

Informatie RVB inkoop 2.000 flexwoningen

Woningcorporaties, Aedes, Gemeenten commissie tijdelijke
huisvesting

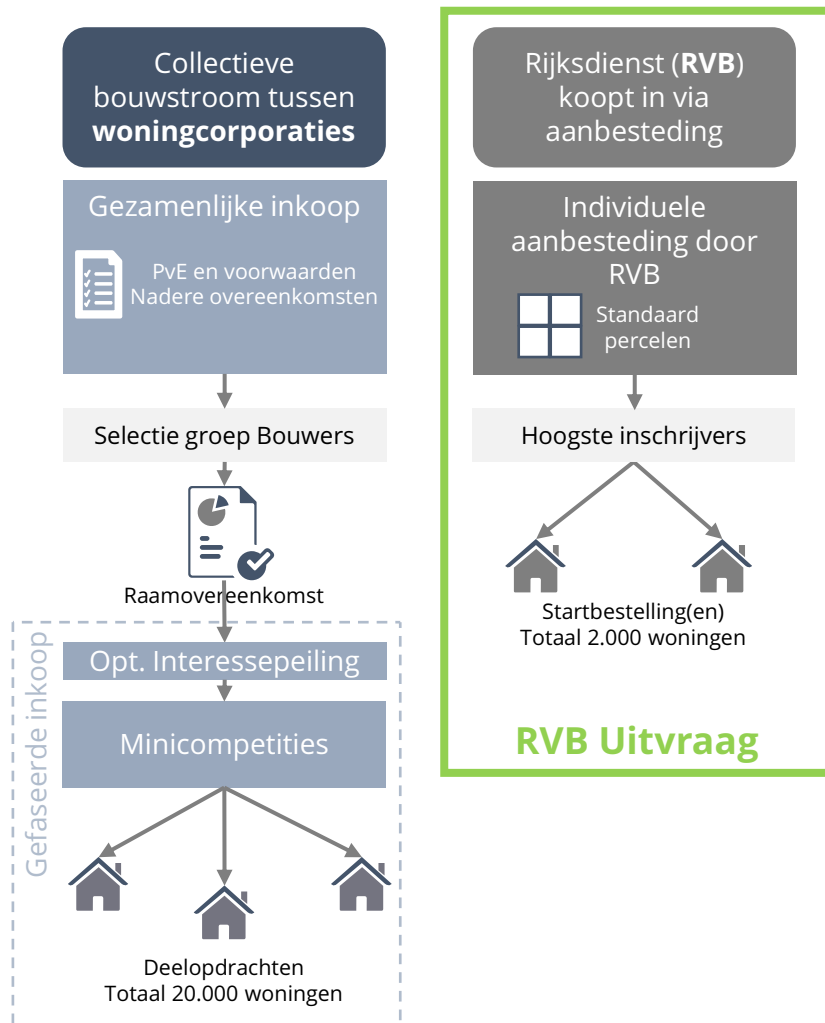
01 februari 2023





Bouwopdracht 2.000 woningen

Inkooptrajecten



Doelstelling en toelichting

Rijksdienst (RVB)
koopt in via
aanbesteding

- **Directe bestelling** van ca, **2.000** woningen
- **Sneller** dan allen afzonderlijk bestellen én **schaalvoordeel**
- Na levering/bouw **direct beschikbaar** voor projecten > **sneller tot exploitatie**
- **BZK/Taskforce verbindt voorraad** aan **afnemer** (corporatie) op basis van **planning locatie** en **vraag**
- Door het uitvragen van woningen **van hoge kwaliteit** zijn ze goed herplaatsbaar



Wat kopen we in?

- **42 percelen** (1 perceel = 1 appartementen complex)
- **48 woningen** per perceel
- **Verplaatsbaar**
- Standaard **3-laags** uitvraag
- Standaard **mix** van woningen (PMC's):
 - 12x PMC 11 – minimaal 15 m²
 - 12x PMC 12 – minimaal 30 m²
 - 12x PMC 13 – minimaal 45 m²
 - 12x PMC 14 – minimaal 60 m²



- 1) Bovenstaande foto's zijn enkele visualisaties van de aan het RVB geleverde woningen.
- 2) De foto rechts onder bevat 4 bouwlagen, de uitvraag betreft 3 bouwlagen.



