

Offerte aanvraag woonvisie

Februari 2016

Hierbij verzoeken wij u een offerte uit te brengen voor het actualiseren van de 'Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal' van de gemeente Steenwijkerland, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2012. De zeven hoofdlijnen uit de visie van 2012 zijn nog steeds actueel. Deze zeven hoofdlijnen¹ zullen echter inhoudelijk worden geactualiseerd met de relevante aandachtspunten uit het collegeprogramma (2014), de notitie 'Manifeste behoefte – vraag zoekt locatie' (2015), de regionale woonvisie West-Overijssel (2014) en de woonafspraken West-Overijssel met de provincie (2016) en de uitkomsten van het woningmarktonderzoek Steenwijkerland (2015).

1. Korte schets Steenwijkerland

Steenwijkerland hoort qua oppervlakte bij de 10 grootste gemeenten van Nederland en telt meer dan 30 grotere en kleinere kernen met ca. 43.000 inwoners. De ruimtelijke karakteristiek van Steenwijkerland wordt gekenmerkt door de doorsnijding van de rijksweg A32 en de spoorlijn. Aan de oostzijde is het Drents Plateau en aan de west- en zuidzijde is het Nationaal Park Weerribben-Wieden gelegen. Naast dit natuurgebied is de ligging van de gemeente aan de voormalige Zuiderzee karakteristiek. In de historische Zuiderzeestadjes Vollenhove en Blokzijl is deze sfeer nog steeds waarneembaar. De kernen Oldemarkt, IJsselham, Steenwijk, Tuk, Zuidveen, Onna, Vollenhove en Sint Jansklooster liggen op de rand van een stuwwal. Steenwijkerland telt ca. 19.000 woningen, waarvan ca. 5300 sociale huurwoningen. Het grootste deel van deze sociale huurwoningen is in bezit van de woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen (ca. 4900). Woonzorg Nederland heeft ca. 180 sociale huurwoningen in bezit en vastgoedbeheerder Grouwels ca. 160. De laatste is aanwezig in de noordelijke kernen van Steenwijkerland, waar de huurwoningen langzaam maar zeker worden uitgeponnd.

2. Waarom is een actualisatie van de huidige woonvisie nodig?

In 2012 is de huidige woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie wordt al benoemd dat in 2016 een actualisatie plaats zal vinden. Daarnaast geeft het wettelijk kader aan (Woningwet, juli 2015) dat de woonvisie, nog meer dan voorheen, het basisdocument is voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties om de taken op het gebied van wonen uit te kunnen voeren. In de cyclus die de Woningwet aangeeft dient een gemeente elke 4 a 5 jaar haar woonbeleid te actualiseren. Woningcorporaties kunnen dan jaarlijks voor 1 juli een bod (voorstel voor bijdrage aan het gemeentelijk woonbeleid) doen op de woonvisie van de gemeente. Dit bod dient op voorhand te worden afgestemd met de huurdersorganisaties. Op basis van dit bod worden door gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, in de periode juli-december, prestatieafspraken gemaakt voor het daaropvolgende jaar.

3. Waaruit bestaat de actualisatie?

De hoofdlijnen uit de volgende documenten worden verwerkt in de nieuwe woonvisie:

1. De relevante aandachtspunten uit het collegeprogramma (2014);

¹ 1. De burger geeft vorm en inhoud aan de leefbaarheid; de gemeente faciliteert binnen zekere kaders, 2. Huisvesting voor alle doelgroepen, met bijzondere aandacht voor (jonge) gezinnen en senioren, 3. Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg, 4. Van kwantiteit naar duurzame kwaliteit, 5. Bouwen waar de vraag manifest is, 6. Realistische groei van Steenwijkerland: bouwen voor eigen behoefte en een beperkte bovenlokale functie, 7. Gemeente als woonregisseur.

2. De notitie 'Manifeste behoefte-vraag zoekt locatie' (2015);
3. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek Steenwijkerland en de expert meetings 'woningmarkt' en 'wonen-zorg', dat in de 2^e helft van 2015 door Companen is uitgevoerd (februari 2016);
4. De hoofdlijnen uit de regionale woonvisie West-Overijssel (vastgesteld in 2014) en de voor Steenwijkerland relevante woonafspraken West-Overijssel (januari 2016) waarin op regionaal niveau vijf thema's worden benoemd (zie punt 6);
5. In 2016 wordt ook de omgevingsvisie Steenwijkerland ontwikkeld. Het tijdpad en het betrekken van stakeholders voor het ontwikkelen van de woonvisie dient hiermee te worden afgestemd.

