

2. Programma van Eisen

Flexwonen

Locatie Dodenauweg Kaatsheuvel



Tender : Flexwonen locatie Dodenauweg Kaatsheuvel
Opstellers : Gemeente Loon op Zand & Karel
Datum : 31 maart 2025
Kenmerk : Zk25.00488



Dit programma van eisen behoort tot de tender 'Flexwonen locatie Dodenaauweg Kaatsheuvel' voor de Gemeente Loon op Zand, kenmerk zk25.00488. Aan deze uitvraag zijn eisen verbonden aan de ontwikkeling, financiering en de exploitatie van de woningen. Opdrachtnemer bevestigt door inschrijving minimaal aan deze eisen te kunnen voldoen.

Specifieke eisen (A#) die gelden als algemene voorwaarden voor het bouw- en woonrijp maken.	
#	Eisen
A1	Opleveren definitief ontwerp voor het uitvoeren van bouw- en woonrijp maken uiterlijk 6 weken na de gunning. Dit DO heeft de instemming van de opdrachtgever.
A2	Voor het bouw- en woonrijp maken is opdrachtnemer (hoofd)verantwoordelijk. Het is toegestaan om voor dit onderdeel gebruik te maken van onderaanneming. Voor opdrachtnemer geldt dat zij verantwoordelijk is voor het aanleveren van een voorlopig ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken.
A3	Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd conform Handboek Inrichting Werken Openbare ruimte (HIWOR).
A4	Verantwoordelijkheid voor de uitvoerende werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken liggen volledig bij opdrachtnemer en niet bij onderaannemer.
A5	Het bouw- en woonrijp maken wordt uitgevoerd door opdrachtnemer conform de CROW/ASVV normen.
A6	Onder bouwrijp maken wordt verstaan het: – aanleggen of doen aanleggen van de infrastructurele voorzieningen, inclusief aansluitingen op bestaande wegen; – het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, CAI-, telefoon- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations en dergelijke; – het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen; – het verwijderen of doen verwijderen van de niet benodigde rioleringen; – het verplaatsen of doen verplaatsen van de benodigde rioleringen; – het kappen en verwijderen van bomen en overige beplantingen na verleende kapvergunning indien vereist; – het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende voorwerpen die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; – de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; – het plaatsen van brandkranen.
A7	<u>Onder woonrijp maken wordt verstaan</u> het in definitieve vorm, eventueel gefaseerd, en naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid zoals op het definitief ontwerp is vastgesteld tussen opdrachtgever en opdrachtnemer: – aanleggen van openbare en/of eigen wegen, paden en parkeervoorzieningen en de aansluiting daarvan op het openbare wegennet; – aanleggen van groenvoorzieningen; – aanleggen van openbare verlichting, straatnaamborden, verkeersborden en overige inrichtingselementen; – alle overige in het kader van het woonrijp maken van gronden nodige en algemeen gebruikelijke werkzaamheden.
A8	– De opdrachtnemer dient voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen, ontheffingen, besluiten etc. inclusief bijhorende onderzoeken en onderbouwingen gericht op het bouw- en woonrijp maken bij de verschillende instanties aan te vragen.

	– Opdrachtnemer is gehouden te allen tijde zowel de toepasselijke wet- en regelgeving als de voorschriften uit toepasselijke vergunningen na te leven.
A9	Aanvullende bepalingen voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein worden in een overeenkomst vastgelegd na gunning.

Specifieke eisen (B#) die gelden als algemene voorwaarden bij de bouw en exploitatie.

#	Eisen
B1	Opdrachtnemer 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.
B2	Opdrachtnemer (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. Opdrachtnemer verstrekt op verzoek afschriften van deze documenten aan gemeente.
B3	De risico's en procedures ter verkrijging van de nodige vergunningen komen voor rekening van opdrachtnemer. Alle schade voortvloeiende uit de ontwikkeling en exploitatie van de woningen komt voor rekening van opdrachtnemer.
B4	Opdrachtnemer is gehouden te allen tijde zowel de toepasselijke wet- en regelgeving als de voorschriften uit toepasselijke vergunningen na te leven.

Specifieke eisen (C#) voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen.

#	Eisen
Ontwikkeling en realisatie	
C1	Opdrachtnemer dient te voorzien in ontwikkeling, financiering, realisatie en exploitatie en beheer van de woningen voor een periode van 15 jaar.
C2	Opdrachtnemer dient kwalitatieve, verplaatsbare en duurzame flexwoningen te realiseren die voldoen aan de bouwkundige eisen voor reguliere woningen.
C3	Opdrachtnemer zal van het aantal te realiseren woningen (tenminste) 18 woningen in het sociale huursegment realiseren.
C4	Opdrachtnemer zal de woningen gedurende de exploitatieperiode in eigendom, beheer en onderhoud houden.
C5	Opdrachtnemer zal de woningen gedurende de exploitatieperiode volledig exploiteren als huurwoningen, dit gelijktijdig met instandhouding van de eis zoals verwoord onder C3.
Procedureel	
C6	De planologische procedure wordt geïnitieerd en doorlopen door de opdrachtnemer.
C7	Opdrachtnemer is verplicht in het kader van de ruimtelijke procedure en de uiteindelijke invulling van de locatie een participatieproces te doorlopen met de buurt.
C8	De opdrachtnemer dient voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen, ontheffingen, besluiten etc. bij de verschillende instanties aan te vragen.
C9	De risico's van de planologische procedures en procedures ter verkrijging van de nodige vergunningen komen voor rekening van de opdrachtnemer.
C10	Er zijn door de gemeente al eerste onderzoeken uitgevoerd op het gebied van archeologie en stikstof. Voor het (eventueel) actualiseren van deze en het uitvoeren van de overige benodigde onderzoeken en vervolgacties is opdrachtnemer zelf verantwoordelijk.
Ruimtelijk	

C11	Opdrachtnemer overlegt een voorlopig stedenbouwkundig inrichtingsplan, waarin tot uiting komt hoe de verkavelingsstructuur er uit ziet, waar welke woningen komen, alsmede de vorm en omvang ervan.
C12	Er worden minimaal 60, maximaal 80 woningen gerealiseerd.
C13	Tenminste 18 woningen worden gerealiseerd voor het sociale segment (onder de liberalisatiegrens). De overige woningen betreffen deels woningen voor óf hetzelfde segment óf het middensegment. Zie verder onder 'Toewijzing en Verhuur'.
C14	Zowel bij de woningen in het sociale segment als bij de overige woningen zijn minimaal 2 woningen geschikt voor een ouder met kind die beiden in een eigen slaapkamer kunnen slapen. De woningen dienen te voldoen aan tenminste PMC13
C15	In beide segmenten is minimaal 50% van de woningen bedoeld voor één- en twee persoons huishoudens. De woningen dienen te voldoen aan tenminste PMC12
C16	De één en twee persoonshuishoudens betreffen zelfstandige wooneenheden die qua punten (het Woningwaarderingstelsel, WWS) minimaal aansluiten bij de huurprijs van de woning.
C17	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.
C18	De afvoer van vuil- en hemelwater dient via een gescheiden stelsel te geschieden.
C19	Opdrachtnemer sluit met opdrachtgever een overeenkomst waarbij opdrachtnemer zich verbindt om aan de gemeente het volledige bedrag van nadeelcompensatie te betalen.
Openbare ruimte	
C20	Grond wordt na 15 jaar schoon opgeleverd. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de opdrachtnemer.
C21	Regenwater dient op de onderhavige locatie te worden geïnfiltreerd/geborgen. Zie de Programma Water en Riolerings.
C22	Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte zal worden ondergebracht in het reeds lopende contract van Opdrachtgever.

Specifieke eisen (D#) voor de exploitatie van de woningen.

#	Eisen
Toewijzing	
D1	De gemeente heeft voor een deel van de woningen inspraak op de toewijzing. Voor tenminste 18 van de woningen geldt dat deze in het sociale segment vallen. 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.
D2	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.
D3	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 opdrachtnemer deze verhuren aan de overige beoogde doelgroepen door de sociale woningen ten minste via Woning in Zicht aan te bieden.
D4	Bij de toewijzing van huurders dient er rekening te worden gehouden met de statushouders en de 'weer thuis' kandidaten. Opdrachtnemer stemt dit voortijdig af met Opdrachtnemer.

Verhuur	
D5	De woningen worden conform de Woningwet, passend toegewezen. De eis is dat de huurders/gebruikers 'passend wonen' zodat zij huurtoeslag kunnen aanvragen voor de huur van zelfstandige woonruimte.
D6	De duur van de huurcontracten, als de toewijzing via de Opdrachtnemer plaatsvindt, is voor de doorlooptijd minimaal gekoppeld aan de omgevingsvergunning en voldoet aan wet- en regelgeving ¹ . 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.
D7	Voor het sociale segment geldt maximale huurprijs van € 900,00 per maand. Voor de middeldure huurwoningen geldt een maximale huurprijs tussen de € 900,00 en € 1.185,00 per maand. De huurprijs wordt bepaald op basis van het puntensysteem (woningwaarderingssysteem ²). Prijspeil 2025.
D8	De servicekosten dienen aan te sluiten bij het type woning, de doelgroep en hetgeen ervoor geleverd wordt.
D9	Huurders betalen maximaal 1 maand borg.
D10	De opdrachtnemer 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, ...).
D11	De opdrachtnemer 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 aanbieding benoemd.
D12	De opdrachtnemer 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, ...; 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.
D13	In artikel 2 van het Besluit gemeentelijke schuldhelpverlening (Bgs) is bepaald dat verhuurders signalen over betalingsachterstanden moeten doorgeven aan de desbetreffende gemeente. De Inschrijver meldt zich als signaalt partner (vaste lasten partner) aan voor deelname aan de afspraken zoals die vastgelegd zijn in de overeenkomst behorende bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering (LCV) ³ .

¹<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-heb-ik-om-mijn-woning-tijdelijk-te-verhuren>

² https://www.huurcommissie.nl/fileadmin/afbeeldingen/Downloads/Handleidingen/Beleidsboek_waarderingsstelsel_onzelfstandige_woonruimteversie_juni_2018.pdf en <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2021-01-01>

³ <https://www.nvvk.nl/kennisbank-detail/2021/04/04/Landelijk-Convenant-Vroegsignalering>

Beheer en onderhoud	
D13	De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor een beheer zodanig, dat huisregels bekend zijn bij gebruikers, deze worden begrepen en nageleefd.
D14	De opdrachtnemer heeft voor administratief en sociaal beheer maximaal één aanspreekpunt richting de gemeente. De opdrachtnemer heeft voor accountmanagement maximaal één aanspreekpunt richting de gemeente.
D15	De huurders/gebruikers hebben voor administratief en sociaal beheer via één ingang bij de organisatie van de Inschrijver een aanspreekpunt om zowel telefonisch als fysiek contact te hebben.

Algemene eisen (E#) voor deze tender.

#	Eisen
Toewijzing	
E1	Opdrachtgever heeft te allen tijde het recht om wijzigingen door te voeren binnen het aangeleverde (stedenbouwkundig) ontwerp van Inschrijver.
E2	Opdrachtnemer dient eerst goedkeuring van Opdrachtgever te ontvangen, alvorens werkzaamheden in uitvoering te brengen.

Financiële en administratieve eisen (F#) voor deze tender.

#	Eisen
Toewijzing	
F1	Alle prijzen die zijn ingediend volgens het Inschrijvingsbiljet zijn exclusief btw.
F2	Voor het bouw- en woonrijp maken geldt de volgende fasering in facturering: - 25% bij start werkzaamheden - 50% na afronding van de derde week - 25% bij oplevering en bij goedkeuring Opdrachtgever
F3	Facturen dienen digitaal verstuurd te worden naar gemeente Loon op Zand ter attentie van facturen@loonopzand.nl voorzien van een grootboeknummer/kostensoort e.d. De gewenste factuurgegevens zullen door de Opdrachtgever na gunning worden aangeleverd.
F4	Betaling door Opdrachtgever zal geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum en alleen na goedkeuring van de factuur.
F5	Facturering geschiedt volgens de voorwaarden zoals opgenomen in de huurovereenkomst.
F7	Opdrachtnemer initieert ieder half jaar een overleg met Opdrachtgever. Doel van dit overleg is het bespreken van de contractafspraken en naleven van de gemaakte afspraken.
F8	Jaarlijks wordt er een evaluatie uitgevoerd en vindt er overleg plaats tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer. Indien de evaluaties daartoe aanleiding geven heeft Opdrachtgever het recht om frequenter te evalueren.
F9	Opdrachtnemer wijst één contactpersoon aan, alsmede één vaste vervanger, die op zal treden als contractbeheerder. Alle correspondentie inzake de opdracht zal plaatsvinden tussen de contactpersoon van de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer.
F10	Op verzoek van de Opdrachtgever of Opdrachtnemer vindt bijzonder overleg plaats indien de Opdrachtgever of Opdrachtnemer dit wenselijk of noodzakelijk acht.