

Was-woordt lijst Woonprogramma 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht

Bestaande tekst

3.2 Afwegingskaders

Afwegingskader woningbouw

Voor woningbouwontwikkelingen hanteren wij het afwegingskader woningbouw. De prijzen in het afwegingskader worden jaarlijks geactualiseerd. Woningbouwplannen toetsen we aan de volgende criteria.

	Hillegom
Kwantitatief tot 2030	Circa 1.440 woningen
Kwalitatief	
<ul style="list-style-type: none">Variatie in het plan	Bij kleine plannen , bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grotere plannen van meer dan 8 woningen , variatie binnen het plan.
<ul style="list-style-type: none">Duurzaamheid	We gaan vanuit ons verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit onze omgevingsvisie voor nieuwbouw.
<ul style="list-style-type: none">Levensloopgeschikt	Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; <ul style="list-style-type: none">Als eis op locatie nabij (300 meter) centrum- of zorgvoorzieningen.Op andere locaties als wens
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg
Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen)	
<ul style="list-style-type: none">Vrij bouwprogramma	40%
<ul style="list-style-type: none">Sociale huur tot € 737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2	25%
<ul style="list-style-type: none">Betaalbare koopwoningen tot € 250.000/ Middeldure huur tot € 1.000 (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50m2	35%

Afwegingskader (bewoners)initiatief

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die wij hanteren.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal **15 jaar**, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Hillegom, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet in Hillegom aanwezig is.

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.

- Er is sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 15 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt bij voorkeur op korte afstand van de woonzorgzone of winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

Nieuwe tekst

3.2 Afwegingskaders

Afwegingskader woningbouw

Voor woningbouwontwikkelingen hanteren wij het afwegingskader woningbouw. De prijzen in het afwegingskader worden jaarlijks geactualiseerd. Woningbouwplannen toetsen we aan de volgende criteria.

Hillegom	
Kwalitatief	
<ul style="list-style-type: none"> • Variatie in het plan 	<p>Bij ontwikkelingen van 8 of minder woningen, bijdrage aan variatie in de omgeving.</p> <p>Bij ontwikkelingen van 8 of meer woningen, variatie binnen het plan.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheid 	We gaan vanuit ons verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit onze omgevingsvisie voor nieuwbouw.
<ul style="list-style-type: none"> • Levensloopgeschied 	<p>Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als eis op locatie nabij (300 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens.
Woonzorg	Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen --> zie afwegingskader wonen met zorg.
Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen)	
Minimaal 30%	<p>Sociale huur tot de liberalisatiegrens, bij voorkeur door toegelaten instelling.</p> <p>Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2 (GBO)</p>
Minimaal 35%	<p>Goedkope koop*, betaalbare koop** en middenhuur***.</p> <p>Binnen dit percentage <u>moet</u> verplicht 50% goedkope koop worden gerealiseerd.</p> <p>De resterende 50% binnen dit percentage mag óf middenhuur óf betaalbare koop óf een combinatie van middenhuur en betaalbare koop zijn.</p> <p>Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50 m2 (GBO).</p>
Maximaal 35%	Vrij invulbaar.

*goedkope koop: vrij op naamprijs tot € 255.000 prijspeil 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gemiddelde COA loonstijging, tenzij een andere manier wordt aangegeven vanuit het Rijk

**betaalbare koop: vrij-op-naamprijs tot € 355.000 prijspeil 2023, jaarlijks door de Rijksoverheid aangepast

*** middenhuur: woningen tot 187 punten in het woonwaarderingsstelsel, wat neerkomt op een maximale huur van € 1.123,13 per maand, prijspeil 2023. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid. De grens voor middenhuur wordt jaarlijks door de Rijksoverheid bijgesteld.

Afwegingskader (bewoners)initiatief

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Het initiatief past binnen de ruimtelijke kaders die wij hanteren.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 30 jaar voor sociale huur, en 20 jaar voor middenhuur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte, of wel op een regionale behoefte die aansluit bij het woonmilieu van Hillegom, mits hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- Het initiatief voegt een kwalitatief woonproduct toe aan de voorraad dat nog niet of onvoldoende in Hillegom aanwezig is.
- Initiatieven moeten voldoen aan de doelgroepenverordening.

Afwegingskader woonzorginitiatieven

Wij vragen initiatiefnemers rekening te houden met de volgende kaders:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Er is sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 30 jaar voor sociale huur, en 20 jaar voor middenhuur blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt bij voorkeur op korte afstand van de woonzorgzone of winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.
- Initiatieven moeten voldoen aan de doelgroepenverordening.