingstafel is een servicedienst van de gemeente richting een initiatiefnemer. De uitkomst van een gesprek aan de omgevingstafel moet zijn dat voor die initiatiefnemer duidelijk is wat de uitgangspunten en kaders zijn voor het verder voorbereiden van een (concept)aanvraag. Na het gesprek weet de initiatiefnemer hoe hij/zij een onderbouwde keuze kan maken. Het uitgangspunt is dat het toetsingskader bij de omgevingstafel wordt toegepast voor **nieuwe plannen**. Het biedt initiatiefnemers transparantie om een plan te toetsen of indienen kansrijk is, en daarmee te beoordelen of aanpassing van het plan mogelijk is om tot een kwalitatief wenselijk plan te komen.

Daarnaast past de gemeente het toetsingskader toe bij **reeds bij de gemeente bekende plannen** in de omgevingskamer, mede om de prioriteit voor de korte termijn te bepalen. Bij plannen die daarin als onvoldoende scoren werkt de gemeente niet actief mee aan de realisatie en informeert zij de ontwikkelende partij hierover. Daarmee ontstaat een noodzakelijke basis voor voorzienbaarheid van aanpassing van bestemming in de toekomst.

Tot slot past de gemeente het toetsingskader toe wanneer een **wijziging of herziening van het bestemmingsplan** nodig is en als die wijziging of herziening leidt tot een aanpassing van het aantal woningen of tot een ander woonmilieu.

#### Als plannen niet van de grond komen en niet meer voldoen

We willen een planningslijst die aansluit bij de actuele vraag. Om te voorkomen dat plannen op de lijst blijven staan die niet meer actueel zijn, willen we de lijst continu opschonen. Bij plannen waar een juridische status aan verleend is, betekent dit mogelijk weg bestemmen. Hiertoe willen we voor alle plannen op de korte-termijnlijst na drie jaar met de initiatiefnemer vaststellen of realisatie op korte termijn is te verwachten. Vervolgens gaat de gemeente over tot het heroverwegen van de woonbestemming, dan wel tot het zoeken naar een alternatieve ontwikkelaar. Wij informeren de ontwikkelende partij hier tijdig over. Daarmee ontstaat een noodzakelijke basis voor voorzienbaarheid van aanpassing van bestemming in de toekomst. Zo willen we voorkomen dat 'verkeerde plannen' de pijplijn verstopt houden.

Voor een krachtige en consequente aanpak volgen we hierbij de volgende werkwijze:

- Initiatiefnemers krijgen in beginsel drie jaar na 1 januari van het aansluitende jaar nadat we als gemeente medewerking hebben verleend, de tijd om het beoogde plan te realiseren. Daarmee geven we initiatiefnemers een bepaalde realisatietermijn en informeren we ze tijdig. Hiermee wordt 'voorzienbaarheid' gecreëerd en hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om de plannen tot uitvoering te brengen.
- Circa 2 jaar na 1 januari van het aansluitende jaar nadat we als gemeente medewerking hebben verleend aan het initiatief, aldus het plan onherroepelijk planologisch mogelijk hebben gemaakt, toetsen we of de bouwplannen inmiddels gerealiseerd zijn.

- Indien de plannen na deze periode niet zijn gerealiseerd, voeren we hierover het gesprek met de initiatiefnemer en wordt het voornemen tot intrekking van de bestemming bekend gemaakt.

### **Aanvullend instrumentarium**

Om te komen tot een goed werkend toetsingskader koppelen we aan dit kader een aantal instrumenten. Deze instrumenten ondersteunen en versterken het toetsingskader. Dan gaat het enerzijds over het werken met een realistische benadering van beschikbare planruimte, rekening houdend met planuitval en vertraging. Anderzijds gaat het om het creëren van voorzienbaarheid bij plannen die niet tijdig in ontwikkeling komen.

### **Voorzienbaarheid om tijdige realisatie te stimuleren en plannen actueel te houden**

De gemeente zal bij oude en gedateerde plannen inzetten op reductie van dergelijke plannen.

- Indien plannen aantoonbaar niet meer voorzien in de behoefte (ouderdom van het plan is daarbij een belangrijke indicator) kan het risico op (plan)schade worden beperkt bij herbestemming. De gemeente zal in die situaties actief communiceren met betrokken partijen om voorzienbaarheid te creëren.
- Overwogen kan worden om te werken met een continue voorzienbaarheid, zodat plannen die nu passend lijken te zijn wel worden gerealiseerd op het moment dat die aansluiten bij de behoefte en niet straks een gedateerd plan blijken te zijn.

### **Overig instrumentarium**

- Om te voorkomen dat nieuwe huurwoningen binnen een korte periode door verkoop de particuliere markt op verdwijnen kan een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij worden opgesteld. In een anterieure overeenkomst kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat middenhuurwoningen bij oplevering minimaal 10 jaar verhuurd moeten worden, of dat een sociale huurwoning bij oplevering minimaal 20 jaar in de sociale portefeuille dient te blijven.
- In het kader van schaarste en onrechtvaardige effecten hiervan kan de gemeente nadere verdeelregels stellen: wie komt met voorrang voor een bepaalde woning in aanmerking. Dit stelt als eis dat de gemeente schaarste en verdringing aantoont. Gelet op de woningmarkt in Veendam is dit beperkt aan de orde en is het stellen van nadere verdeelregels via de huisvestigingsverordening geen passend instrument.