4. Wie dienen te worden betrokken bij de actualisatie van de woonvisie?

Bij de actualisatie van de woonvisie worden diverse partijen betrokken; 1) woningcorporaties en huurdersorganisaties, 2) plaatselijke belangenverenigingen, 3) experts woningmarkt (makelaars, ontwikkelaars, financiers, etc.), 4) experts wonen-zorg (zorgpartijen, investeerders, etc.), 5) omliggende gemeenten waarmee een woningmarktrelatie is (Meppel, Westerveld, Weststellingwerf, Noordoostpolder, Zwolle). In het kader van het woningmarktonderzoek Steenwijkerland zijn twee expert meetings georganiseerd (met wonen-zorg partijen en marktkenneren). Deze partijen is toegezegd dat zij ook worden betrokken bij het ontwikkelen van de woonvisie. De woonvisie wordt voor wat betreft wonen, integraal ontwikkeld met de omgevingsvisie Steenwijkerland. In dat kader ligt er het voornemen om in maart 2016 overleg te voeren met de plaatselijke belangen in een stakeholdersessie. De organisatie van deze sessie zal worden getrokken door de projectleider omgevingsvisie.

5. Wat willen we als resultaat?

Een helder en leesbaar rapport, waarin per deelgebied/kern in beeld wordt gebracht wat de woonopgaven zijn en hoe de gemeente Steenwijkerland met deze opgaven om willen gaan. Daarbij wordt de gebiedsindeling uit het woningmarktonderzoek Steenwijkerland aangehouden (Companen, 2016) aangehouden: 1) Steenwijk, 2) Oldemarkt, 3) Vollenhove, 4) Kernen Noord, met daar waar mogelijk onderscheid per kern, 5) Kernen Zuid, met daar waar mogelijk onderscheid per kern. De input van betrokken partijen is verwerkt in de woonvisie. Aan het eind van elk hoofdstuk wordt de uitvoeringsagenda in beeld gebracht en wordt aangegeven welke partijen een taak hebben bij welke opgaven. Dit is met name ook belangrijk voor de in Steenwijkerland werkzame woningcorporaties Woonconcept, Wetland Wonen Groep en Omnia Wonen, zodat zij, jaarlijks voor 1 juli, een gericht bod kunnen doen op de woonvisie.

6. Nadere uitwerking thema's uit woonafspraken West-Overijssel met provincie

De nieuwe woonvisie geeft als volgt richting aan de vijf thema's uit de woonafspraken:

- **Doelgroepen:** de visie geeft aan welke doelgroepen bijzondere aandacht nodig hebben op het gebied van wonen (jongeren/ starters, gezinnen, kleine huishoudens en bijzondere doelgroepen als statushouders) en van welke partijen welke inzet wordt verwacht. De visie geeft aan waar eventuele knelpunten zitten in de doorstroming in de woningmarkt en welke instrumenten naar verwachting nuttig zijn om gewenste doorstroming in de woningmarkt te bevorderen (erfpacht-regelingen, SVn restschuldregelingen, stimuleren CPO, zelfbouw of anders). De visie geeft handvaten om pilots te bevorderen waarmee eventuele gewenste doorstroming op de

woningmarkt kan worden bereikt. De visie geeft aan welke opgaven er liggen met betrekking tot de huisvesting van statushouders en welke uitvoeringsagenda daarbij hoort. Ook geeft de visie aan of het nodig is in Steenwijkerland (in samenwerking met de woningcorporaties) een 'flexibele schil' in te stellen voor bepaalde doelgroepen met een urgente behoefte aan een tijdelijke en goedkope woning (jongeren, gescheiden mannen of vrouwen, etc.);

- **Wonen en Zorg:** de visie geeft inzicht in vraag en aanbod van zorgvastgoed en handvaten voor sturing op dit thema. De visie geeft inzicht in hoe de gemeente het langer zelfstandig thuis wonen wil stimuleren en hoe zij verder wil gaan met het ontwikkelen van woonservicegebieden of woonzorg zones. De visie geeft handvaten voor eventuele pilots voor innovatieve woonconcepten voor zorgdoelgroepen in combinatie met andere doelgroepen (CPO, woonstichtingen, etc);

- **Stedelijke vernieuwing:** de visie brengt in kaart welke woongebieden en woonlocaties in welke kernen de komende jaren bijzondere aandacht nodig hebben om 1) leegstand en/of verpaupering te voorkomen, 2) diversiteit in het woningaanbod te bevorderen en binnen bestaand gebied te voldoen aan de woningbehoefte². De visie benoemt op welke plekken wat nodig is en welke inzet van welke partijen wordt gevraagd. De visie geeft inzicht in vrijkomend (gemeentelijk) vastgoed en wijst bijzondere locaties aan waarop een uitvoeringsstrategie nodig is. Hierbij kan worden gedacht aan locaties in de binnenstad en het Steenwijkerdiep in Steenwijk, locatie voormalig gemeentehuis in Oldemarkt en bijvoorbeeld de bibliotheeklocatie in Vollenhove;

