

Commercieel vertrouwelijk

**Programma van eisen en scope
Europese aanbesteding volgens de openbare procedure
voor projectbureau Woningbouw
ten behoeve van**

Gemeente Nederweert

Referentienummer:

Status:	Versie 1
Naam:	Paul Springer
Datum:	15 juni 2023

Bijlage 3 Programma van Eisen en scopebepaling

Onderstaande eisen gelden als knock-out criterium. U dient met alle gestelde eisen akkoord te gaan om voor gunning van de opdracht in aanmerking te komen. Mocht u vragen, opmerkingen of verzoek tot wijziging op deze eisen hebben, dan kunt u deze kenbaar maken aan Opdrachtgever conform de in de aanbestedingsdocument opgenomen planning. Opdrachtgever zal hier met de Nota van Inlichtingen op terug komen. Kunt u niet volledig akkoord gaan met de gestelde eisen? Dan komt u niet voor gunning van de opdracht in aanmerking.

Hoofdstuk 1 Algemene informatie en scope bepaling

	Algemeen
1.	Begin 2021 heeft de raad van Nederweert ingestemd met een voorkeursscenario woningbouw. Een scenario dat naast het bouwen voor eigen behoefte uitgaat van een aanvullende ambitie om invulling te kunnen geven aan de autonome vraag die voortkomt uit bijvoorbeeld de overloop vanuit de regio Eindhoven. Deze ambitie is inmiddels vertaald in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025. Deze gaat uit van het bouwen van 75 tot 100 woningen per jaar in Nederweert in de periode 2022 t/m 2025.
2.	Daarnaast is er een Woondeal tussen het Rijk, provincie Limburg en de gemeenten gesloten. Deze gaat over de invulling van de nationale bouwopgave. Deze Woondeal loopt tot en met 2030 en maakt het nodig dat Nederweert de hoge bouwambitie uit de structuurvisie wonen langer doorzet.
3.	Het voorgaande betekent dat de lokale bouwambitie vertaald moet worden naar concrete bouwprojecten en een planvoorraad die daarop kwantitatief en kwalitatief aansluit. De lopende woningbouwplannen dienen daaraan invulling te geven. Het projectbureau dient deze plannen verder voort te zetten. Maar om de ambitie waar te kunnen maken is het ook nodig om nieuwe plannen en initiatieven aan de planvoorraad toe te voegen. Voor een toelichting op de woningbouwplannen die in gang zijn gezet en potentiële nieuwe ontwikkelingen, verwijzen we naar de bijlage bij dit PvE. Afhankelijk van de locatie kan het gaan om plannen die met actief grondbeleid (verwerving grond door gemeente en een gemeentelijke grondexploitatie) danwel via faciliterend grondbeleid (exploitatie door ontwikkelende partij op basis van een anterieure exploitatieovereenkomst met de gemeente) tot ontwikkeling worden gebracht.
4.	De planvoorraad bedraagt per 1 januari 2023 afgerond 550 woningen. Indien de gemeente de ambitie uit de Structuurvisie Wonen doortrekt tot en met 2030, zoals is opgenomen in de Woondeal, dan dient de planvoorraad te worden aangevuld tot minimaal 800 woningen. Dit is voor de gemeente Nederweert een grote opgave.

	Interne expertise
5.	Samen met de lopende plannen overstijgt dit de thans beschikbare capaciteit binnen de gemeente. Daarom bestaat er behoefte aan extra capaciteit en expertise. Deze wil de gemeente Nederweert inkopen met deze nieuwe aanbesteding.
6.	In het verleden heeft de gemeente reeds een grote woningbouwtaakstelling waargemaakt. Hiervoor is destijds een projectbureau samengesteld met externe inhuur. Ook bij de nu voorliggende opgave wil de gemeente gebruik maken van een vergelijkbaar projectbureau. Onderstaand wordt nader ingegaan op de samenstelling, werkwijze en te verrichten werkzaamheden

	Opdracht
7.	Het oppakken van in gang gezette woningbouwprojecten en het initiëren van nieuwe projecten. Einddoel is om tot en met 2030 jaarlijks 100 woningen op te leveren (800 woningen in totaal) .
8.	Deze zullen voor ongeveer de helft bestaan uit enkele voor Nederweert grotere plannen in de hoofdkern Nederweert en Budschop en verder uit een aantal kleinere plannen voor de overige kernen.
9.	De opdracht heeft een looptijd van 4 jaar.