Welke kwaliteit kunnen we verwachten?

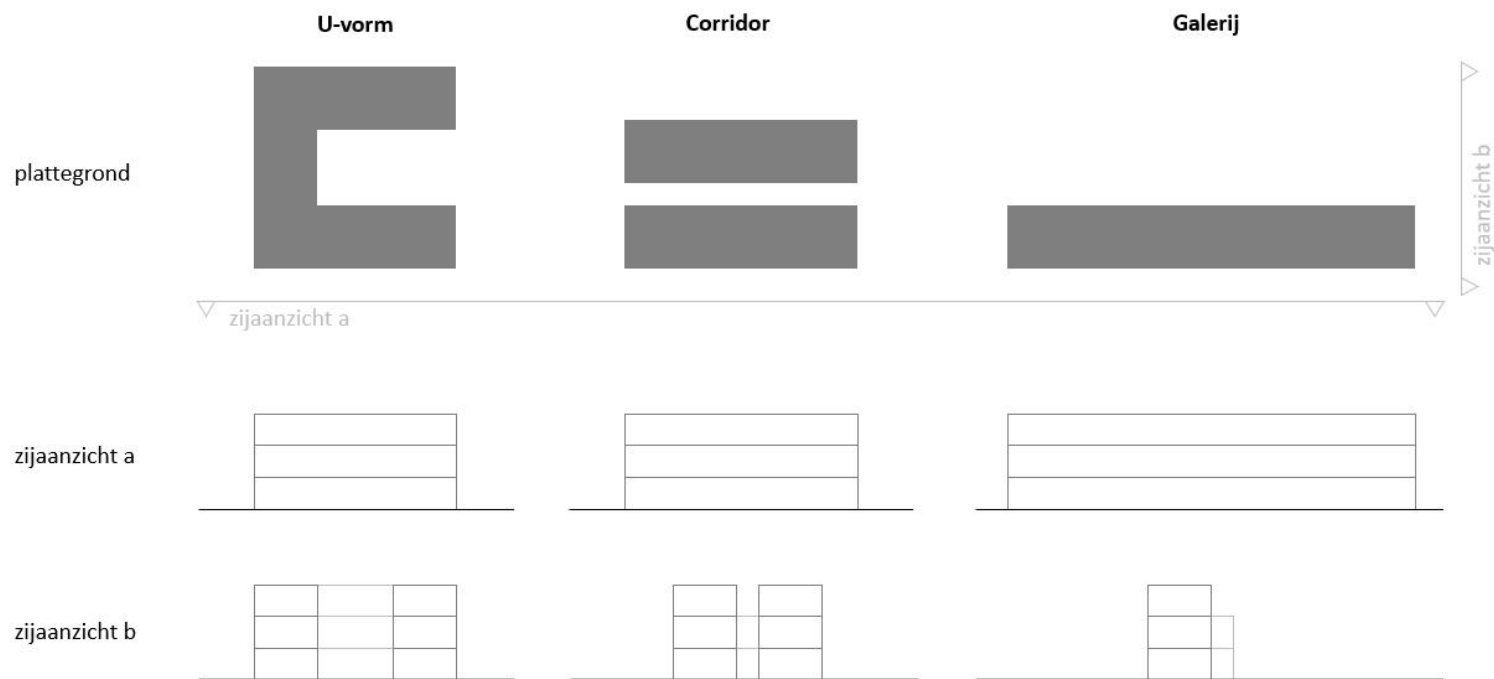
Door een gestandaardiseerd programma van eisen¹ op basis van de **Woonstandaarden 2.0** en bestaande concepten wordt leveringssnelheid gestimuleerd en kostprijzen geoptimaliseerd. De onderstaande matrix geeft de belangrijkste keuzemogelijkheden² en kwaliteitsvereisten³ weer voor de tijdelijke woningen:

	Grondgebonden woningen	Gestapelde woningen																				
Verplaatsbaar tijdelijke kwaliteit	EGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: <table><tr><td>Bouwbesluit:</td><td>Volgens BB tijdelijke bouw</td></tr><tr><td>Levensduur:</td><td>Minimaal 25 jaar</td></tr><tr><td>MPG:</td><td>Maximaal 0,65</td></tr><tr><td>BENG:</td><td>Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB</td></tr><tr><td>Verplaatsbaar:</td><td>Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar</td></tr></table>	Bouwbesluit:	Volgens BB tijdelijke bouw	Levensduur:	Minimaal 25 jaar	MPG:	Maximaal 0,65	BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB	Verplaatsbaar:	Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar	MGW woning uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: <table><tr><td>Bouwbesluit:</td><td>Volgens BB tijdelijke bouw</td></tr><tr><td>Levensduur:</td><td>Minimaal 25 jaar</td></tr><tr><td>MPG:</td><td>Maximaal 0,65</td></tr><tr><td>BENG:</td><td>Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB</td></tr><tr><td>Verplaatsbaar:</td><td>Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar</td></tr></table>	Bouwbesluit:	Volgens BB tijdelijke bouw	Levensduur:	Minimaal 25 jaar	MPG:	Maximaal 0,65	BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB	Verplaatsbaar:	Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar
Bouwbesluit:	Volgens BB tijdelijke bouw																					
Levensduur:	Minimaal 25 jaar																					
MPG:	Maximaal 0,65																					
BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB																					
Verplaatsbaar:	Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar																					
Bouwbesluit:	Volgens BB tijdelijke bouw																					
Levensduur:	Minimaal 25 jaar																					
MPG:	Maximaal 0,65																					
BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB																					
Verplaatsbaar:	Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar																					
Verplaatsbaar permanente kwaliteit	EGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: <table><tr><td>Bouwbesluit:</td><td>Volgens BB nieuwbouw</td></tr><tr><td>Levensduur:</td><td>Minimaal 50 jaar</td></tr><tr><td>MPG:</td><td>Maximaal 0,5</td></tr><tr><td>BENG:</td><td>Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB</td></tr><tr><td>Verplaatsbaar:</td><td>Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar</td></tr></table>	Bouwbesluit:	Volgens BB nieuwbouw	Levensduur:	Minimaal 50 jaar	MPG:	Maximaal 0,5	BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB	Verplaatsbaar:	Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar	MGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten: <table><tr><td>Bouwbesluit:</td><td>Volgens BB nieuwbouw</td></tr><tr><td>Levensduur:</td><td>Minimaal 50 jaar</td></tr><tr><td>MPG:</td><td>Maximaal 0,5</td></tr><tr><td>BENG:</td><td>Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB</td></tr><tr><td>Verplaatsbaar:</td><td>Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar</td></tr></table>	Bouwbesluit:	Volgens BB nieuwbouw	Levensduur:	Minimaal 50 jaar	MPG:	Maximaal 0,5	BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB	Verplaatsbaar:	Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar
Bouwbesluit:	Volgens BB nieuwbouw																					
Levensduur:	Minimaal 50 jaar																					
MPG:	Maximaal 0,5																					
BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB																					
Verplaatsbaar:	Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar																					
Bouwbesluit:	Volgens BB nieuwbouw																					
Levensduur:	Minimaal 50 jaar																					
MPG:	Maximaal 0,5																					
BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB																					
Verplaatsbaar:	Minimaal 2x verplaatsbaar in periode van 50 jaar																					

- 1) Het PVE is gepubliceerd op de website van TenderNed te bereiken via de volgende link: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/276010/documenten>
- 2) Op basis van PVE kunnen de uitvragende partijen tevens keuzes maken aangaande afwerkingsniveau en aanvullende optionele vereisten
- 3) Dit vormen de belangrijkste kwaliteitsvereisten. In het PVE zijn verdere vereisten opgenomen aangaande installaties, comfort, gebruiksvriendelijkheid etc.



Welke keuze is er in configuratie?



- **3-laags** gestapelde woningen
- **3 standaard typen configuratie:**
 - **U-vorm** – ontsluiting/galerij aan binnenzijde
 - **Corridor**
 - **Galerij**
- Mogelijkheid om **galerij configuratie** op te laten leveren als **2 aparte gebouwen**
- **Inkrimping/uitbreiding scope:**
 - **25%** Vermeerdering / vermindering aantal woningen
 - Van **1 type PMC** tot **gelijkmatig** verdeeld
 - **Aansluiting** op behoefte **locatie**



Tegen welke prijs en welk afwerkingsniveau?

- **Prijs geborgd door plafondbedrag:**
 - **€ 5.098.848,-** exclusief btw per perceel = **48 woningen**
 - Gemiddeld ca. **€ 106.226 per woning** exclusief btw.
- Deze prijs heeft enkel betrekking op het **geassembleerde gebouw** en is exclusief kosten voor bijvoorbeeld **bouw- en woonrijp** maken van de locatie
- Deze prijs is **exclusief fundering**

Indicatieve plafondbedragen per PMC

bedragen excl. BTW

Type woning	minimale m2	per woning
PMC 11	15	62.000
PMC 12	30	91.000
PMC 13	45	121.000
PMC 14	60	151.000

- Standaard **afwerkingsniveau** is **Casco +**
 - **inclusief keuken** (incl. apparatuur) en **badkamer**
 - **exclusief wand- en vloerafwerking en raambekleding**





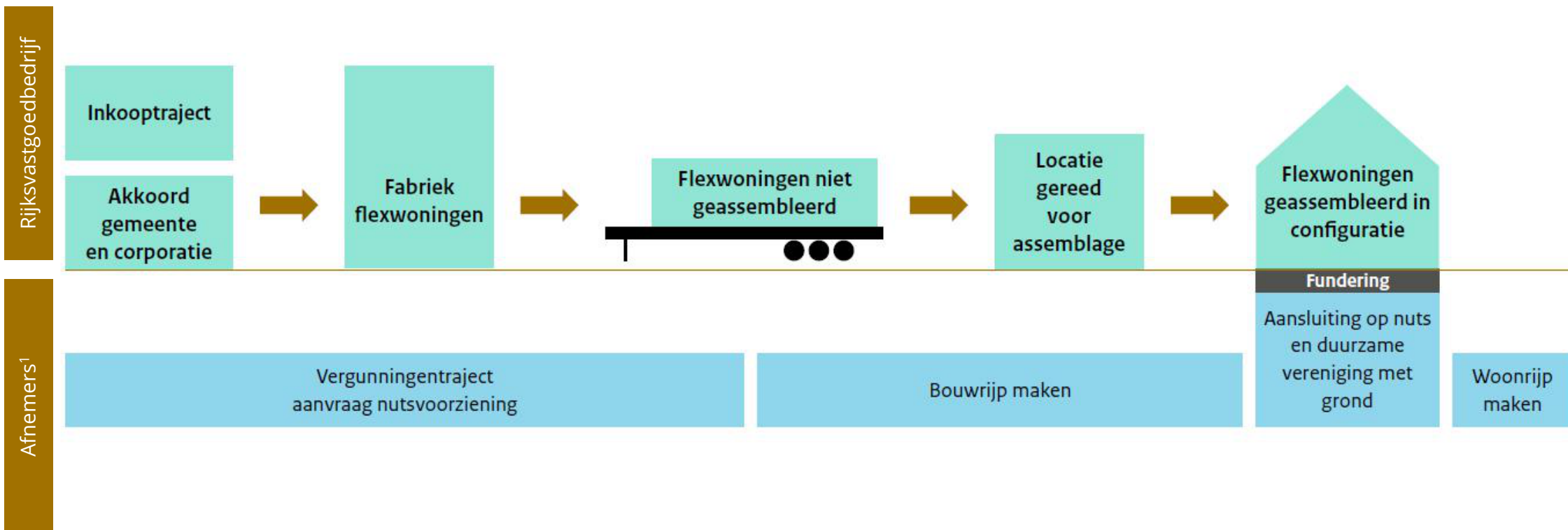
Welke keuzemogelijkheden zijn er nog?

Configuratie	Aantal woningen	PVE
• 3 standaard typen configuraties • U-vorm • Corridor • Galerij • Splitsing galerij in 2 kortere galerij-gebouwen	• In basis 48 woningen • 25% vermeerdering / vermindering • 36 tot 60 woningen per perceel	• Gestandaardiseerd PVE ligt vast • Geen mogelijkheid tot ophogen minimale m² per type woning • Locatie specifieke vereisten zonder wezenlijke wijziging van opdracht potentieel nader overeen te komen met bouwer • Meerkosten¹ overeen te komen met bouwer

1) De kosten voor de fundering kunnen opgenomen worden als meerwerk. Dit dient overeen gekomen te worden tussen leverancier en afnemer.



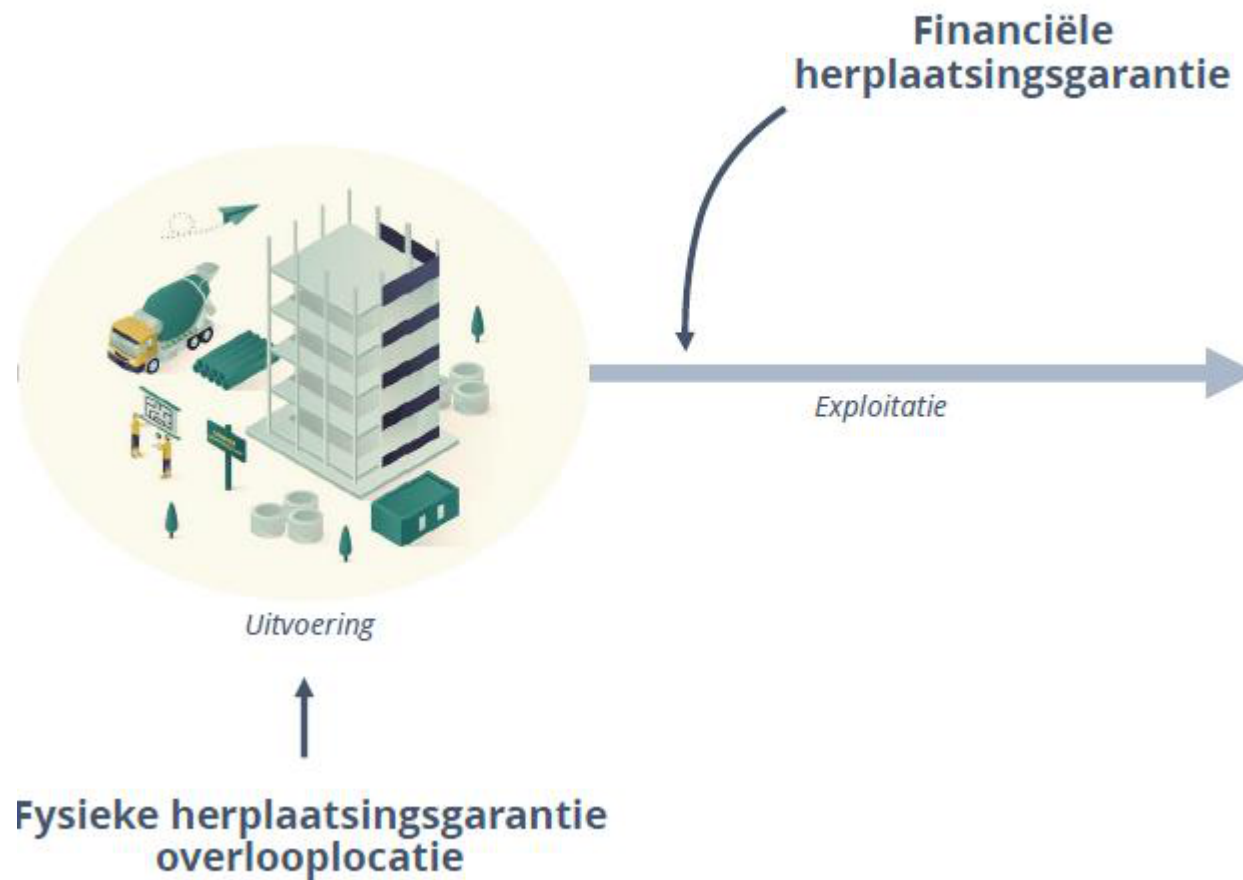
Hoe ziet het bouwproces eruit?



1) Woningcorporaties, gemeenten, private partijen.



Welke regelingen zijn er?



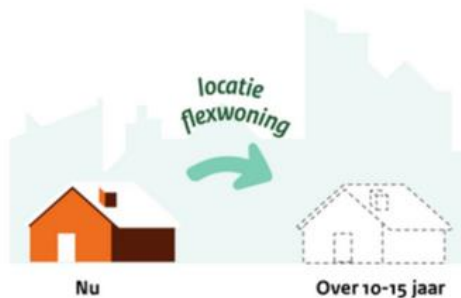


Herplaatsingsgarantie

Herplaatsingsgarantie Flexwoningen

Met flexwonen versnellen we de realisatie van tijdelijke huisvesting voor mensen die met spoed een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Flexwoningen staan in de regel 10 tot 15 jaar op een plek en worden daarna opnieuw ingezet op een andere locatie. Omdat na die periode de investering nog niet terug is verdiend, zit de investeerder (doorgaans een corporatie) meestal met een tekort. De financiële herplaatsingsgarantie zorgt ervoor dat herplaatsing wordt vergemakkelijkt en (indien niet mogelijk) de corporatie zeker is van een minimale eindwaarde.



Risico gedeeld door samenwerkingsafspraken



Herplaatsingsgarantie

Door ondersteuning bij herplaatsing voorziet de garantie in het vergroten van de kans dat flexwoningen een tweede en derde locatie krijgen.



Financiële compensatie

Lukt het niet om de woning te herplaatsen en is de verkoopwaarde op dat moment lager dan de restwaarde op basis van lineaire afschrijving - gekoppeld aan de investering van de opstal - dan vormt het verschil tussen de verkoopwaarde en de restwaarde de basis voor de financiële uitkering. Deze wordt voor 60% vanuit het rijk opgevangen en voor 25% vanuit gemeenten afgedekt. De corporatie heeft een eigen risico van 15%.

1 keer

wordt de uitkering uitgekeerd.

10 jaar

moet de woning minimaal geplaatst zijn voor de uitkering.





Voordelen op een rij

Snelheid

- Ingekochte woningen zijn **beschikbaar bij gereedkomen van locatie** door vooruitbestelling door Rijksvastgoedbedrijf
- **Inkoop** en **bouwproductie** verloopt **parallel** aan **gereed komen van de locatie** = versnelling

Beschikbare capaciteit wordt vastgelegd

- **Beschikbare** korte termijn **capaciteit** van bouwers wordt **vastgelegd voor flexbouw** in plaats van andere bouwsectoren
- Voor **volume uitvraag RVB** wordt **vergroting capaciteit markt gestimuleerd** en komt meer aanbod beschikbaar

Geen/beperkte inkoopprocedure

- **Inkoopprocedure is al doorlopen** door Rijksvastgoedbedrijf in overleg met Aedes en ca. 40 corporaties uit heel Nederland
- Corporaties hoeven zelf **geen marktconsultatie** te doen voor de inkoop van flexwoningen met dezelfde karakteristieken

Hoge kwaliteit en scherp prijsplafond

- **Kwaliteitscriteria** zijn **hoog** en in lijn met **Woonstandaard 2.0**
- Eerste **indicatie** is dat **prijsplafond** als **scherp** wordt ervaren door sector



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting