

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel: DJ-13729
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts (0495-575221)	Zaaknummer: 13728
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg.

Voorstel

1. Met gunning van de opdracht voor het woningmarktonderzoek Midden-Limburg aan bureau E,til in te stemmen. (De opdracht wordt verstrekt door de gemeente Roerdalen.)
2. Met de opdracht aan E,til voor een verdiepingsonderzoek voor de kernen Altweeterheide, Laar (buurten Laar en Laar buitengebied), Stramproy, Swartbroek en Tungelroy in te stemmen. (De opdracht wordt verstrekt door de gemeente Weert.)

Inleiding

De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert werken samen aan hun woonbeleid. In het 4e kwartaal van 2014 is de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg in de zeven Midden-Limburgse gemeenten vastgesteld. Deze structuurvisie is uitgewerkt voor een periode van 4 jaar, 2014 t/m 2017 en geeft een doorkijk over 10 jaar, t/m 2023. In de structuurvisie is vastgelegd dat na 4 jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie staat voor 2018 gepland.

Ten behoeve van deze actualisatie vindt onder andere een woningmarktonderzoek plaats. Dit onderzoek dient duidelijkheid te geven over de kwalitatieve woningbehoefte. Verder gaat het woningmarktonderzoek onder andere in op de behoefte van verschillende specifieke doelgroepen, zoals starters, jongeren, ouderen, alleenstaanden, gehandicapten, vergunninghouders, buitenlandse werknemers, sociale huurders, urgenten alsook sociaal kwetsbaren. Zie bijlage 1: offerteverzoek woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2017-2018 met het programma van eisen. De prognoses van E,til van 2017 (deze komen naar verwachting in oktober 2017 beschikbaar) vormen een kwantitatieve onderlegger voor de nieuwe structuurvisie. Aldus wordt een goede basis gecreëerd voor de actualisatie van de structuurvisie.

Weert, 22 september 2017 De directeur, 	S		B	W	W	W	W
		akkoord		FvE	PS	GG	MvdH
		bespreken					
Soort besluit: Besluit college		10-10-17					

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer:

De secretaris,

 10.10.17

17

In de vergadering van het Bestuurlijk Overleg Wonen Midden-Limburg van 22 maart 2017 hebben de portefeuillehouders Wonen van de zeven Midden-Limburgse gemeenten ingestemd met een concept programma van eisen. Daarnaast is het concept programma van eisen voor advies voorgelegd aan corporaties en huurderbelangenorganisaties. Genoemde betrokkenen hebben ingestemd met het opvragen van offertes op basis van dit programma van eisen. Op 21 juli 2017 heeft de gemeente Weert namens de zeven gemeenten aan vier bureaus een offerte gevraagd. Van drie bureaus zijn uiterlijk 7 augustus 2017 vragen ontvangen. Op 10 augustus 2017 is de Nota van inlichtingen naar alle vier de bureaus verzonden. Er zijn uiterlijk 28 augustus 2017 om 9.00 uur drie offertes ontvangen, zie bijlagen 2 (offerte Rigo), 3 (offerte Atrivé) en 4 (offerte E,tíl). Eén bureau (CBS) heeft geen offerte uitgebracht.

Beoogd effect/doel

Het woningbehoefteonderzoek geeft inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte en vormt een onderlegger voor de nieuwe structuurvisie.

Argumenten

1.1 E,tíl is het enige bureau dat besteksconform een offerte heeft ingediend.

De drie bureaus die offerte hebben uitgebracht hebben hun offerte toegelicht aan de ambtelijke werkgroep wonen op 5 september 2017. Gebleken is dat slechts één bureau aan alle voorwaarden voldeed. Zie bijlage 5 (beoordeling). Los van enkele andere opmerkingen voeren de andere twee bureaus geen verdiepingsonderzoek uit op kernniveau maar worden enkele kernen bij elkaar genomen, tot eenheden van minimaal 1.000 woningen of wordt de gemeente in 4/5 deelgebieden verdeeld. Het verdiepingsonderzoek op kernniveau is echter van wezenlijk belang voor de gemeenten die met name uit kleine kernen bestaan en is expliciet gevraagd in de offerte-uitvraag. De offerte richt zich verder primair op een regionaal onderzoek met uitsplitsing op gemeentenniveau. Voor de verdieping is elke gemeente afzonderlijk verantwoordelijk.

2.1 Een verdieping voor de kernen in Weert is wenselijk.

Er is nu een kans om objectief duidelijkheid te verkrijgen omtrent de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte op kernniveau. Blijkens eerdere prognoses zijn in de kernen Altweerterheide, Laar, Swartbroek en Tungalroy voldoende mogelijkheden voorhanden om in de resterende woningbehoefte te voorzien. In Stramproy zou nog wel een aanvullende woningbehoefte zijn. Met dit onderzoek wordt hierover duidelijkheid gegeven.

