

Van: [redacted]@bar-organisatie.nl>

Verzonden: 07-02-2023 18:13

Aan: [redacted]@bar-organisatie.nl>,

[redacted]@bar-organisatie.nl>,

[redacted]@bar-organisatie.nl>,


[redacted]@bar-organisatie.nl>

Onderwerp: uitleg RVB tijdelijke woonunits

L.s.,

Bijgevoegd de toelichting van RVB over de 2000 woonunits die in 2023 door 9 leveranciers worden geproduceerd. De gunningen (op basis van aanvragen) vinden plaats in maart- augustus 2023.

Andere bijzonderheden:

- Percelen van 48 woonunits (16 x 3 bouwlagen) met afwijking van 25% naar onder en boven; 48 woonunits = € 5.01 mln, excl. BTW
- 4 typen woningen van 15 – 60 m²
- Gunningen aan leveranciers van maart t/m augustus 2023; ook regeling om bestelde units tussentijds te stallen
- Bij afname woonunits is inbegrepen transport en plaatsen met kraan, m.a.w. vergunning, fundering en nutsvoorzieningen moeten aanwezig zijn en zijn voor rekening van afnemer.
- Elke aanpassing/ elke extra werkzaamheid leverancier is meerwerk
- Woonunits dienen te worden gekocht; (technische) levensduur 25 jaar [in de regel gaan corporaties uit van max. 15 jaar = max periode omgevingsvergunning op één locatie]
- Prijs is excl. fundering, stoffering, inrichting buitenterrein en aansluiting nutsvoorzieningen en evt. aanpassingen in ontwerp.
- Na 15 jaar terugkoopgarantie (65 % rijksoverheid, 25% gemeente en 15% corporatie)
- Corporaties voeren exploitatie [circa 20% onrendabele top]; [redacted] 
- Is nog mogelijk om units te kopen, wel aan de hand van concrete locatie en planning [wellicht van op te stellen notitie t.b.v. B&W van 21-02-2023]
- Aedes heeft via een separate aanbesteding 8000 units “gekocht”

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Albrandswaard | Bezoekadres | Stationsstraat 4, | 3161 KP Rhoon

