

Programma van Eisen flexwonen

Datum	13 december 2023
Betreft	Aanbesteding flexwonen Scheerman

Het doel van deze uitvraag is een partij te selecteren voor de bouw en exploitatie (beheer en verhuur) van minimaal 40 en maximaal 50 flexwoningen op de Scheerman in Moergestel, in de gemeente Oisterwijk.

Met de Scheerman in Moergestel wordt een perceel grasland bedoeld, gelegen aan de rand van een woonwijk. De wijk heeft een dorps karakter en de locatie biedt veel ruimte om een relatief groot aantal flexwoningen te realiseren, waarmee zowel in het sociale als het middensegment kan worden voorzien.

In maart 2022 is dit project gestart in de vorm van een locatieonderzoek. Op 23 augustus 2022 heeft het college besloten deze locatie voor te leggen aan de raad. Op 29 september 2022 heeft de raad besloten hiermee in te stemmen. In 2023 is de contractvorming voorbereid. De beoogde realisatie is in 2024.

Doelgroep, segment en woningtype:

Bij de Scheerman gaat het in totaal om minimaal 40 en maximaal 50 woningen, waarvan 50% woningen bedoeld zijn voor het middensegment en 50% woningen voor mensen die met spoed een woning zoeken in het sociale segment. Alle woningen dienen als zelfstandige wooneenheden te worden uitgevoerd.

Onder de tweede categorie vallen in onze gemeente statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, jongeren, starters en andere woningzoekenden die anders dak- en thuisloos dreigen te worden. Alle woningen in deze categorie worden verhuurd onder de aftoppingsgrenzen en toegewezen volgens het puntensysteem. Als de gemeente woningen toewijst is dit aan statushouders en uitstromers beschermd wonen. Zie verder onder 'Toewijzing en Verhuur'.

Betrokken samenwerkingspartners:

Voor een deel van de doelgroepen in het sociale segment hebben wij samenwerkingspartners waar bewoners op terug kunnen vallen. Voor bijvoorbeeld de uitstroom uit een intramurale situatie. Voor statushouders en dreigend dak- en thuislozen hebben wij een sterk netwerk dat zorg draagt voor individuele zorg. Individuele zorg en begeleiding valt dus buiten de zorg van de exploitant.

Definities:

Eerste recht van toewijzing	Het recht om als eerste een huurder/gebruiker aan te bieden voor toewijzing van een woning.
Eerste huurrecht	Het recht om als eerste een woning te huren bij een mutatie.
Toewijzen	Bepalen aan welke eindgebruiker een woning wordt toegewezen.
Woning in Zicht	Het woningverdeelsysteem in de regio Midden-Brabant.

Eisen:

Aan deze uitvraag zijn eisen verbonden aan de ontwikkeling en de exploitatie van de woningen.

In onderstaande tabel staan de eisen (A#) die gelden als algemene voorwaarden bij de bouw en exploitatie.

#	Eisen
A1	Inschrijver handelt bij de uitvoering van deze ontwikkeling en exploitatie van de woningen conform de wetten, verordeningen, besluiten, maatregelen en voorschriften die door de rijksoverheid, provinciale en gemeentelijke overheid, dan wel door andere daartoe wettelijk aangewezen organen zijn vastgesteld.
A2	Inschrijver (en eventueel door hem in te schakelen derden) dienen gedurende de gehele looptijd van de ontwikkeling en exploitatie van de woningen te beschikken over alle certificaten, vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, die vereist zijn voor de uitvoering. Inschrijver verstrekt op verzoek afschriften van deze documenten aan gemeente.
A3	Alle schade voortvloeiende uit de ontwikkeling en exploitatie van de woningen komt voor rekening van inschrijver.
A4	Inschrijver is gehouden te allen tijde zowel de toepasselijke wet- en regelgeving als de voorschriften uit toepasselijke vergunningen na te leven.

In onderstaande tabel staan de specifieke eisen (B#) voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen. Bij de ontwikkeling moet minimaal rekening gehouden worden met deze eisen.

#	Eisen
	Procedureel
B1	De planologische procedure wordt geïnitieerd en doorlopen door inschrijver.
B2	Inschrijver is verplicht in het kader van de ruimtelijke procedure en de uiteindelijke invulling van de locatie een participatieproces te doorlopen met de buurt.
B3	De inschrijver dient voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen, ontheffingen, besluiten etc. bij de verschillende instanties aan te vragen.
B4	Er zijn door de gemeente al eerste onderzoeken uitgevoerd op het gebied van flora & fauna. Voor de overige benodigde onderzoeken en vervolgacties is inschrijver zelf verantwoordelijk.
	Ruimtelijk
B5	Het plan dient te voldoen aan de gestelde kaders in het kavelpaspoort.
B6	Er worden minimaal 40, maximaal 50 woningen gerealiseerd.
B7	De helft van de woningen betreft woningen voor het middensegment, de andere helft van de woningen betreft woningen voor het sociale segment (onder de
B8	In beide segmenten zijn minimaal 2 woningen geschikt voor een ouder met kind die beiden in een eigen slaapkamer kunnen slapen.
B9	In beide segmenten is minimaal 50% van de woningen bedoeld voor één- en twee persoons huishoudens.
B10	De één en twee persoonshuishoudens betreffen zelfstandige wooneenheden die qua punten (het Woningwaarderingssysteem, WWS) minimaal aansluiten bij de prijs van de woning.
B11	Turn key oplevering, inclusief keuken, badkamer, toilet en deugdelijke vloer en

	wandafwerking. Keuken/woonkamer mag gecombineerd worden. De inschrijver is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de woningen met instandhouding van deze onderdelen.
B12	De afvoer van vuil- en hemelwater dient via een gescheiden stelsel te geschieden.
	Openbare ruimte (een deel van onderstaande eisen is op de gemeente zelf van toepassing en dient slechts als toelichting inschrijver)
B13	Het bouw- en woonrijp maken wordt uitgevoerd door de gemeente conform de CROW/ASVV normen (de openbare ruimte is toegankelijk voor mindervaliden).
B14	Grond wordt na 15 jaar schoon opgeleverd. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de inschrijver.
B15	Regenwater dient op de onderhavige locatie te worden geïnfiltreerd/geborgen. Zie de hemelwaterverordening.