Kanttekeningen en risico's

De opdracht zal voorlopig gegund worden aan E,tíl. Wanneer de Alcatelperiode van 20 dagen is verstreken kan de gunning definitief plaatsvinden, zulks onder voorbehoud van eventuele procedures.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De kosten van het woningmarktonderzoek bedragen € 74.000,- (excl. BTW). De provincie Limburg heeft aangegeven 1/8 deel van de kosten te zullen financieren. De overige kosten worden verdeeld naar rato van het inwonertal per 1-1-2017. De kosten voor Weert komen uit op € 13.602,-.

De kosten van het verdiepingsonderzoek zijn € 1.500,- per kern. Bij een verdieping voor 5 kernen bedragen de kosten van de verdieping voor Weert € 7.500,-.

De totale kosten voor Weert bedragen € 21.102,-.

Deze kosten worden betaald uit het budget onderzoek Volkshuisvestingsbeleid van € 10.000,- per jaar (grootboeknummer 820 00 00, economische categorie 634 32 30). De beschikbare middelen voor 2017 en 2018 worden hiervoor ingezet. Resteert een bedrag van € 1.102,- dat wordt betaald uit het budget voor herziening bestemmingsplannen en voor onderzoeken (grootboeknummer 810 00 00, economische categorie 634 31 00).

De verdeling over de regio ziet er als volgt uit:

	Totaal aantal inwoners per 1-1-2017 235995	Bijdrage per organisatie
Weert	21%	€ 13.602
Roermond	24%	€ 15.746
Roerdalen	9%	€ 5.679
Nederweert	7%	€ 4.627
Maasgouw	10%	€ 6.523
Leudal	15%	€ 9.844
Echt-Susteren	13%	€ 8.729
Provincie Limburg		€ 9.250
totaal		€ 74.000

Uitvoering/evaluatie

Het onderzoek is eind 1^e kwartaal 2018 gereed.

Communicatie/participatie

Het programma van eisen voor het woningmarktonderzoek, zoals verwoord in het offerteverzoek is opgesteld in overleg met de in Midden-Limburg actieve corporaties en huurdersbelangenverenigingen.

De drie bureaus worden geïnformeerd over de uitslag van de gunning.

Geadviseerd wordt in te stemmen met een raadsinformatiebrief over dit onderwerp. Wonen is een actueel onderwerp, het onderzoek is belangrijk en veel inwoners zullen worden geënquêteerd (35.000 in de regio, 5.000 in Weert). In de eerstvolgende Gemeentewijzer wordt ook aandacht besteed aan dit onderwerp.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans
Financiën: Loet Koppen

Extern:

Bestuurlijk overleg Wonen Midden-Limburg:
Wethouder C. Wolfhagen, gemeente Roerdalen
Wethouder M. Wilms, gemeente Maasgouw
Wethouder J. Wackers, gemeente Echt-Susteren
Wethouder A. Waajen, gemeente Roermond
Wethouder A. Walraven, gemeente Leudal
Wethouder R. van Meel, gemeente Nederweert
Wethouder F. van Eersel, gemeente Weert

Gedeputeerde D. Prevoo, provincie Limburg
Dhr. P. van Noorden, provincie Limburg

Ambtelijke werkgroep Wonen Midden-Limburg:
Ankie Bosch en Chantal Dohmen, gemeente Roerdalen,
Marcel van Vught, gemeente Roermond
Madelon Wuts, gemeente Leudal
Berni Tonglet, gemeente Maasgouw
Winand Bijlmakers, gemeente Nederweert
Huub Heijman, gemeente Echt-Susteren
Roger Hoevels, provincie Limburg

Bijlagen

1. Offerteverzoek woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2017-2018
2. Offerte Rigo
3. Offerte Atrivé
4. Offerte E,til
5. Beoordeling offertes
6. Raadsinformatiebrief

Aan de raadsleden

Weert, 12 OKT. 2017

Onderwerp : regionaal woningmarktonderzoek
Ons kenmerk : R&E

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de voorbereidingen om te komen tot een nieuwe regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert werken samen aan hun woonbeleid. In het 4^e kwartaal van 2014 is de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg in de zeven Midden-Limburgse gemeenten vastgesteld. Deze structuurvisie is uitgewerkt voor een periode van 4 jaar (2014 tot en met 2017) en geeft een doorkijk over 10 jaar (2014 tot en met 2023).

Actualisatie

In de structuurvisie is vastgelegd dat na 4 jaar een actualisatie plaatsvindt. Deze actualisatie staat voor 2018 gepland.

