

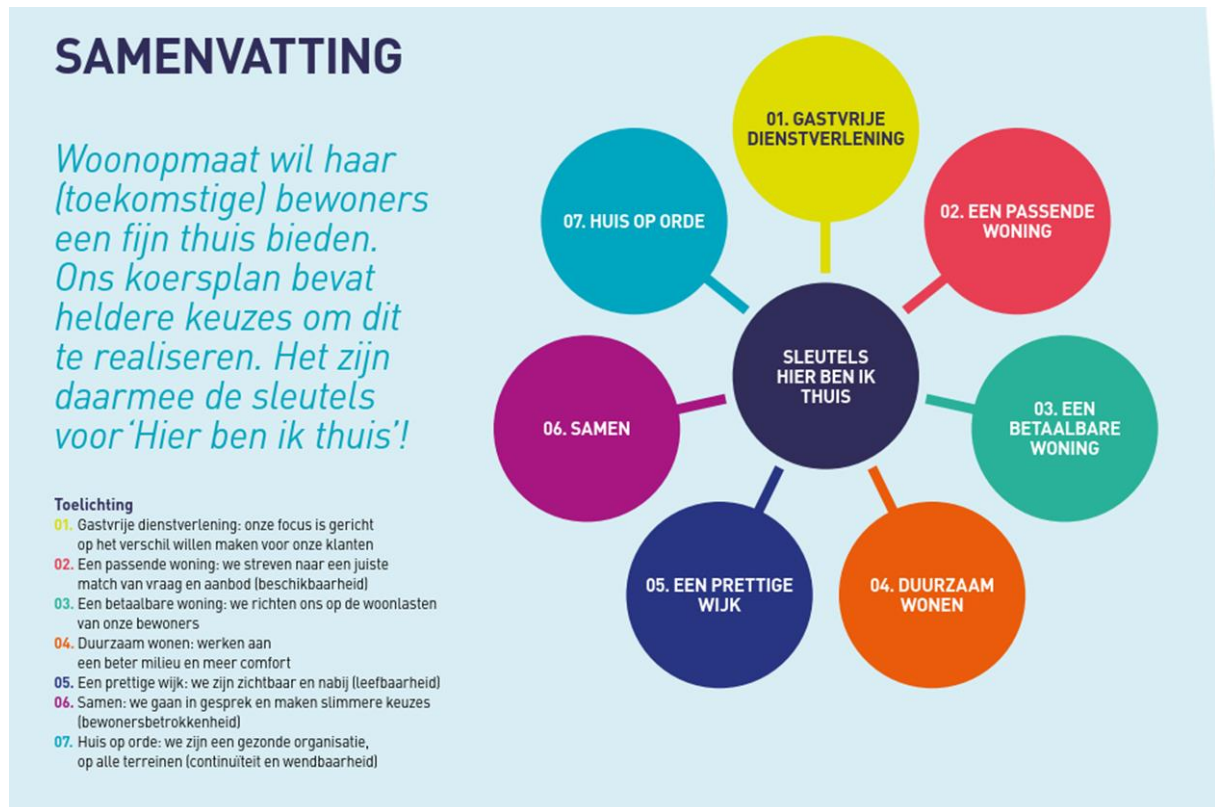
Marktconsultatie ontwikkel- en realisatieproces De Groene Tuinen

Marktconsultatie ten behoeve van de ontwikkeling van tenminste 82 duurzame sociale huurwoningen en de renovatie van 20 eengezinswoningen



Introductie Woonopmaat

Woonopmaat is een woningcorporatie die ca. 8.600 woningen beheert in de noordelijke IJmond, in Heemskerk en Beverwijk. Dat doen we met zo'n 70 bevlogen professionals, die zich dagelijks inzetten voor een goed en gevarieerd woonklimaat in deze plaatsen. Wij zijn er voor mensen met een bescheiden portemonnee. Binnen deze groep zijn we er voor iedereen: gezinnen, ouderen, jongeren en kwetsbare groepen. Daarbij laten we ons leiden door de klantvraag en de zeven door ons geformuleerde kernwaarden; de 7 sleutels (zie *bijlage 1*).



zie ook: [koersplan Woonopmaat](#)

Doelstelling Marktconsultatie

Woonopmaat is voornemens om in het projectgebied, Elink Sterkstraat/ Berghuisstraat te Beverwijk met projectnaam 'De Groene Tuinen', tenminste 82 sociale huurwoningen te realiseren en 20 eengezinswoningen te renoveren. Het project is complex vanwege de aanwezigheid van particuliere eigenaren en de combinatie sloop/ nieuwbouw/ renovatie.