11.	Het eerste aanspreekpunt zijn voor bouwplanontwikkelingen van projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties (incl. het opstellen van exploitatieovereenkomsten en het opstellen van exploitatieplannen)
12.	Individuele bouwplannen vallen niet onder werkzaamheden projectbureau. De gemeente Nederweert stelt nog een prioriteringskader op zodat gericht aan de slag gegaan kan worden met versnelling woningbouwopgave.
13.	Het projectbureau er ook verantwoordelijk voor dat gemeentelijke projecten zich zelf terugverdienen.

	Samenstelling projectbureau
14.	Het projectbureau dient te bestaan uit: • Een kernteam • Een schil van interne specialistische medewerkers • Externe medewerkers met specifieke kennis.
15.	Kernteam • Het kernteam bestaat in de basis uit een projectmanager die het hoofcontact is en die aansturing geeft over het projectbureau. • Per bouwproject dient er een projectleider te zijn, die de bouwopgave trekt. • Dit kernteam wordt aangevuld met één of twee medewerkers vanuit de interne organisatie.
16.	Schil technische kennis • Voor specifieke expertise maakt het projectbureau gebruik van de interne kennis van de opdrachtnemer.
17.	Externe specifieke kennis • Bij zeer specifieke zaken gebruik mag maken van andere door het projectbureau in te schakelen partijen, waarbij het projectbureau zorg dient te dragen voor de aansturing.
18.	Randvoorwaarden • De gemeentelijke organisatie is betrokken bij het stellen van randvoorwaarden en uitgangspunten.

	Werkwijze
19.	Projectleiding • Het projectbureau neemt de projectleiding en het procesmanagement van de woningbouwprojecten over. Daarbij valt het projectbureau onder de verantwoordelijkheid van teamleider Samenleving fysiek ruimtelijke en economische ontwikkelingen of onder eventueel nieuwe functie.
20.	Onderzoeken/ beleidsvraagstukken • Het projectbureau laat ruimtelijke onderbouwingen, onderzoeken en beleid ondersteunde vraagstukken en producten uitwerken in de schil van technische kennis. Dit vindt plaats op basis van een nadere offerte aanvraag".
21.	Locatie • Het projectbureau neemt minimaal 1 dag in de week (bij voorkeur maandag) fysiek plaats in het gemeentehuis van Nederweert. Er kan tevens hybride worden gewerkt. Medewerkers van het projectbureau dienen op vaste tijdsblokken aanwezig te zijn in het gemeentehuis.
22.	Aanpak • Het projectbureau heeft een pragmatische aanpak. Het projectbureau werkt resultaatgericht aan de opgaven. De medewerker(s) uit de gemeentelijke organisatie is contactpersoon en sparringpartner binnen het projectbureau. Het projectbureau werkt samen op inhoud en proces, waarbij tevens afstemming gezocht wordt met de diverse vakspecialisten binnen de gemeentelijke organisatie.

Hoofdstuk II Werkzaamheden projectbureau

Onderstaand worden de werkzaamheden van het projectbureau op hoofdlijnen beschreven.

	Werkzaamheden
23.	Locatieverkenning • Uitvoeren van locatieverkenningen
24.	Risicobeheersing • Prioritering/haalbaarheid/risicobeheersing
25.	Onderhandelingen • Grondaankoop • Contractvorming • Aangaan mogelijke exploitatieovereenkomsten met projectontwikkelaars
26.	Juridische procedures • Begeleiden juridische procedures op gebied van grondbeleid, bijvoorbeeld vestiging voorkeursrecht gemeenten, onteigening
27.	Grondexploitaties • Opstellen grondexploitaties • Maken exploitatieplannen
28.	Subsidiemogelijkheden • Subsidiemogelijkheden onderzoeken en aanvragen
29.	Stedenbouwkundige ontwerpen • Stedenbouwkundige ontwerpen uitvoeren
30.	Duurzaamheidsopgave • Verwerken van duurzaamheidsopgave in de plannen
31.	Aanbestedingsprocedures • Begeleiden inkoop-/aanbestedingsprocedures t.b.v. aanvullende onderzoeken/ werkzaamheden
32.	Planologische vertaling • Planologische vertaling inclusief ruimtelijke onderbouwing en uitvoeren cq uitzetten benodigde onderzoeken
33.	Planologische procedures • Begeleiden juridische planologische procedures
34.	Ondersteunende beleidskaders • Opstellen ondersteunende beleidskaders ten behoeve van de woningbouwopgave (o.a. bouwen in tuinen, woningsplitsing) • Opstellen van B en W voorstellen en Raadsvoorstellen etc. • Voortgangsrapportageopstellen • jaarlijks opstellen RIB voortgang woningbouw.
35.	Omgevingsdialogen • Organiseren omgevingsdialogen

36.	Aanspreekpunt Aanspreekpunt voor bestuur, deelname aan portefeuillehoudersoverleg
37.	Voortgangrapportages Periodiek rapporteren aan het bestuur qua besluitvorming en voortgang
38.	Technische input op aanbestedingsprocedures Leveren van technische en planologische input aanbestedingsprocedures
39.	Samenvatting - Samengevat bestaan de werkzaamheden dus uit de project- en procesbegeleiding van de haalbaarheidsfase tot en met de planvormingsfase. - De tweede hoofdactiviteit is het leveren van de inhoudelijke producten.

	Buiten Scope
40.	Onherroepelijk bestemmingsplan De scope is tot en met een onherroepelijk bestemmingsplan. Wat erna komt valt buiten de scope van de opdracht.
41.	Uitvoeringsfase De uitvoeringsfase (bouw- en woonrijp maken) maakt geen deel uit van de opdracht.
42.	Realisatie woningen De realisatie van de woningen maakt geen deel uit van de opdracht.
43.	Bouwrijpe grond Uitgifte van bouwrijpe kavels voor individuele zelfbouwers

	Looptijd en beschikbare middelen
44.	Beschikbare middelen projectmanagement Voor de totale projectmanagement werkzaamheden is een bedrag gereserveerd van maximaal 300.000 Euro per jaar. Het college van BenW heeft bereidheid extra geld te vragen bij Raad t.b.v. versnelling woningbouwopgave mocht blijken dat dit nodig is.
45.	Beschikbare middelen technische onderzoeken Voor ruimtelijke onderbouwen, onderzoeken en ondersteunend beleid is een bedrag gereserveerd van ongeveer 100.000 Euro per jaar. Aan dit bedrag kunnen geen rechten worden ontleend.
46.	Structurele oplossing De insteek is om met het projectbureau een oplossing te creëren voor het capaciteitstekort bij de gemeente en om de ambities op het gebied van woningbouw de komende 4 jaar te kunnen waarmaken.
47.	Continuering inzet Na deze tijd zijn (een aantal) plannen in ontwikkeling en moet opnieuw beoordeeld worden of de inzet van het projectbureau nog verder gecontinueerd wordt. De inzet van het projectbureau moet een solide basis vormen om tot gerichte planontwikkeling te komen in alle kernen.
48.	Geen afname verplichting Aan alle bedragen kunnen geen rechten worden ontleend. De overeenkomst biedt geen afname en/of garantieverplichting, betreffende bedragen en werkzaamheden.

	Nadere offerte aanvragen
49.	Nadere offerte aanvraag Specifieke producten en onderzoeken zullen als nadere offerte aanvraag worden aangevraagd. Opdrachtnemer dient hier een nadere offerte voor in te dienen.
50.	Geen afname verplichting

	• Opdrachtgever heeft het recht om nadere offerte aanvraag ook bij andere opdrachtgevers uit te zetten. Dit betreft partijen die geen onderdeel uitmaken van deze overeenkomst
--	--

	Tussentijdse evaluatie
51.	Tussentijdse evaluatie • Per jaar dient er een tussentijdse evaluatie plaats te vinden.

	Einde projectbureau
52.	• Er dient geen kennisleemte te ontstaan bij de gemeente bij einde van het projectbureau. • Er dient een overdrachtsdocument te worden opgesteld.

Competenties

Competenties en ervaring die nodig zijn:

	Competenties bureau
53.	Projectmanagement • Het hebben van projectleider skills en coördinatie van alle projecten.
54.	Technische kennis • Het hebben van technische kennis om alle type onderzoeken te kunnen uitvoeren.
55.	Planologische kennis • Het hebben van planologische kennis
56.	Juridische kennis • Het hebben van juridische kennis
57.	Bouwkundige kennis • Het hebben van bouwkundige kennis
58.	Duurzaamheidskennis • Het hebben van kennis van duurzaamheidsontwikkelingen.
59.	Ontzorgen • Het maximaal ontzorgen van de opdrachtgever.
60.	Pro actieve houding • Het hebben van een proactieve houding naar de opdrachtgever
61.	Ondersteunend beleid • Kennis en ervaring hebben met opstellen ondersteunend beleid.
62.	Planeconomische kennis • Kennis van financiën en planeconomie (grondexploitaties)
63.	Onderhandelingscompetenties • onderhandelingscompetenties voor grondverwerving.

	Competenties projectmanager/ leiders van projecten
64.	Kennis gebiedsontwikkeling • inhoudelijke kennis van gebiedsontwikkeling en specifiek met het realiseren van complexe woningbouwlocaties.
65.	Relevante werkervaring • Langdurige (minimaal 5 jaar) aantoonbare relevante ervaring in gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld als projectleider/ontwikkelingsmanager.
66.	Adviesvaardigheden

	• in staat zijn te doorgronden door welke knelpunten een woningbouwontwikkeling niet van de grond komt en te adviseren hoe een woningbouwproject wel (of soms niet) van de grond kan komen.
67.	Integraal denken • oog hebben voor het bewaken van de integraliteit en onderlinge afhankelijkheden in een project.
68.	Vertegenwoordiger gemeente • als vertegenwoordiger van de gemeente kunnen optreden in overleggen.
69.	Proactief • Het hebben van een effectieve en proactieve houding.
70.	Integriteit. • Integer kunnen handelen.
71.	Politiek-bestuurlijk sensitiviteit • Het hebben van politiek-bestuurlijke sensitiviteit en dit kunnen toepassen.
72.	Participatietrajecten • Ervaring met het organiseren en leiden van participatietrajecten.
73.	Onderhandelingsvaardigheden • Kennis en ervaring met onderhandelingsvaardigheden
74.	Taal • Een goede beheersing van de Nederlandse taal.

Bijlage 1 Algemene Eisen

	Algemene eisen
1.	Inschrijver gaat akkoord met de inhoud en de voorwaarden van de Offerteaanvraag, inclusief de wijze van de aanbesteding, beoordelingsmethoden en het indienen van de inschrijving met daarbij eventuele wijzigingen, toelichtingen of aanvullingen door de Opdrachtgever in de Nota van Inlichtingen.
2.	De inkoopvoorwaarden van gemeente Nederweert zijn van toepassing op deze aanbesteding. Inschrijver gaat volledig en onvoorwaardelijk akkoord met de inkoopvoorwaarden en de overeenkomsten die zijn toegevoegd bij de Offerteaanvraag. Voor deze aanbesteding zijn uitsluitend de gehanteerde van Opdrachtgever van toepassing. Inschrijver mag niet verwijzen naar andere eigen voorwaarden. Voorwaarden van Inschrijver worden nadrukkelijk van de hand gewezen.
3.	Inschrijver gaat ermee akkoord dat er pas een overeenkomst tot stand komt wanneer alle toestemmingen, waaronder goedkeuring van Burgemeesters en wethouders, van de gemeente Nederweert verkregen zijn.
4.	Het aanpassen, zelf samenstellen of het afwijken van de vraagstelling van de Opdrachtgever opgestelde bijlagen en standaardformulieren leidt tot uitsluiting van de Inschrijver.
5.	Inschrijver verklaart dat de Inschrijving niet tot stand is gekomen onder invloed van een overeenkomst, besluit of gedraging in strijd met het Nederlands of Europese mededingingsrecht. Inschrijver verklaart dat zij zich zal onthouden van gedragingen die de mededinging tussen Inschrijvers beperken. In het bijzonder zal de Inschrijver geen informatie over zijn Inschrijving of over het overleg met de Opdrachtgever uitwisselen met andere Inschrijvers of met derden.
6.	Inschrijver gaat ermee akkoord dat hij geen vergoeding ontvangt voor zijn Inschrijving. Inschrijver ontvangt ook geen vergoeding indien Opdrachtgever besluit om de aanbestedingsprocedure volledig, gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen.
7.	De aanbieding van de Inschrijver is opgesteld in de Nederlandse taal. Inschrijver dient alle documenten in de Nederlandse taal aan te leveren, tenzij de documenten oorspronkelijk in een andere taal opgesteld zijn. In dat geval kan Opdrachtgever om een officiële vertaling van de documenten verzoeken. Eventuele kosten voor de vertaling zijn voor de Inschrijver.

8.	Inschrijver hanteert geen kredietbeperking in haar facturen. Opdrachtgever zal geen gebruik maken van een eventuele betalingskorting van 30 dagen.
9.	Betalingen tussen Inschrijver en Opdrachtgever geschieden in euro's (€).
10.	De inschrijver werkt mee bij audits en/of leveranciersbeoordelingen die de Gemeente Nederweert uitvoert, bv. door het verlenen van toegang en/of gegevens te verschaffen die de Gemeente Nederweert op dat moment opvraagt.
11.	Inschrijver is verantwoordelijk voor haar medewerkers. Inschrijver garandeert dat het in te zetten personeel bij deze opdracht voldoende opgeleid is en vakbekwaam is.
12.	Het niet bekend zijn met de situatie bij de Opdrachtgever kan nooit de aanleiding zijn tot verrekening.
13.	Inschrijver is zich ervan bewust dat de huidige contracten die buiten deze overeenkomst lopen niet tot deze Opdracht behoren.
14.	Indien Inschrijver zich inschrijft als (hoofd)opdrachtnemer en in zijn aanbieding aangeeft gebruikt te maken van onderaannemers, is (hoofd)opdrachtnemer verplicht om na gunning daadwerkelijk gebruik te maken van de genoemde onderaannemers conform het gestelde in zijn aanbieding.
15.	Inschrijving wordt gedaan op basis van de waarheid. Alle overlegde informatie dient naar waarheid opgesteld te zijn. Opdrachtgever behoudt zich het recht op schadevergoeding indien blijkt dat er onjuiste informatie aangeleverd is en/of wanneer inschrijver niet kan nakomen wat hij aangeboden heeft.
16.	Medewerkers van Inschrijver gaan vertrouwelijk om met alle informatie die aan hen ter kennis komt gedurende het uitvoeren van de Opdracht.
17.	De voertaal in woord en geschrift is de Nederlandse taal gedurende de overeenkomst. Er wordt uitzondering gemaakt op internationaal gebruikte terminologie.

