



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

OFFERTE

Woningmarktanalyse Beemster

Onderlegger voor de woonvisie



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Woningmarktanalyse Beemster

Onderlegger voor de woonvisie

Oprachtgever

Gemeente Beemster

Contactpersoon

Dick Butter

Projectnummer

P34990

Datum

31 oktober 2016

Nadere inlichtingen

André Buys; andré.buys@rigo.nl; 020 522 11 73

1 Inleiding

Gemeente Beemster wil in de eerste helft van 2017 haar woonvisie herzien. Een belangrijke onderlegger hiervoor is een analyse van de woningmarkt. RIGO is gevraagd deze analyse te verzorgen. De analyse moet een helder beeld schetsen van de relevante ontwikkelingen en uitdagingen op de lokale en regionale woningmarkt, op grond waarvan de gemeente weloverwogen keuzes kan maken. Ook is gevraagd om de belangrijkste bevindingen toe te lichten tijdens een Raadsbijeenkomst, te plannen in februari 2017. Hieronder doen we een voorstel voor de gevraagde analyse en presentatie.

2 Plan van aanpak

In de nu volgende paragraaf beschrijven we eerst de inhoud van de analyse en het product dat we voor ogen hebben. Daarna gaan we nog afzonderlijk in op de planning en de begroting.

2.1 Inhoud van de woningmarktanalyse

De woningmarktanalyse kan worden onderverdeeld in de volgende thema's

- Binding van Beemster met het ommeland. Als betrekkelijk kleine gemeente is de woningmarkt van Beemster sterk verweven met die van de regio Zaanstreek/Waterland. Die verwevenheid is echter niet met alle buurgemeenten even sterk en strekt zich ook uit buiten Zaanstreek/Waterland. Aan de hand van migratie- en pendelrelaties brengen we het 'achterland' van Beemster in kaart.
- Profiel van Beemster in de regio. Aan de hand van kenmerken van de bevolking (huishoudens naar leeftijd en samenstelling), van de woningvoorraad (naar eigendom, type, bouwjaar) en van type bebouwing brengen we in beeld hoe Beemster zich onderscheidt van anderen delen van de regio, speciaal van gemeenten waarmee een sterke binding bestaat. Hierbij komt ook onderscheid tussen de kernen binnen de gemeente aan de orde.
- Het functioneren van de woningmarkt. We kijken naar de huidige huisvesting en woningbezetting (wie woont waar?) en naar gerealiseerde en gewenste verhuizingen. Doel van deze analyse is te achterhalen in welke marktsegmenten momenteel de grootste knelpunten bestaan, welke huishoudens (inclusief starters) momenteel de grootste knelpunten op de woningmarkt ondervinden en op welk type huishoudens Beemster aantrekkingskracht uitoefent. Verhuringen in de sociale sector en (prijs)ontwikkelingen op de koopmarkt komen hierbij aan de orde, evenals selectiviteit van de migratie (naar levensfase).
- Verwachte ontwikkelingen in de bevolking, hun manier van wonen en consequenties voor de woningbehoefte. In een woonvisie mag een blik in de toekomst niet ontbreken. We zetten diverse demografische prognoses op een rij en bespreken de gevolgen voor de woningbehoefte. Dit doen we in kwantitatieve zin (hoe veel woningen moeten er nog bij?) alsook in kwalitatieve zin (in welke segmenten ontstaan behoefte?). Hierbij betrekken we ook de woningbehoefteramingen die RIGO recent op regionaal niveau heeft verricht. Aandachtspunt is de vergrijzing en de woonsituatie van toekomstige senioren. Horizon is het jaar 2025, met een doorkijk naar 2030.

Bronnen

Bronnen zijn onder meer bevolkings- en migratiestatistieken van het CBS, Rapportages van WoningNet, gemeentelijke registers, demografische prognoses van de Provincie Noord-Holland, Primos en CBS/PBL, het onderzoek Wonen in de regio Amsterdam (Wira, 2013 en 2015), het koopwoningaanbod op funda (een in eigen beheer opgebouwd analysebestand), PWNRMateriaal en diverse onderzoeksrapportages, zoals de (regionale) Monitor Betaalbare Woningvoorraad. RIGO is in het verleden en recent betrokken (geweest) bij onderzoek in opdracht de gemeente Beemster, van Wooncompagnie en van de (voormalige) Stadregio Amsterdam (SRA). Voor de SRA hebben we recent op deelregionaal niveau onderzoek naar de woningbehoefte tot 2025 verricht. Voorts zullen de huidige woonvisie, de dorpsvisies, documenten over het convenant Waterlands Wonen en andere door de opdrachtgever aangeleverde documenten worden meegenomen in de analyse.

2.2 Product

Wij hebben een beknopt document voor ogen, dat goed leesbaar is voor een breed publiek en dat ten behoeve van het woonvisietraject kan worden verspreid onder diverse belanghebbende partijen. Onze filosofie hierbij is dat een brede analyse niet moet uitmonden in een dik rapport vol feiten en cijfers, maar in een samenhangend verhaal, ondersteund met enkele goedgekozen grafieken en figuren. Zie voor een indruk van onze wijze van rapporteren het essay '[De magneetwerking van Amsterdam](#)' (in opdracht van de Stadsregio) of de recente woningmarktanalyse voor Zaanstreek-Waterland. Het document zal een samenvatting bevatten van maximaal twee kantjes.

Tevens zal RIGO een presentatie verzorgen voor raadsleden. De belangrijkste signalen uit de analyse komen daarbij aan de orde en er zal ruimte zijn voor inhoudelijke, verduidelijkende vragen. De inhoud van deze presentatie wordt vooraf afgestemd met de opdrachtgever.

3 Planning en begroting

3.1 Planning en projectteam

De werkzaamheden bestaan, afgezien van overleg en presentatie, uit deskresearch van documenten, analyse van databestanden en rapportage.

Teneinde aan te kunnen sluiten op het traject naar de woonvisie zal de woningmarktanalyse nog voor kerst 2016 in concept worden opgeleverd. Dit concept kan dan begin januari met een opdrachtgever worden besproken en direct daarna voor zover nodig aangepast en vervolgens verspreid. De bespreking in januari dient tevens als voorbereiding op de Raadsbijeenkomst, die door de gemeente zal worden gepland in februari.

De analyse zal worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van André Buys, partner van RIGO. Hij zal de rapportage en de presentatie verzorgen. Bij de deskresearch en databewerking zal hij worden ondersteund door een junior onderzoeker. Op de achtergrond treedt Arian Boersma op als projectbegeleider. Vanuit de opdrachtgever zal Annemieke Molenaar de begeleiding verzorgen.

Vooralsnog gaan we ervan uit dat de gemeente zelf de woonvisie opstelt. Desgewenst kan RIGO gedurende het vervolgetraject naar de woonvisie nog ondersteuning verlenen.

3.2 Begroting

	junior onderzoeker	partner	totaal
<u>werkzaamheden</u>			
desk research	1	0,5	1,5
bewerking en analyse data	2,5	1	3,5
rapportage	0,5	3,5	4
tussentijds overleg (1x)		0,5	0,5
presentatie (inclusief voorbereiding)		0,5	0,5
<i>totaal uren</i>	4	6	10
<u>kosten</u>			
			<i>totaal</i>
4 dagen junior onderzoeker à € 760 per dag			€ 3.040
6 dagen partner à € 1280 per dag			€ 7.680
subtotaal excl. BTW			€ 10.720
BTW 21%			€ 2.251
totaal incl. BTW			€ 12.971

RIGO neemt deze werkzaamheden aan voor een vaste prijs. Bij de start van het project factureert RIGO 50% van de aanneemsom, die door opdrachtgever binnen twee weken wordt betaald. De tweede 50% factureert RIGO na acceptatie door de opdrachtgever.

RIGO Research en Advies is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2008.



Algemene voorwaarden van RIGO Research en Advies BV

0 Definities

0.1 Deze algemene voorwaarden kennen de volgende definities:

- algemene voorwaarden: deze algemene voorwaarden;
- RIGO: RIGO Research en Advies BV;
- opdrachtgever: een partij waarmee RIGO een of meerdere overeenkomsten heeft gesloten waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;
- overeenkomst: een overeenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

1 Toepasselijkheid

1.1 De bepalingen van deze algemene voorwaarden zijn ten volle van toepassing op elke offerte, opdracht of opdrachtbevestiging, die voortbouwt op of voortvloeit uit een eerder gesloten overeenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

2 Overeenkomst en offerte

- 2.1 Alle offertes worden gedurende twee maanden gestand gedaan, tenzij de offerte anders vermeldt. De in de offerte opgenomen planning van werkzaamheden gaat uit van een zodanig tijdige opdrachtverlening, dat de uitvoering van de opdracht kan plaatsvinden binnen de aangegeven planning. Bij afwijking van deze termijn wordt zo nodig een nieuwe planning aangegeven door opdrachtnemer. Na de bovengenoemde termijn van twee maanden is RIGO gerechtigd de geoffreerde capaciteit elders in te zetten.
- 2.2 Aanvaarding van de offerte en van de wijzigingen en aanvullingen geschiedt door een schriftelijke of een andere als betrouwbaar te beoordelen bevestiging van de opdrachtgever of kan blijken uit het feit dat hij zijnerzijds uitvoering geeft aan de overeenkomst.
- 2.3 Het is de opdrachtgever slechts toegestaan de inhoud van de offerte ter kennis te brengen van derden, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer.
- 2.4 RIGO en de opdrachtgever zijn gehouden de verplichtingen na te komen die voortvloeien uit de in Nederland geldende privacywetgeving, meer in het bijzonder de Wet Bescherming Persoonsgegevens alsmede de verplichtingen die voortvloeien uit de gedragscode die tussen de leden van de VBO geldt.

3 Uitvoering van de overeenkomst

- 3.1 RIGO zal de door haar te verrichten diensten naar beste inzicht en vermogen, en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren.
- 3.2 RIGO heeft een inspanningsverplichting ten aanzien van de nakoming van overeenkomsten en deze algemene voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk blijkt dat er sprake is van een resultaatverbintenis.
- 3.3 De opdrachtgever verplicht zich om de bescheiden, gegevens, inlichtingen en overige goederen, die nodig zijn voor de uitvoering van de overeenkomst, tijdig en volledig te verstrekken. Indien de opdrachtgever onjuiste en/of onvolledige informatie heeft verstrekt of niet tijdig medewerking heeft verleend is de opdrachtgever daarvoor geheel aansprakelijk. De opdrachtgever is voorts gehouden al het mogelijke te doen wat redelijkerwijs van belang is voor de goede en tijdige uitvoering van de overeenkomst.
- 3.4 De opdracht zal voor zover mogelijk binnen de in de overeenkomst vermelde termijnen worden uitgevoerd, tenzij blijkt dat dit redelijkerwijs onmogelijk is. Indien overschrijding van de termijn dreigt zal RIGO de opdrachtgever daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen. De enkele overschrijding van een termijn brengt RIGO niet in verzuim bij de nakoming van een overeenkomst of deze algemene voorwaarden.

4 Betalingsvoorwaarden

- 4.1 Alle in de offerte, overeenkomsten, opdrachtbevestigingen etc. genoemde bedragen zijn, tenzij anders vermeld, in euro's, exclusief BTW.
- 4.2 Het uitvoeren van een overeenkomst geschiedt op basis van nacalculatie of op basis van een vast bedrag.
- 4.3 Indien een overeenkomst wordt uitgevoerd tegen een bedrag op basis van nacalculatie is RIGO gerechtigd de tarieven tussentijds aan te passen aan de hand van het CBS-prijnsindexcijfer voor zakelijke dienstverlening.
- 4.4 De facturering van de opdrachtsom bij een overeenkomst op basis van een vast bedrag geschiedt — tenzij anders overeen gekomen - in drie termijnen: 40% bij de opdrachtverlening, 40% halverwege de geplande looptijd van de werkzaamheden en het restant na afronding van de opdracht.
- 4.5 De facturering van de opdrachtsom bij een overeenkomst op basis van nacalculatie geschiedt door middel van maandelijks facturen op basis van de werkelijk gemaakte uren, tenzij in de offerte anders is overeengekomen.
- 4.6 Tenzij anders is overeengekomen is de betalingstermijn dertig dagen waarna wettelijke rente is verschuldigd bij niet-betaling.

5 Wijzigingen

5.1 Een overeenkomst is gebaseerd op de omschreven opzet van de werkzaamheden. Wijzigingen in deze opzet o.a. ten aanzien van de omvang, fasering, methode, procesontwerp, analyse en rapportage die in overleg met de opdrachtgever worden aangebracht, kunnen leiden tot aanpassing van de verschuldigde kosten. Indien door toedoen van de opdrachtgever aanpassingen nodig zijn naar mening van RIGO om tot een goede uitvoering van de werkzaamheden te komen, kunnen deze aanpassingen leiden tot meerwerk en/of meerkosten. RIGO stelt de opdrachtgever hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte.

5.2 De bovengenoemde aanpassingen worden gefactureerd op basis van het op dat moment geldende dagtarief van RIGO. De opdrachtgever aanvaardt dat de tijdsplanning van de opdracht kan worden beïnvloed, indien de werkwijze of omvang van de opdracht en/of de daaruit voortvloeiende werkzaamheden uitgebreid of gewijzigd worden.

6 Samenstelling uitvoeringsteam

- 6.1 RIGO is verantwoordelijk voor de personele samenstelling van het uitvoeringsteam van de opdracht en is gerechtigd eenzijdig wijzigingen aan te brengen in die samenstelling. RIGO zal ervoor zorgdragen dat in het uitvoeringsteam steeds de voor een goede uitvoering van de opdracht vereiste opleiding- en ervaringskwalificaties beschikbaar zijn.
- 6.2 RIGO is gerechtigd derden in te schakelen bij de uitvoering van de opdracht.
- 6.3 Bij het betrekken en inschakelen van derden bij de opdracht door de opdrachtgever, is RIGO niet verantwoordelijk voor de kwaliteit en de goede en tijdige uitvoering van de werkzaamheden van deze derden en evenmin voor de eventuele gevolgen daarvan voor de uitvoering van de werkzaamheden door de opdrachtnemer.

7 Tussentijdse beëindiging

- 7.1 Een overeenkomst kan worden beëindigd als nakoming in redelijkheid niet meer kan worden verwacht. Dit dient gemotiveerd en schriftelijk aan de wederpartij te worden bekendgemaakt. Partijen bepalen in redelijkheid welke opzegtermijn in acht wordt genomen c.q. met ingang van welke datum de overeenkomst wordt beëindigd.
- 7.2 Indien geen overeenkomst kan worden bereikt over de opzegtermijn heeft RIGO recht op compensatie van de gemaakte kosten en op compensatie van eventueel bezettingsverlies tot een maximum van twee maanden.
- 7.3 Indien een der partijen in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert of de bedrijfsvoering staakt, heeft de andere partij het recht de overeenkomst door een schriftelijke kennisgeving met onmiddellijke ingang te beëindigen.

8 Aansprakelijkheid

- 8.1 De totale aansprakelijkheid van RIGO wegens de toerekenbare tekortkomingen in de nakoming van een overeenkomst is beperkt tot het bedrag dat RIGO in het kader van zijn werkzaamheden heeft ontvangen met een maximum van Euro 50.000,-.
- 8.2 Indien door of in verband met de uitvoering van een opdracht of anderszins schade aan personen of zaken wordt toegebracht, waarvoor RIGO aansprakelijkheid draagt, zal de totale aansprakelijkheid van RIGO voor schade door dood of lichamelijk letsel of voor materiele beschadigingen van zaken in geen geval meer bedragen dan Euro 1.000.000,- per gebeurtenis, waarbij een reeks samenhangende gebeurtenissen geldt als één gebeurtenis.
- 8.3 De aansprakelijkheid voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie is uitgesloten.

9 Intellectueel eigendomsrecht

- 9.1 Alle rechten van intellectuele en industriële eigendom op alle krachtens een overeenkomst ontwikkelde of ter beschikking gestelde computerprogramma's of documenten, zoals rapporten, analyses, ontwerpen, alsmede voorbereidend materiaal daarvan, berusten uitsluitend bij de opdrachtnemer. De opdrachtgever verkrijgt uitsluitend de gebruiksrechten en bevoegdheden die bij deze voorwaarden of anderszins uitdrukkelijk worden toegekend. Openbaarmaking is slechts toegestaan na toestemming van de opdrachtnemer.
- 9.2 Het bovenstaande is tevens van toepassing op de in het kader van de overeenkomst ontwikkelde instrumenten en verzamelde gegevens.
- 9.3 RIGO is en blijft rechthebbende op de verzamelde gegevens. Partijen kunnen over het gebruiksrecht nadere afspraken maken.
- 9.4 Rapporten en andere producten mogen door de opdrachtgever slechts letterlijk en in hun geheel met vermelding van de naam van RIGO en de betrokken medewerkers extern worden gepubliceerd, tenzij voorafgaand schriftelijk toestemming is verkregen van RIGO voor een andere vorm van publicatie.

10 Vertrouwelijkheid

10.1 RIGO verbindt zich alles te doen wat redelijkerwijs mogelijk is om de vertrouwelijkheid te waarborgen van alle informatie en gegevens van de opdrachtgever, voor zover deze als vertrouwelijk verondersteld mogen worden.

11 Toepasselijk recht en geschillen

- 11.1 Nederlands rechts is toepassing op een overeenkomsten en deze algemene voorwaarden.
- 11.2 Geschillen die voortvloeien of samenhangen met overeenkomsten en deze algemene voorwaarden beslecht de rechtbank Amsterdam in eerste aanleg met uitsluiting van andere rechters.

12 Wijziging en inwerkingtreding

- 12.1 RIGO is bevoegd deze algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen.
- 12.2 Deze algemene voorwaarden treden in werking op 30 oktober 2015