Op basis van deze uitnodiging komen wij graag in contact met partijen om de opzet van deze opdracht, de voorgenomen uitvraag en de daaraan verbonden randvoorwaarden te toetsen. Het doel van deze marktconsultatie daarbij is tweeledig. Allereerst hebben wij de wens marktpartijen te informeren en kennis te laten nemen van deze opdracht. Daarnaast hecht Woonopmaat belang aan input van de markt om zo optimaal gebruik te maken van de bij de marktpartijen aanwezige kennis en expertise om de kaders en voorwaarden van de opdracht vast te stellen.

Woonopmaat is voor dit project op zoek naar een projectpartner die tot de optimale aanpak van dit project komt. Wel zijn er een aantal kaders:

Voor de sloop/ nieuwbouw zijn dit:

- de sloop gebeurt zo circulair mogelijk;
- de nieuw te bouwen woningen zijn bestemd voor sociale huur;
- de nieuw te bouwen woningen moeten minimaal 70 jaar mee gaan;
- de nieuw te bouwen woningen hebben een lage TCO;

En voor renovatie:

- na renovatie gaan de woningen technisch- en bouwkundig ten minste 50 jaar mee;
- na renovatie zijn de woningen gasloos en hebben ze minimaal Label A;
- de renovatie vindt plaats in bewoonde staat;
- de renovatiewoningen hebben een zo laag mogelijke TCO.

Verder zijn de algemene kaders:

- het project krijgt een integrale aanpak waarin duurzaamheid, leefbaarheid en gastvrije dienstverlening terug komen;
- er wordt een stedenbouwkundig proces opgestart onder leiding van een onafhankelijke procesleider. Het is de bedoeling de aannemer aan te laten aansluiten tijdens dit traject. Op welk moment is nog niet duidelijk. Zoals in bovenstaande stukken wordt vermeld zijn bewoners ontzettend belangrijk voor ons. Hierdoor is bewonersbegeleiding voor-, tijdens- en na realisatie ontzettend belangrijk, zowel bij renovatie als bij sloop- nieuwbouw.
- De ambitie is dat Woonopmaat optreedt als regisserend opdrachtgever. Daarom zijn er uitgangspunten opgesteld. Voor de sloop/ nieuwbouw zijn deze terug te vinden in *bijlage 2* en renovatie in *bijlage 3*.

Het project “De Groene Tuinen”

De Elink Sterkstraat en Berghuisstraat zijn onderdeel van de wijk Kuenenkwartier in Beverwijk (zie *figuur 1*). De woningen aan de Elink Sterkstraat zijn maisonnettes met appartementen. Aan de Berghuisstraat staan beneden- en bovenwoningen (BeBo's) en eengezinswoningen (EGW's). In de omgeving van de Elink Sterkstraat en Berghuisstraat staat een Cruyffcourt en een Wijkcentrum, Wijk aan Duin.

Het bezit van Woonopmaat op de Elink Sterkstraat en Berghuisstraat betreft in totaal 87 sociale huurwoningen. Te midden van de huurwoningen aan de Berghuisstraat bevinden zich tien eengezinswoningen in particulier eigendom. Afbeeldingen van het huidige projectgebied zijn terug te vinden in *bijlage 4*. De plattegronden van de woningen zijn te vinden in *bijlage 5*.

Het project is in tweeën te splitsen. Het eerste deel is de renovatie van de 20 eengezinswoningen aan de Berghuisstraat. Het tweede deel bestaat uit het slopen van 67 woningen verdeeld over de Elink Sterkstraat en Berghuisstraat en het realiseren van tenminste 82 woningen. Deze twee delen worden samengebracht in één alomvattende uitvraag. Het doel van deze uitvraag is het vinden van een aannemer die zowel planvoorbereiding, planontwikkeling, renovatie en sloop-/ nieuwbouw kan uitvoeren.

Er zijn meerdere redenen dat wij één alomvattende uitvraag prefereren. Dat zijn onder anderen:

- De compacte projectlocatie;
- De samenhang tussen beide deelprojecten in verband met het schuifplan voor bewoners;

- Het beperkte aantal van de te renoveren woningen;
- Bij de ontwikkeling van de nieuwbouw is de aannemer vroegtijdig aan boord om de bouwbaarheid en efficiëntie te bevorderen.



Figuur 1

Staat van de woningen

De algemene staat van de te slopen woningen wordt als zeer matig beschouwd. Bewoners ervaren veel tocht en de woningen zijn slecht geïsoleerd. Ook voldoen de woningen niet aan de huidige eisen voor brandveiligheid. De eengezinswoningen aan de Berghuisstraat die gerenoveerd worden zijn in een betere bouwkundige staat dan de maisonnettes en BeBo's. Daarom wordt hier, mede door het particuliere bezit in het projectgebied, gekozen voor hoogwaardige renovatie. Waar de scheiding in het projectgebied ligt tussen de te slopen woningen en de woningen die worden gerenoveerd is in *figuur 2* te zien.



Figuur 2

Verdichting plangebied

De mogelijkheden in het projectgebied zijn ruim. Gezien de grote vraag naar huurwoningen heeft Woonopmaat behoefte aan verdichting van het aantal woningen in dit gebied. In de strategie wordt uitgegaan van een verdichting van tenminste 15 woningen. Om deze verdichting mogelijk te maken is een deel van het gebied bestempeld als sloop/ nieuwbouw en een deel als hoogwaardige renovatie. Een proces voor stedenbouwkundige invulling wordt op dit moment samen bewoners en omwonenden (klankbordgroep) doorlopen. Gesprekken zijn gaande met de gemeente Beverwijk over het openbaar gebied. Of het openbaar gebied wordt betrokken bij het plan is nog niet duidelijk.

Het managementteam van Woonopmaat heeft eind 2022 positief besloten op het scenario sloop/ nieuwbouw van 67 woningen aan de Elink Sterkstraat en Berghuisstraat en positief besloten op het investeringsbesluit voor de renovatie van de 20 eengezinswoningen aan de Berghuisstraat. De situatie van het projectgebied is in *figuur 3* te zien.



Figuur 3

	39 Appartementen (huur)	Elink Sterkstraat
	24 Beneden- bovenwoningen (huur)	Berghuisstraat
	24 Eengezinswoningen (huur)	Berghuisstraat
	10 Eengezinswoningen (koop)	Berghuisstraat

Vanuit verhuuroogpunt worden de volgende woningcategorieën als wenselijk beschouwd voor de nieuw te bouwen woningen:

- Tweekamerappartementen van ca. 55m² (circa 30%);
- Driekamerappartementen van ca. 65m² (minimaal 50%);
- Vierkamerappartementen van ca. 75m² (circa 10%);
- Eengezinswoningen van ca. 80 – 100m² (maximaal 10%).

Overeenkomsten

Contractering zal plaats vinden aan de hand van vier verschillende overeenkomsten. Er zal een overeenkomst gesloten worden voor de ontwikkeling van de sloop-/ nieuwbouw (Ontwikkelovereenkomst (1). Gelijktijdig zal er een voorbereidingsovereenkomst (2) voor de renovatie gesloten worden. Na afronding van de planvorming voor renovatie kan er een Realisatieovereenkomst (3) ten behoeve van de uitvoering van deze werkzaamheden gesloten worden. Tot slot kan voor de sloop van de aanwezige opstallen en realisatie van de woningen een Realisatieovereenkomst (4) gesloten worden. De conceptovereenkomsten zullen worden verstrekt aan de partijen die worden uitgenodigd voor de inschrijvingsfase. Op deze overeenkomsten zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden van Woonopmaat van toepassing.

Proces

Voor de sloop-/ nieuwbouw bevindt Woonopmaat zich op dit moment in de haalbaarheidsfase, de fase waarin middels het stedenbouwkundige ontwerp de definitieve hoeveelheid aantal nieuw te bouwen woningen wordt vastgesteld. Voor de te renoveren woningen is reeds een investeringsbesluit genomen. Het gekozen moment van deze uitvraag biedt naar het inzien van Woonopmaat de maximale kans om de renovatie en sloop-/ nieuwbouw als integraal geheel te benaderen. Tevens geeft het de mogelijkheid om voor sloop-/ nieuwbouw maximaal rekening te houden met flexibele innovatieve bouwmethoden en energie- en klimaatambities.

De planning ziet er als volgt uit:

Wat	Wanneer
	2022
Start stedenbouwkundig proces	Oktober
	2023
Marktconsultatie uitsturen (TenderNed)	Maart
Marktconsultatie	Maart
Versturen uitvraag (publicatie TenderNed)	April
Gunning en contractvorming	November/ december
Uitwerking planvorming renovatie	December
Afronding stedenbouwkundig proces	December
	2024
Bestemmingsplanprocedure herstructurering	Januari
Start renovatie 20 eengezinswoningen	April
Uitwerken planvorming herstructurering	April
Oplevering renovatie	December
Indienen omgevingsvergunning herstructurering	November
	2025
Omgevingsvergunning onherroepelijk herstructurering	Maart
Start Sloop	Januari

Start realisatie	April
	2026
Oplevering herstructurering	September

Onze vraag

Woonopmaat heeft besloten om de projecten uit te voeren vanuit een “regierol”. Dat houdt in dat het projectteam de verantwoordelijkheid heeft om vanuit de regisseurspositie een projectpartner te zoeken die Woonopmaat kan ontzorgen in het onderzoeken, ontwerpen, organiseren en bouwen (en mogelijk toekomstig onderhoud) van de verschillende deelprojecten (sloop-/ nieuwbouw en renovatie). Daarbij gaat het niet alleen om het realiseren en renoveren van gebouwen, maar juist ook om het betrekken van de bewoners die met dergelijke ingrepen geconfronteerd gaan worden. Het mede organiseren van de bewonersparticipatie en een ondersteunende rol in de communicatie tussen bewoners, toekomstige bewoners, aannemer en Woonopmaat is onderdeel van de uitvraag. Daarbij is de continue zichtbaarheid van Woonopmaat een belangrijk onderwerp.

Wat wij verder van u vragen is uw kijk op de mogelijkheden voor de verdere invulling van dit plan. Wij vragen uw input om onze uitvraag zo goed mogelijk vorm te geven. Wij hebben daarom een vragenlijst opgesteld, zie *bijlage 6*, die u hopelijk voor ons kunt beantwoorden. Deze vragen hebben betrekking op het proces, de planinvulling en de vrijheden welke u daarbij nodig heeft. Wij willen u vragen deze uiterlijk vrijdag 17 maart in te dienen via freesen@woonopmaat.nl.

Verslaglegging

De bijdragen van deelnemers aan de marktconsultatie worden middels een samenvattend kort geanonimiseerd verslag gepubliceerd op TenderNed. Uiteraard zal zorgvuldig worden omgegaan met concurrentiegevoelige informatie. Deze marktconsultatie heeft een vrijblijvend karakter. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend (meedoen leidt niet tot enig voordeel in de uitvraag). De uitvraag zelf zal worden gepubliceerd op TenderNed.

Aanbestedingsbeleid

Indien het komt tot een uitvraag zal deze worden opgesteld in overeenstemming met het beleid ‘Aanbesteding onderhoud en vastgoedinvesteringen’ van Woonopmaat. Dit document beschrijft, in lijn met de visie ‘Inkopen en professioneel opdrachtgeverschap (april 2021), de wijze waarop Woonopmaat partijen voor onderhoudswerkzaamheden en vastgoedprojecten selecteert. Voor meer informatie over Woonopmaat kunt u de website bezoeken middels de volgende link: www.woonopmaat.nl.

Tot slot

Wij hopen u met deze uitnodiging uw interesse en enthousiasme te hebben gewekt voor deelname aan deze marktconsultatie en zien we de antwoorden op de vragen in deze marktconsultatie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Woonopmaat



Martin Feenstra
Manager Vastgoed

Bijlagen

1. Koersplan 2019 – 2023
2. Uitgangspunten sloop-/ nieuwbouw
3. Uitgangspunten renovatie
4. Afbeeldingen projectgebied
5. Plattegronden huidige woningen
6. Vragenlijst