Woningmarktonderzoek

Om de actualisatie te kunnen doen, houden de genoemde gemeenten onder andere een woningmarktonderzoek. Dit onderzoek moet duidelijkheid geven over de kwalitatieve woningbehoefte. Verder gaat het woningmarktonderzoek onder andere in op de behoefte van verschillende specifieke doelgroepen. Dit zijn starters, jongeren, ouderen, alleenstaanden, gehandicapten, vergunninghouders, buitenlandse werknemers, sociale huurders, urgenten alsook sociaal kwetsbaren. Voor de kwantitatieve woningbehoefte maken we gebruik van de prognoses van E,til van 2017. Hiermee wordt een goede basis gecreëerd voor de actualisatie van de structuurvisie.

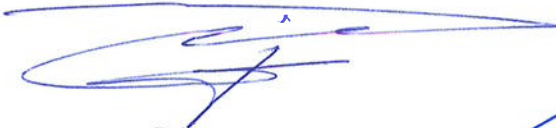
Enquêtes

Voor het woningmarktonderzoek werken we met enquêtes. In elke Midden-Limburgse gemeente worden nog dit jaar 5.000 enquêtes uitgezet. Ongeveer één op de vier huishoudens in Weert ontvangt dus een enquêteverzoek. Het woningmarktonderzoek zelf is naar verwachting eind maart 2018 beschikbaar. Uiteraard wordt u dan geïnformeerd over de resultaten.

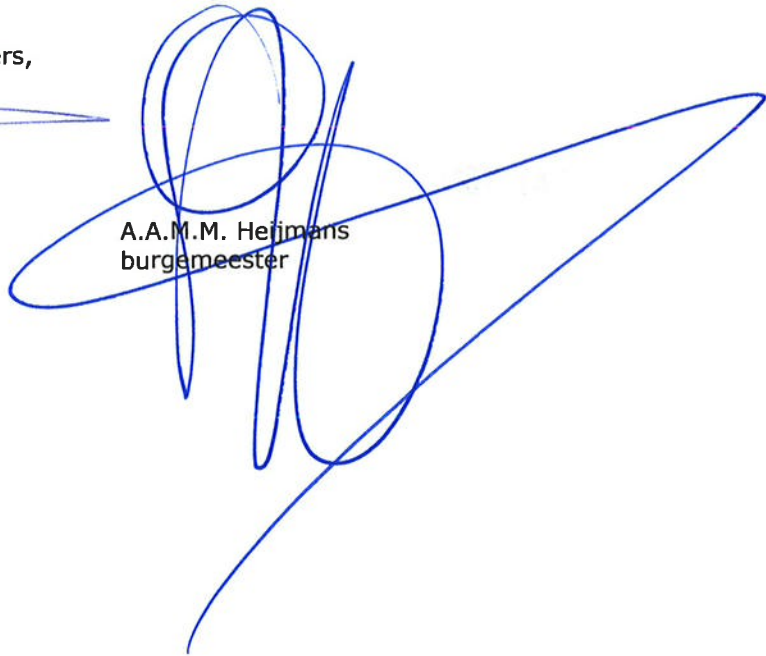
Tot slot

Wij gaan er van uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen?
Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar op (0495) 575 221
en per e-mail via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Brinkman', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Brinkman
gemeentesecretaris

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Beoordeling offertes woningmarktonderzoek Midden-Limburg.

Op 21 juli 2017 is per e-mail een offerte gevraagd aan 4 bureaus voor het uitvoeren van een regionaal Woningmarktonderzoek in Midden-Limburg. Het offerteverzoek is gevraagd aan Rigo, Atrivé, E,til en het CBS. Bij dit verzoek is een document meegestuurd met een inleiding, vereiste inhoud en uitkomsten woningmarktonderzoek, onderzoeksperspectief, termijn, organisatie/communicatie, selectieprocedure, termijn voor nota van inlichtingen en de weging van de criteria (kwaliteit van de aanpak 25%, planning 25%, kosten 50%). Verder is via wettransfer het Economisch profiel Midden-Limburg verzonden.

Van 3 bureaus zijn uiterlijk 7 augustus 2017 vragen ontvangen. De Nota van Inlichtingen is op 10 augustus 2017 naar alle 4 de bureaus per e-mail verzonden.

Op 28 augustus 2017 om 9 uur is van 3 bureaus, zowel schriftelijk als per e-mail, een offerte ontvangen. Van het CBS is geen offerte ontvangen. Dit bureau doet verder niet mee in de gunning.

Op 5 september 2018 hebben 3 bureaus hun offerte toegelicht in het ambtelijk overleg Wonen Midden-Limburg, alle 7 gemeenten (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Weert) en de provincie Limburg waren hierbij vertegenwoordigd.

Hieronder wordt niet op alle facetten van de offertes ingegaan. Er wordt alleen ingegaan op de facetten die van invloed zijn op de beoordeling.

Kwaliteit van de aanpak

Rigo:

Rigo doet geen woningmarktonderzoek middels een enquête maar baseert de woningbehoefte op WoON 2015, dat geactualiseerd wordt door gesprekken met bewoners. Er zijn twijfels of de gesprekken met bewoners überhaupt kunnen leiden tot de gewenste verdieping. Verder kan verdieping alleen plaatsvinden op gebiedsniveaus met minimaal 1000 woningen. Dit matcht niet met de verwachting en uitvraag. WoON 2015 stamt uit de crisisperiode en is ons inziens geen goede vertreksituatie. Verdieping op kernniveau, zelfs voor kernen van enkele honderden woningen, is wezenlijk voor een aantal gemeenten en is ook gevraagd. Verdere opmerkingen op de kwalitatieve aanpak blijven achterwege. Echter feitelijk voldoet Rigo niet aan de vraag in de offerte. De offerte is niet besteksconform, omdat verdieping naar kernniveau, zoals gevraagd is in de offerte, niet wordt aangeboden. De offerte is daarmee ongeldig.

Atrivé:

Atrivé neemt WoON 2015 als vertrekpunt en oversampeld dit onderzoek door een relatief beperkt aantal enquêtes uit te voeren in de regio. De uitkomsten worden geverifieerd door telefonische consultaties (10-15) met woningmarktdeskundigen. Twijfels bestaan over deze aanpak omdat regionale marktpartijen een belang kunnen hebben bij een bepaalde uitkomst. Inbreng van marktpartijen is nuttig, maar dan dient het daar aan voorafgaande onderzoek op zichzelf te kunnen staan, wat gezien het beperkt aantal enquêtes en de gedateerdheid van Woon2015 betwijfeld wordt. Verder wordt verdieping op wijk- en kernniveau voorgesteld voor maximaal een aantal deelgebieden per gemeente. Dit matcht niet met de verwachting. WoON 2015 stamt uit de crisisperiode en is ons inziens geen goede vertreksituatie. De verdieping op kernniveau wordt niet voorgesteld zoals gevraagd. Verdere opmerkingen op de kwalitatieve aanpak blijven achterwege. Echter feitelijk

voldoet Atrivé niet aan de vraag in de offerte. De offerte is niet besteksconform, omdat verdieping naar kernniveau, zoals gevraagd is in de offerte, niet wordt aangeboden. De offerte is daarmee ongeldig.

E,til:

E,til voert een geheel nieuw woningmarktonderzoek middels een breed uitgezette enquête. Hiervoor wordt de samenwerking met Companen opgezocht waarmee het inventariseren van de kwalitatieve woonwensen wordt geborgd. Hiermee wordt er een goede vertreksituatie voor de op te stellen structuurvisie opgesteld. De gevraagde verdieping kan op kernniveau worden geleverd. E,til is verder de enige die uitgebreid ingaat op de specifieke doelgroepen. Vanwege eerdergenoemde argumentatie wordt op dit punt het hoogst gescoord. E,til is het enige bureau wat de gevraagde verdieping op wijk- en kernniveau aanbiedt.

Planning:

Alle drie de bureaus kunnen het eindrapport uiterlijk 1^e kwartaal 2018 opleveren.

Rigo:

De gemeenten worden niet ontzorgd, de gemeenten dienen lokale gegevensbestanden aan te leveren. Er wordt een relatief lange periode gebruikt voor analyseren en rapporteren. Pas in januari/februari vinden de sessies met bewoners plaats. Hierin schuilt een risico op vertraging.

Atrivé:

De gemeenten worden niet ontzorgd. Beschikbaarheid data en wijze van aanleveren wordt gevraagd. Enquête wordt uitgevoerd in januari-februari 2018. Niet duidelijk is wat de gevolgen zijn door het betrekken van PC-kwadraat in dit proces, zoals aangegeven tijdens de presentatie. Hierin schuilt het risico op vertraging. Positief is het meenemen van de portefeuillehouders Wonen/gemeenteraden.

E,til:

De gemeente wordt ontzorgd. Er hoeven geen gegevens te worden aangeleverd. De enquêtes worden in 2017 uitgevoerd en kan het snelst met eerste concrete resultaten komen. Een presentatie van het eindrapport is opgenomen in de planning.

Kosten:

Rigo: € 49.200,-

Atrivé: € 28.040,-

E,til: € 74.000,-

Eindresultaat:

De conclusie is dat de offertes van Rigo en Atrivé ongeldig zijn.

Het voornemen is de opdracht aan E,til te gunnen.