In onderstaande tabel staan de specifieke eisen (C#) voor de exploitatie van de woningen. Bij de exploitatie moet minimaal rekening gehouden worden met deze eisen.

#	Eisen
	Toewijzing
C1	De gemeente heeft voor een deel van de woningen inspraak op de toewijzing. De helft van de woningen (20-25 woningen) valt in het sociale segment. Als minder dan 10 woningen in het sociale segment bewoond wordt via een toewijzing van de gemeente en er vindt een mutatie plaats, dan wordt deze woning eerst ter toewijzing aangeboden aan de gemeente.
C2	De gemeente heeft vanaf het moment dat de mutatie bij haar bekend is maximaal 8 weken de tijd om een huurder te vinden en de ondertekening van de huurovereenkomst te plannen.
C3	Als de 8 weken voorbij zijn en het is de gemeente niet gelukt om de woning toe te wijzen aan een huurder/gebruiker, kan de exploitant deze verhuren aan de overige beoogde doelgroepen door de sociale woningen ten minste via Woning in Zicht aan te bieden.
	Verhuur
C4	De woningen worden conform de Woningwet, passend toegewezen ¹ . De eis is dat de huurders/gebruikers 'passend wonen' zodat zij huurtoeslag kunnen aanvragen voor de huur van zelfstandige woonruimte.
C5	De duur van de huurcontracten, als de toewijzing via de exploitant plaatsvindt, is voor de doorlooptijd minimaal gekoppeld aan de omgevingsvergunning en voldoet aan wet- en regelgeving ² . Het doel van deze eis is dat huurders/gebruikers lang genoeg kunnen wonen om woongenot te kunnen ervaren en er een doorstroommogelijkheid gezocht kan worden.

¹<https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/passend-toewijzen/norm-passend-toewijzen-geldt-per-1-januari-2016.html>

²<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-heb-ik-om-mijn-woning-tijdelijk-te-verhuren>

C6	De huurprijs wordt bepaald op basis van het puntensysteem (woningwaarderingsstelsel ³).
C7	Voor de huurprijs van de woningen in het middensegment geldt de bovengrens regulering middenhuur, welke jaarlijks wordt geïndexeerd voor inflatie. Hiervoor wordt verwezen naar de wetgeving en richtlijnen van het ministerie. Op het moment van opstellen van dit Programma van Eisen geldt een middenhuurregulering tot 187 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Dit komt uit op een maandelijkse huur van circa € 1.000,- (prijspeil 2022). Het doel van deze eis is om de woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep van het middensegment (tot maximaal 1,5 keer modaal).
C8	De servicekosten dienen aan te sluiten bij het type woning, de doelgroep en hetgeen ervoor geleverd wordt.
C9	Huurders betalen maximaal 1 maand borg.
C10	De inschrijver voert alle benodigde administratief, financiële en juridische activiteiten uit die nodig zijn voor het verhuren van de wooneenheden, zodanig dat het verhuurproces verloopt zoals een huurder dat mag verwachten (begrijpelijk, transparant, eerlijk, tijdig, ...).
C11	De exploitant communiceert jaarlijkse huurverhoging voor 1 mei en voert dit per 1 juli door. De maximale huur blijft in lijn met het percentage van de maximale huur zoals in de aanbidding benoemd.
C12	De exploitant stelt jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar een afrekening van de servicekosten op voor huurders/gebruikers. • In de servicekosten mogen worden opgenomen: voorschot gas/ water/ elektra individueel gebruik, voorschot elektra algemeen gebruik, schoonmaakkosten algemene ruimten, ongediertebestrijding, huismeester, internet, ...; Dit alles passend binnen het Besluit Servicekosten. • Verrekening van de servicekosten vindt bij vertrek van de huurder/gebruiker maximaal 1 maand na diens vertrek plaats. • Verrekening van de kosten voor gas, water en elektra vindt plaats op basis van verbruik.
C13	In artikel 2 van het Besluit gemeentelijke schuldhelpverlening (Bgs) is bepaald dat verhuurders signalen over betalingsachterstanden moeten doorgeven aan de desbetreffende gemeente. De exploitant meldt zich als signaalpartner (vaste lasten partner) aan voor deelname aan de afspraken zoals die vastgelegd zijn in de overeenkomst behorende bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering (LCV) ⁴ .
	Beheer en onderhoud
C14	De exploitant is verantwoordelijk voor een beheer zodanig, dat huisregels bekend zijn bij gebruikers, deze worden begrepen en nageleefd.
C15	De exploitant heeft voor administratief en sociaal beheer maximaal één aanspreekpunt richting de gemeente. De exploitant heeft voor accountmanagement maximaal één aanspreekpunt richting de gemeente.

³https://www.huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Downloads/Handleidingen/Beleidsboek_waarderingsstelsel_onzelfstandige_woonruimte_versie_juni_2018.pdf

En <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2021-01-01>

⁴ <https://www.nvvk.nl/kennisbank-detail/2021/04/04/Landelijk-Convenant-Vroegsignalering>

C16	De huurders/gebruikers hebben voor administratief en sociaal beheer via één ingang bij de organisatie van de exploitant een aanspreekpunt om zowel telefonisch als fysiek contact te hebben.
------------	---