- **Bestaande voorraad:** de visie gaat in op benodigde kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De visie brengt in kaart waar extra inzet nodig is en geeft inzicht in wat er nodig is om in 2020 45% van de woningvoorraad op minimaal label B te brengen (zie woonafspraken West-Overijssel en gemeentelijke aanpak Energieloket Steenwijkerland) en welke inzet hiervoor van partijen als de woningcorporaties wordt gevraagd. De visie maakt eventueel een keuze in voorbeeldprojecten waarvoor cofinanciering van de provincie mogelijk is (voor grotere projecten bijvoorbeeld uit het Energiefonds), zoals 1) een isolatiecampagne gericht op huishoudens in woningen met een lage WOZ waarde, 2) een 'Woonwinkel', 3) pilots energieneutrale/levensloopbestendige renovatie in huur of koop, of 3) anders;

- **Programmeren en zuinig ruimtegebruik:** uitgangspunt voor de woonprogrammering is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, waarbij gemeenten in Overijssel de woonprogrammering regionaal afstemmen binnen de woningmarktregio en niet meer nieuwbouw programmeren dan 100% van de woonbehoefte (zie woonafspraken en RWE West-Overijssel). De visie geeft inzicht in de mogelijke aantallen nieuw te bouwen woningen in de gemeente, maakt keuzes ten aanzien van woningbouwlocaties (o.a. ook t.a.v. de Schans en Betap Crilux) en geeft richtlijnen voor woningtypes en aanpak (continueren, versnellen, flexibiliseren, herprogrammeren).

7. Organisatie en samenwerking

De woonvisie wordt opgesteld in nauwe afstemming met de beleidsadviseur Wonen van de gemeente, die ook zorg draagt voor de afstemming met de omgevingsvisie. Vorderingen en koers worden wekelijks afgestemd en nader bepaald. Daarnaast wordt er een gemeentelijke projectgroep gevormd (teamleider Beleid, senior planoloog, senior adviseur economie, beleidsadviseur Wonen-Zorg, beleidsadviseur Wonen, Trainee Wonen), waarmee tweewekelijks overleg wordt gevoerd.

8. Planning

Toelichting offerte door 3 bureaus: maandag 7 maart 2016

² Zie o.a. woningmarktonderzoek Companen (2015) en/of wijk- of dorpsvisies en/of bijeenkomst met plaatselijke belangenverenigingen.

Startbijeenkomst met geselecteerde bureau: donderdag 10 maart 2016, 9.30 uur - 11 uur
Stakeholderbijeenkomst plaatselijke belangen ism. Omgevingsvisie: 2^e helft maart 2016
1^e concept woonvisie gereed: medio april 2016
Bijeenkomsten met diverse stakeholders: medio april-medio mei 2016
Workshop met gemeenteraad (1,5 uur): 24 mei 2016
2^e concept woonvisie gereed: *uiterlijk* 16 juni 2016
2^e concept in B&W: *uiterlijk* 5 juli 2016
3^e concept woonvisie gereed: *uiterlijk* 28 juli 2016
3^e concept in B&W: *uiterlijk* 9 augustus 2016
Adviesverzoek inspraakrijpheid 2^e concept aan raadscommissie (in politieke markt): *uiterlijk* 30 augustus 2016
Ter inzage legging concept woonvisie (6 weken): 1 september 2016 – medio oktober 2016
Aangescherpte definitieve concept gereed: *uiterlijk* 27 oktober 2016
Definitieve concept in B&W: *uiterlijk* 8 november 2016
Vaststelling woonvisie in gemeenteraad: *uiterlijk* 13 december 2016

9. Inhoud offerte

Uw offerte omvat minimaal de volgende informatie:

- Plan van aanpak en planning;
- Opbouw van de woonvisie op hoofdlijnen, met indeling van hoofdstukken en nadere opbouw van de hoofdstukken;
- Aanpak werksessies om met stakeholders de uitvoeringsopgave nader te bepalen en concreet te maken;
- Gespecificeerde prijsopgave per onderdeel van de opdracht;
- Welke stappen u gaat zetten op welk moment en op welke manier de begeleidingsgroep daarbij wordt betrokken (procesorganisatie);
- Cv's van de projectmedewerkers, waaruit ervaring en kennis met het vakgebied blijkt;
- Referentieprojecten.

10. Gunningscriteria

De offerte aanvraag betreft een meervoudig onderhandse aanbesteding. Voor de offerte aanvraag worden, naast uw bureau, nog twee andere adviesbureaus uitgenodigd een offerte aan te bieden. Daarnaast wordt de aanvraag gepubliceerd, waarna maximaal 2 extra bureaus kunnen worden geselecteerd.

De offertes zullen aan de volgende wegingsfactoren worden getoetst:

- Duidelijkheid en mate van concreetheid plan van aanpak en planning (wegingsfactor 25);
- Inzichtelijkheid in de opbouw van de woonvisie en hoe het eindproduct er uit gaat zien (wegingsfactor 20);
- Aanpak voor de werksessies met stakeholders om de uitvoeringsopgave concreet te maken (wegingsfactor 20);
- De creativiteit, schrijfstijl en ervaring met soortgelijke opdrachten van de beoogde kandida(a)t(en) (wegingsfactor 20);
- De prijs van het werk, met een maximum van € 35.000,- (wegingsfactor 15)

De aangeleverde stukken worden door drie deskundige personen, afzonderlijk van elkaar, beoordeeld. Deze drie beoordelingen worden bij elkaar opgeteld en het gemiddelde berekend. Het

werk wordt gegund aan de kandida(a)t(en) met gemiddeld het hoogste aantal punten. Bij het indienen van uw offerte geeft u gelijktijdig aan akkoord te gaan met de procedure tot gunning.

11. Facturering en betaling

Betaling van de uitgevoerde werkzaamheden vindt plaats op factuur, binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur volgens het volgende factureringsschema:

- 25% bij aanvang van de werkzaamheden;
- 25% bij oplevering van de concept woonvisie, zodra deze ter inzage kan worden gelegd (30 augustus 2016);
- 50% na oplevering van het definitieve document.

12. Algemene Voorwaarden

Op deze opdracht en de eventueel uit deze opdracht voortkomende nadere overeenkomst(en) zijn de algemene inkoopvoorwaarden 2015 van de gemeente Steenwijkerland van toepassing. Deze zijn te downloaden op www.steenwijkerland.nl/inkoopvoorwaarden. Andere algemene voorwaarden worden door ons uitdrukkelijk van de hand gewezen.

Indien door additionele wensen van de gemeente de te leveren prestaties aantoonbaar worden verzaamd, c.q. uitgebreid, is er sprake van meerwerk dat voor vergoeding in aanmerking komt. Indien de leverancier meent dat van meerwerk sprake zal zijn, zal dit zo spoedig mogelijk schriftelijk kenbaar moeten worden gemaakt aan de gemeente, met vermelding van de kosten. Tot uitvoering van meerwerk mag niet overgegaan worden voordat de gemeente hiervoor schriftelijk toestemming heeft verleend. Tot meerwerk wordt niet gerekend: additionele werkzaamheden die de leverancier redelijkerwijs bij het sluiten van de overeenkomst had kunnen of moeten voorzien.

Ten slotte

Uw offerte wordt per e-mail gericht aan Jenny Botter, beleidsadviseur Wonen bij de gemeente Steenwijkerland: Jenny.botter@steenwijkerland.nl, o.v.v. 'offerte actualisatie woonvisie Steenwijkerland'. Uw offerte moet uiterlijk woensdag 24 februari a.s. om 12 uur in het bezit van de gemeente zijn. Het niet tijdig, onvolledig of onverzorgd aanbieden van uw offerte kan aanleiding geven tot het niet accepteren van uw offerte.

Indien er uwerzijds vragen en op- of aanmerkingen zijn ten aanzien van de offerteaanvraag, dan moeten deze uiterlijk woensdag 17 februari a.s. om 12 uur in het bezit van de gemeente Steenwijkerland zijn. Uitsluitend schriftelijke vragen zullen in behandeling worden genomen. Deze zullen binnen 2 werkdagen na 17 februari geanonimiseerd beantwoord worden in een nota van toelichtingen en worden toegestuurd aan alle partijen.

Op maandag 7 maart a.s. worden drie bureaus uitgenodigd de offerte nader toe te lichten, waarna de selectie zal plaatsvinden. Op donderdag 10 maart a.s. vindt de startbijeenkomst plaats met het geselecteerde bureau.

Graag zien wij een ontvangstbevestiging van de offerte aanvraag per omgaande tegemoet. De meeste achtergronddocumenten zijn te downloaden via de website www.steenwijkerland.nl, wonen en (ver)bouwen/woonbeleid. Het woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek vindt u in de bijlage.