	Financiële eisen
18.	Inschrijver dient in staat te zijn om aanvragen van Opdrachtgever digitaal te verwerken.
19.	Inschrijver garandeert dat alle opgegeven prijzen in de nadere offertes en (uur)tarieven all-inclusive (exclusief btw) zijn, zoals (maar niet gelimiteerd tot) salariskosten, overheadkosten, kosten voor gebruik apparatuur, verzekeringen, reis-en verblijfskosten, parkeerkosten, wervings- en selectiekosten, vervangingskosten, kosten van keuringen, certificaten, vergunningen en ontheffingen etc.
20.	Inschrijver mag, in nadere offertes, geen negatieve, irreële of onrealistische prijzen aanbieden, ook niet voor onderdelen van de prijs. Inschrijver dient realistische prijzen te hanteren die in verhouding staan tot de door inschrijver gemaakte kosten voor het uitvoeren van de opdracht. Indien inschrijver negatieve, irreële of onrealistische prijzen aanbiedt, kan hij uitgesloten worden van verdere uitvoering van de overeenkomst.
21.	Facturen dienen voorzien te zijn van de volgende kenmerken: - Inkoopordernummer of routenummer - Projectnaam/-nummer - Besteller van Opdrachtgever

Bijlage 2 Achtergrondinformatie

Nadere omschrijving en toelichting woningbouwprojecten en ondersteunend beleidskader.

Algemeen:

Het hoofddoel is om via planontwikkeling in de hele gemeente de ambitie woningbouw tot 2030 te realiseren. Het vertrekpunt hiervoor zijn de onderstaande plannen onder A en potentiële ontwikkellocaties onder B. Het betreft echter geen limitatieve lijst. Er is ruimte om binnen de gestelde ambitie plannen toe te voegen of in te wisselen tegen andere plannen indien initiatieven om welke reden dan ook niet van de grond komen.

A. Woningbouwplannen 'on hold' welke in gang gezet dienen te worden

	Project	Partner(s)	Aantallen	eigendom	Grond-exploitatie	BP gereed
1	100 woningenplan (kern Nederweert), noordzijde gebieden Kerneelhoven en Hoebeakker, mogelijk nog uit te breiden met aanvullende locatie(s)	Aantal eigenaren in gebied wenst zelf te ontwikkelen	vanaf 100, afhankelijk van stedenbouwkundig ontwerp en concrete programma	Particulier/ ontwikkelaar/ gemeente	(actief grondbeleid is inzet) Wvg toegepast	Nee
2	Locatie Staat-Boerenbond Nederweert	Eigenaren, potentiële investeerder(s)	collegestandpunt: vanaf 100 bespreekbaar, mits plan voldoet aan vastgestelde uitgangspunten	derden (3 eigenaren)	exploitatie door derden	Nee
3	Realisatie flexwoningen/ tijdelijke woningen	Corporaties, marktpartijen	Nog te bepalen (mogelijk rond de 50 over meerdere locaties)	Meerdere gemeentelijke locaties, mogelijk ook particulier.		Nee
4	Huitje Leveroy	Kerkbestuur	?	Kerkbestuur/ opstalrecht gemeente		nee

Toelichting

Project 1 (100 woningenplan)

Dit project komt voort uit het voorkeursscenario woningbouw van het college en raad en betreft een ambitie om extra woningbouw te realiseren voor bijvoorbeeld overloop uit regio Eindhoven. De gemeenteraad heeft voor deze opgave voorkeurslocaties aangewezen aan de noordzijde van de kern Nederweert (kernrandzone). Het betreft uitbreidingslocaties die aansluiten op de bestaande woonwijken Hoebeakker en Kerneelhoven. De gemeenteraad heeft op deze gronden in november 2021 een voorkeursrecht gevestigd. Vervolgens is de gemeente gesprekken aangegaan met de grondeigenaren en is er een start gemaakt met het opstellen van een z.g. koersdocument. Wegens een intern capaciteitsknelpunt is het project in oktober 2022 on hold gezet. Het project dient weer verder opgepakt te worden. Dat betekent in eerste instantie een analyse van de opbrengst van de gesprekken met de grondeigenaren en een nadere afweging van de kansen van ontwikkelen van de aangewezen gronden via actieve grondbeleid versus facilitair grondbeleid. Afspraken dienen zo nodig verder in exploitatie-overeenkomsten te worden vastgelegd. Van hieruit dient verder te worden gewerkt aan het opstellen een stedenbouwkundige planopzet en woningprogramma. Het aantal woningen ligt nog niet vast. Het 100 woningenplan suggereert dit misschien, maar is niet meer dan een werktitel voor een voor Nederweeter begrippen groot woningbouwproject, verspreid over een of meer locaties. Het aantal woningen zal uiteindelijk worden bepaald door de stedenbouwkundige opzet/mogelijkheden in combinatie met het kwalitatief gewenste woonprogramma. De Woondeal en de regionale Structuurvisie Wonen zijn hiervoor het vertrekpunt. Vanuit de Woondeal dient twee-derde in het betaalbare segment te worden gerealiseerd en een inspanningsplicht om toe te groeien naar 30 % sociale huur in de bestaande woningvoorraad.

Project 2 (Staat -Boerenbond)

Het betreft een locatie in de kern Nederweert-dorp die al lange tijd een rotte plek vormt in de huidige woonomgeving. Voor de gemeente en de omgeving is het zaak deze locatie zo snel mogelijk te herontwikkelen. Het betreft een locatie met een bedrijfsbestemming waar o.a. een leegstaande Boerenbondwinkel en een voormalige leegstaande autogarage zijn gelegen. Ook bevinden zich hier nog de restanten van een afgebrand pand (voormalige Boerenbond). De locatie is eigendom van 3 eigenaren waar al langere tijd contacten en gesprekken mee worden gevoerd. Er zijn potentiële investeerders in beeld, maar in het verleden zijn er ook afgehaakt. De contacten verlopen met de gemeente verlopen via een intermediair. De insteek is om te komen tot een overeenkomst met een investeerder/ontwikkelaar op basis van een nog goed te keuren integraal plan. Het aantal woningen ligt nog niet vast. In de planvoorraad houden we rekening met 100 woningen, maar dit is uiteindelijk afhankelijk van de stedenbouwkundig eindplan. De belangrijkste uitgangspunten zijn hiervoor begin 2022 kenbaar gemaakt aan de partijen.

Ook hier geldt dat vanwege het interne capaciteitsprobleem het project sinds oktober 2022 on hold is gezet. Vanuit de gemeente is er sindsdien niet pro-actief meer gehandeld. Wel zijn de contacten met de intermediair aangehouden. In eerste instantie zullen de gesprekken en onderhandelingen met de partijen dienen te worden hervat en geïntensiveerd. Van daaruit komen tot een principebesluit voor een gedragen stedenbouwkundig plan en woningprogramma dat aansluit bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen en afspraken in de Woondeal. Nader uit te werken in een overeenkomst met betrokken investeerder(s) en eventueel grondeigenaren. Subsidiemogelijkheden van Rijk en provincie dienen uitdrukkelijk bij dit plan te worden betrokken.

Project 3 (realisatie tijdelijke/flexwoningen)

Vanuit het Rijk en de provincie wordt sterk aangedrongen op de verantwoordelijkheid van iedere gemeente om een bijdrage te leveren in d het urgente huisvestingsvraagstuk voor aandachtsgroepen zoals statushouders, asielzoekers en Oekraïense vluchtelingen. De gemeente heeft een analyse gemaakt van potentiële locaties voor de bouw van tijdelijken woningen/flexwoningen om deze doelgroepen op te vangen. Er liggen echter nog geen concrete planuitwerkingen en evenmin zijn er afspraken gemaakt met partijen (met name woningbouwcorporaties) die de woningen willen exploiteren. Op basis van de inventarisatie van de locaties dienen er zo snel mogelijk concrete plannen voor meerdere locaties gemaakt te worden gemaakt en afspraken met woningcorporaties die

hierin willen participeren. Als richtlijn kan worden aangehouden een 50-tal tijdelijke woningen verspreid over meerdere locaties in de gemeente. Subsidiemogelijkheden dienen hier nadrukkelijk bij te worden betrokken.

Project 4 (Huitje Leveroy)

Dit betreft een potentiële inbreidingslocatie in Leveroy. Hier bevonden zich in het verleden tennisbanen maar deze zijn verplaatst in het kader van de dorpsontwikkelingsvisie. De gronden zijn eigendom van het kerkbestuur. Op een deel van de gronden ligt nog een opstalrecht voor de gemeente vanuit het verleden. Dit dient nog opgeheven te worden in overleg met het Kerkbestuur. Vervolgens dient er in samenspraak met het Kerkbestuur en potentiële ontwikkelende partijen een plan te worden opgesteld. Vanwege capaciteitsgebrek is deze locatie on hold gezet.

B) Potentiële ontwikkellocaties/zoekgebieden (betreft nieuwe initiatieven in de kernen)

De planvoorraad woningbouw van Nederweert betreft per 1 januari 2022 550 woningen. De projecten 1 en 2 hierboven genoemd maken daarvan deel uit. Om de opgave vanuit de Woondeal te realiseren dienen er nog plannen voor tenminste 250 woningen aan te worden toegevoegd. De bedoeling is om hiervoor plannen te realiseren in alle kernen op de schaal van het kerkdorp. Het gaat dan vooral om de kernen Nederweert-dorp, Budschoop, Ospel en Ospeldijk. Voor de kern Nederweert-Eind is momenteel een plan in voorbereiding voor ruim 40 woningen (Tiskesweij, fase 2). Voor Leveroy geldt dat er in beginsel een locatie in beeld is aan de Huitje (zie hiervoor, project 4)

Ambtelijk zijn er globaal zoekgebieden in beeld, er zijn echter nog geen concrete locaties aangewezen of principebesluiten genomen door het college of de raad. Er zal dus gestart moeten worden met een locatieanalyse/kansenverkenning op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden en planvorming kan worden opgestart.

C) Ondersteunende beleidskaders (bouwen in tuinen, woningsplitsing, flexwonen)

Voor individuele bouwplannen, vaak van particulieren met grote tuinen of grote woningen die ze willen splitsen, is behoefte aan een beleidskader. De raad heeft aangegeven hier in beginsel ruimte voor te willen bieden, maar heeft gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken van compensatie voor de toename van de verstening en de negatieve effecten daarvan voor de leefbaarheid in de kernen (hittestress, ontgroening, enz). Ook de waardevermeerdering van het toekennen van bouwtitels door medewerking aan splitsen van percelen/woningbouwsplitsing speelt daarbij een rol. In de ontwerp-Omgevingsvisie kernen en bedrijventerreinen is compensatie als vertrekpunt opgenomen. Voor de uitwerking en juridische verankering van een bijdrage wil de gemeente een beroep doen op de ervaring en expertise van de opdrachtnemer.

In de ontwerp omgevingsvisie wordt verder aangegeven dat er behoefte is aan kaders voor flexwonen. Dit kunnen tijdelijke, verplaatsbare woningen zijn die een oplossing bieden voor het urgente vraagstuk van huisvesting van aandachtsgroepen (zoals statushouders, vluchtelingen, arbeidsmigranten). Maar ook woonvormen die aansluiten bij de behoefte aan tiny-housing vanuit een meer ideologische invalshoek. Ook hiervoor wenst de gemeente een beroep te doen op kennis en ervaring van opdrachtnemer.