Gebiedsontwikkeling haalbaarheid | Ruimtelijke ontwikkeling

Tel : [REDACTED] | E-mail : [REDACTED]@bar-organisatie.nl

Informatie RVB inkoop 2.000 flexwoningen

Woningcorporaties, Aedes, Gemeenten commissie tijdelijke
huisvesting

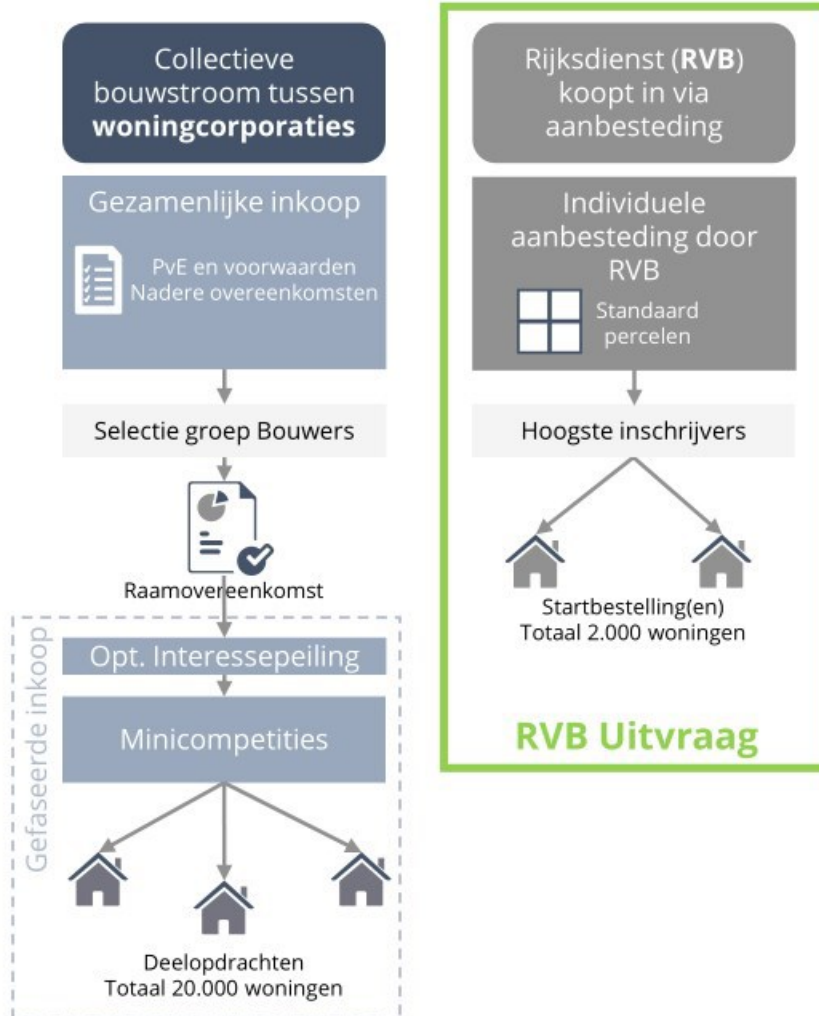
01 februari 2023





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?

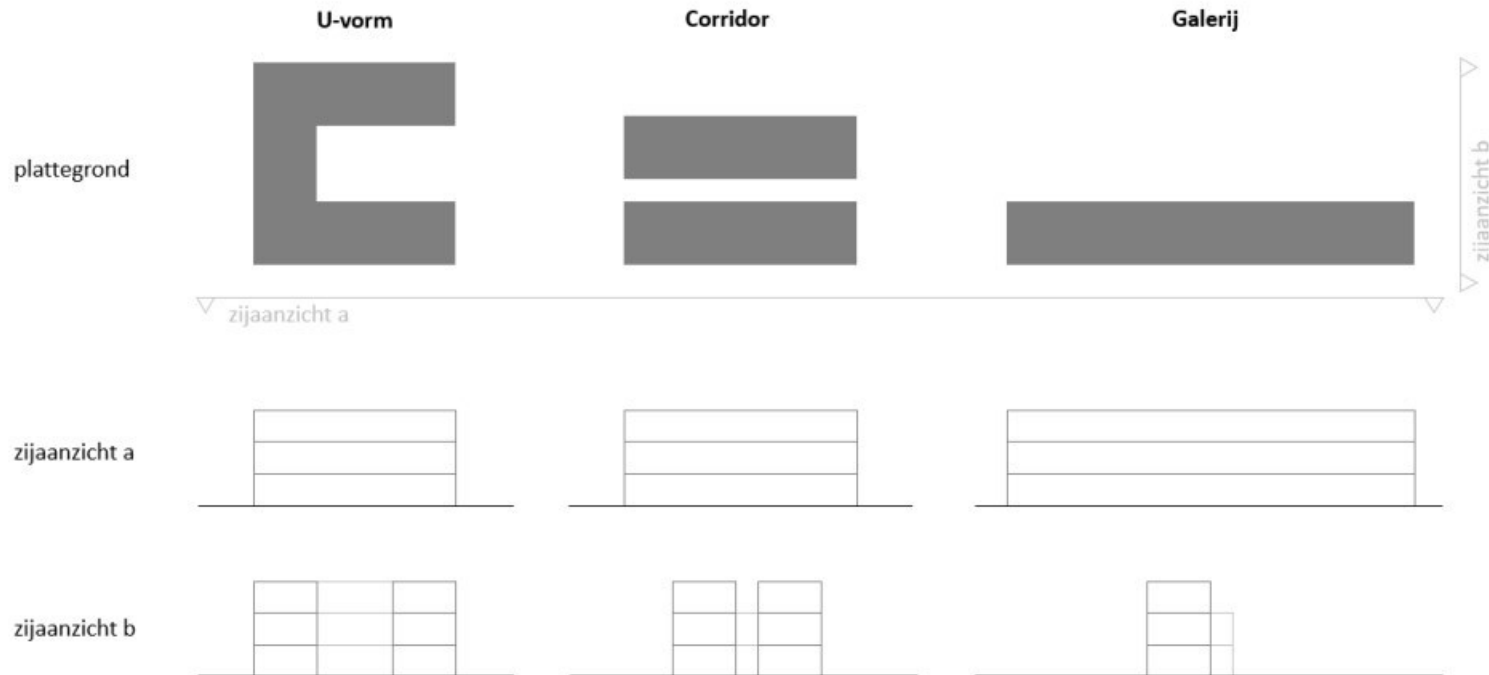
Door een gestandaardiseerd programma van eisen¹ op basis van de **Woonstandaarden 2.0** en bestaande concepten wordt leveringssnelheid gestimuleerd en kostprijzen geoptimaliseerd. De onderstaande matrix geeft de belangrijkste keuzemogelijkheden² en kwaliteitsvereisten³ weer voor de tijdelijke woningen:

	Grondgebonden woningen	Gestapelde woningen																				
Verplaatsbaar tijdelijke kwaliteit	<p>EGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten:</p> <table border="1"><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	<p>MGW woning uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten:</p> <table border="1"><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	<p>EGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten:</p> <table border="1"><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	<p>MGW uitvoerbaar in 4 verschillende PMC's (PMC 11, 12, 13 & 14) met de volgende kwaliteitsvereisten:</p> <table border="1"><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**

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

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





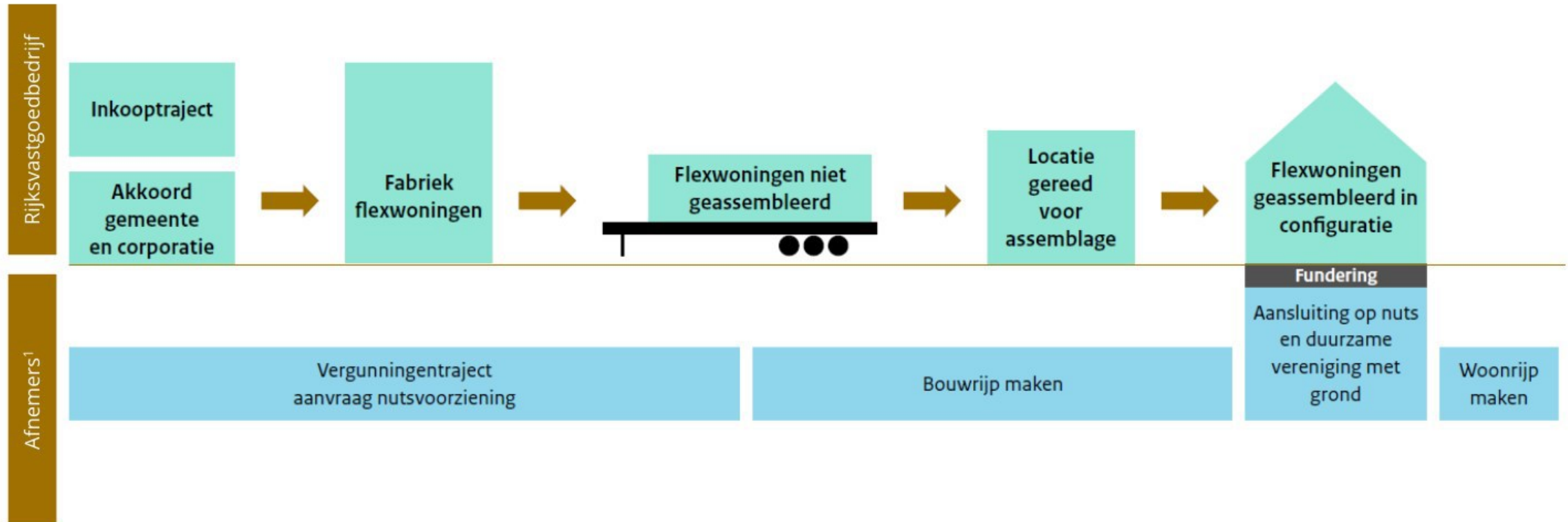
Welke keuzemogelijkheden zijn er nog?

Configuratie	Aantal woningen	PVE
<ul style="list-style-type: none">• 3 standaard typen configuraties<ul style="list-style-type: none">• U-vorm• Corridor• Galerij• Splitsing galerij in 2 kortere galerij-gebouwen	<ul style="list-style-type: none">• In basis 48 woningen• 25% vermeerdering / vermindering• 36 tot 60 woningen per perceel	<ul style="list-style-type: none">• 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.



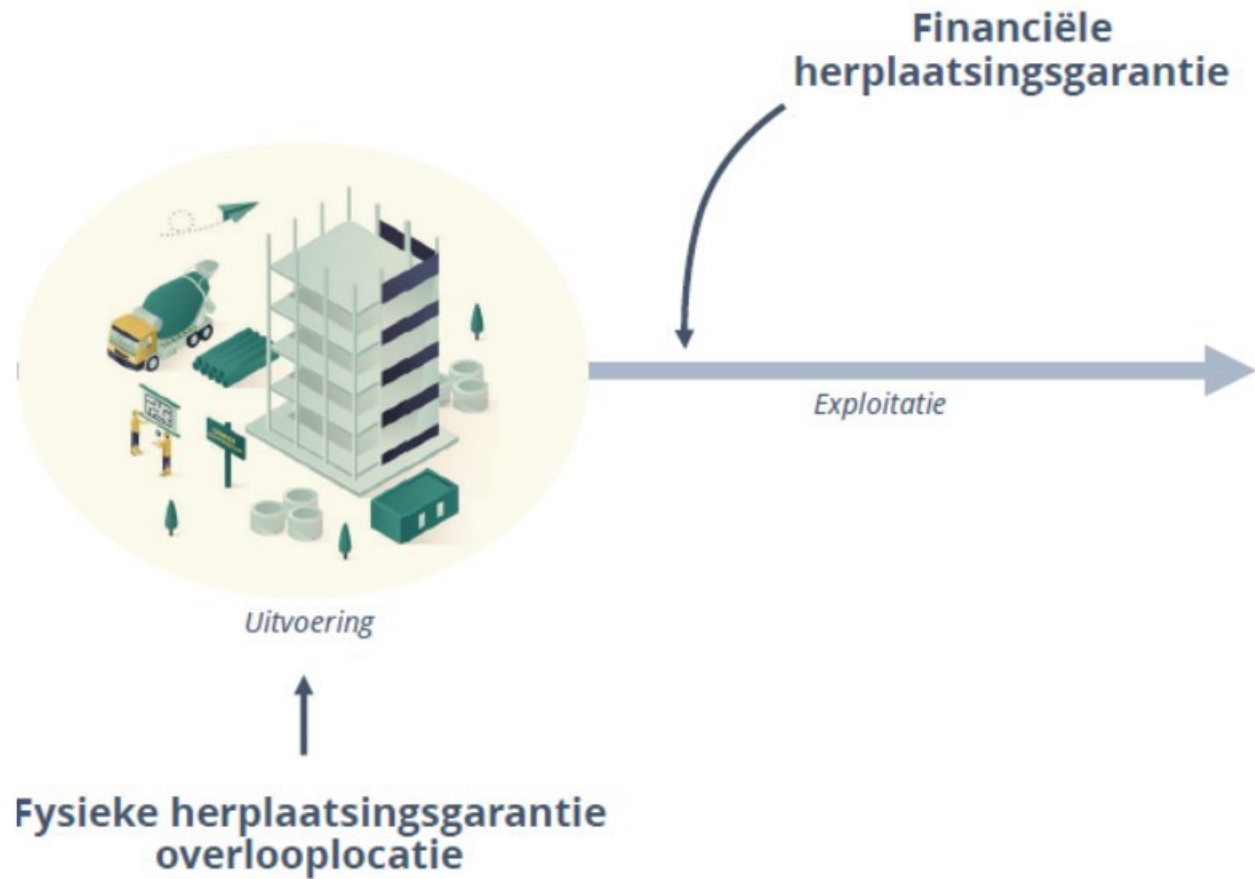
Hoe ziet het bouwproces eruit?



1) Woningcorporaties, gemeenten, private partijen.



Welke regelingen zijn er?



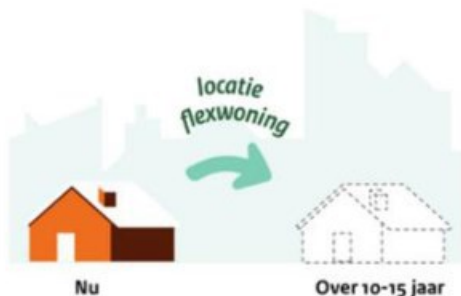


Herplaatsingsgarantie

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



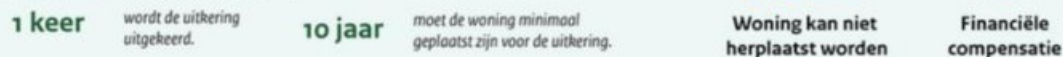
Herplaatsingsgarantie

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%.





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

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen