Informatie RVB inkoop 2.000 flexwoningen

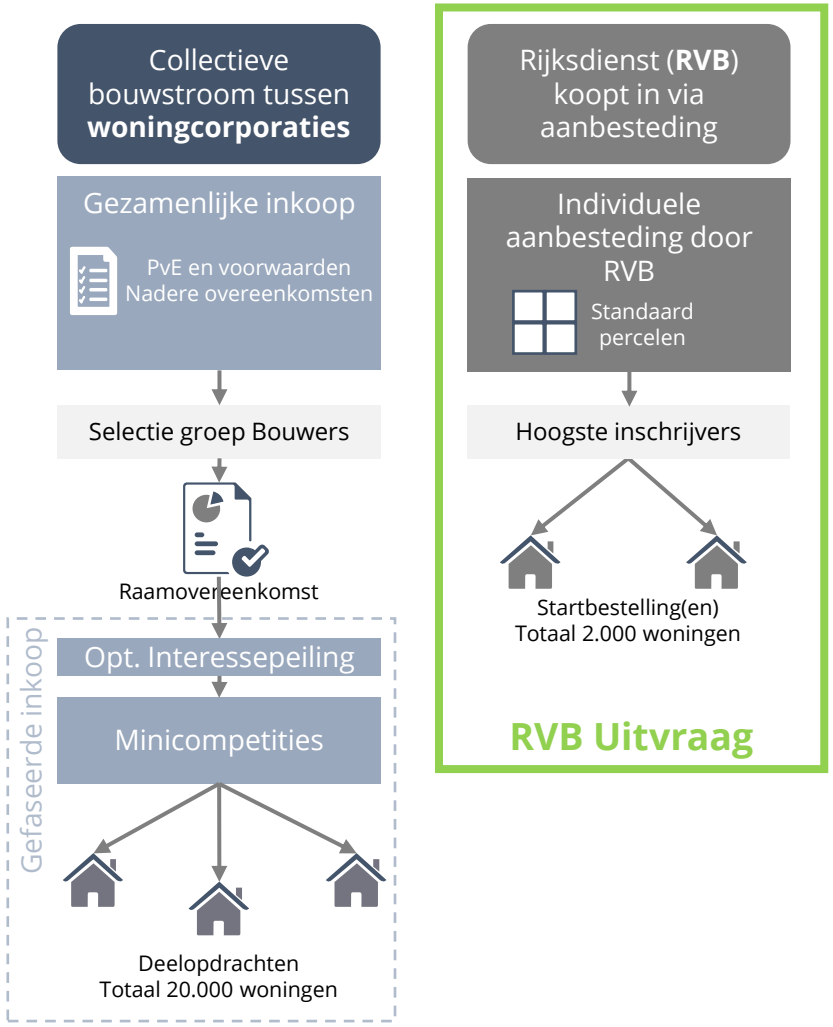
Woningcorporaties, Aedes, Gemeenten commissie tijdelijke huisvesting

1 november 2022



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) De foto's zijn enkel opgenomen als voorbeeld voor hoe het opgeleverde eindproduct er mogelijk uit kan komen te zien.

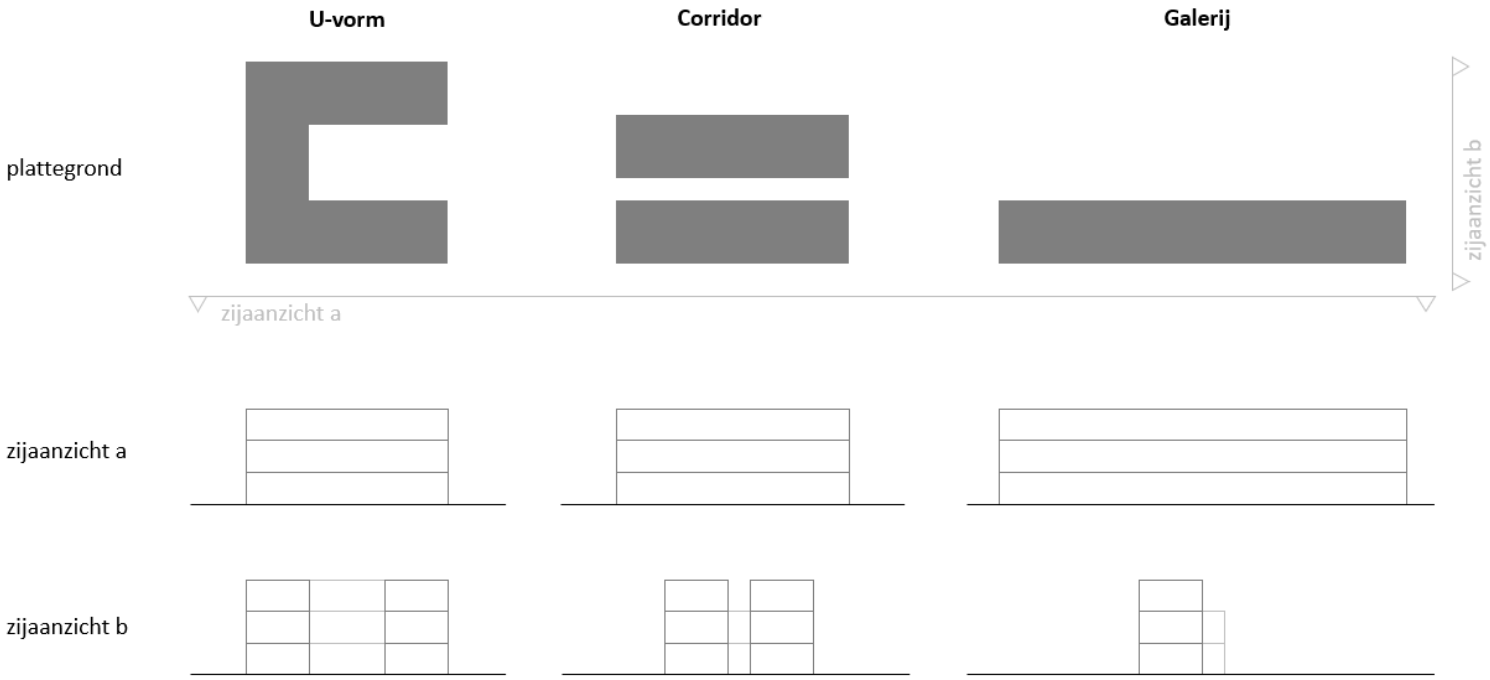
Welke kwaliteit kunnen we verwachten?

Door een gestandaardiseerd programma van eisen[1] op basis van de **Woonstandaarden 2.0** en bestaande concepten wordt leveringssnelheid gestimuleerd en kostprijzen geoptimaliseerd. De onderstaande matrix geeft de belangrijkste keuzemogelijkheden[2] en kwaliteitsvereisten[3] 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: 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: 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: 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: 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

- 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**



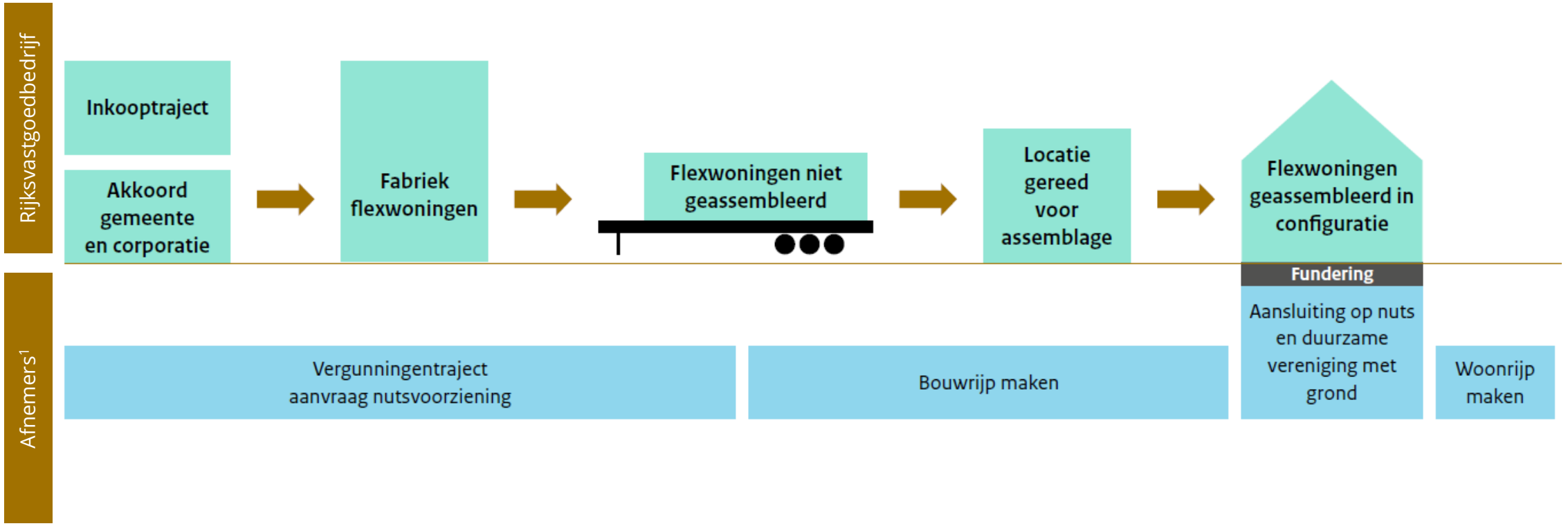
Welke keuzemogelijkheden zijn er nog?

Configuratie	Aantal woningen	PVE

• **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
		• **Meerkosten**[1] overeen te komen met bouwer

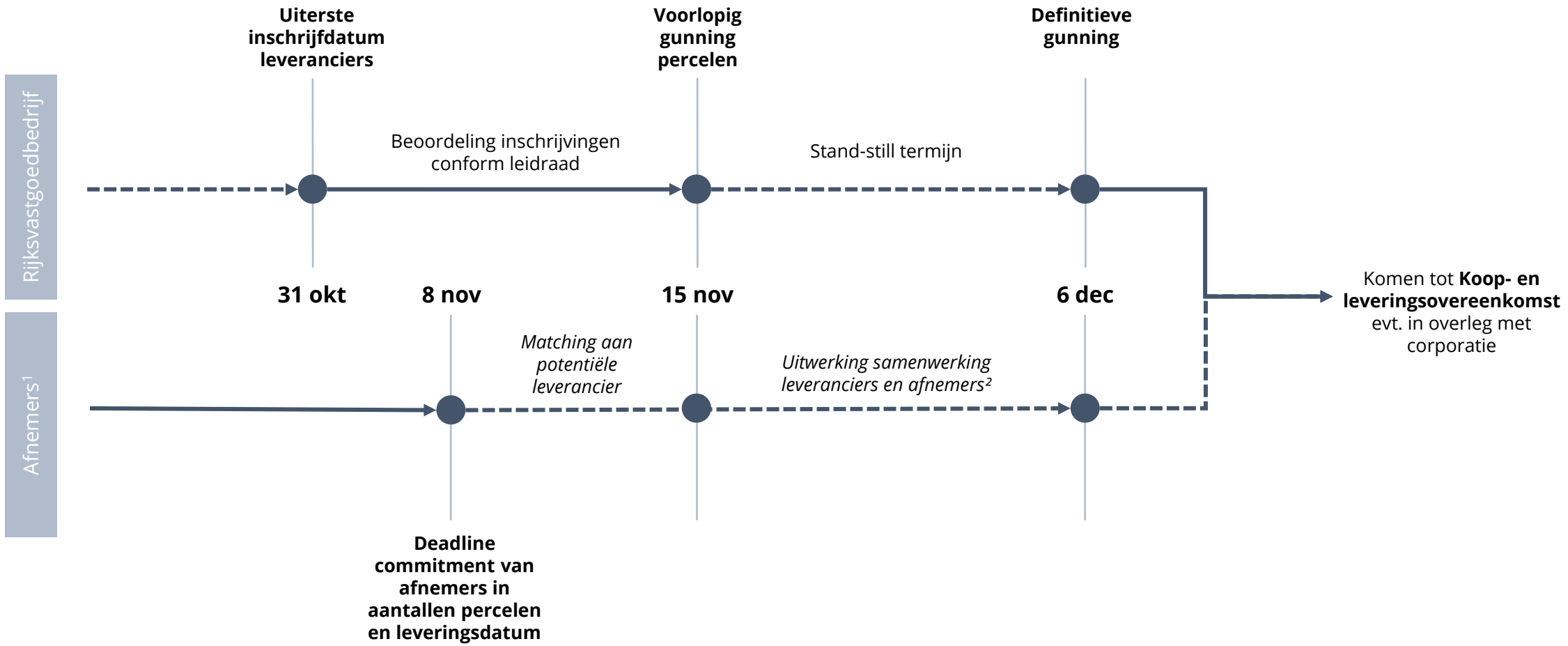
1) De kosten voor de fundering kunnen opgenomen worden als meerwerk. Dit dient overeen gekomen te worden tussen leverancier en afnemer.

Hoe ziet het bouwproces eruit?



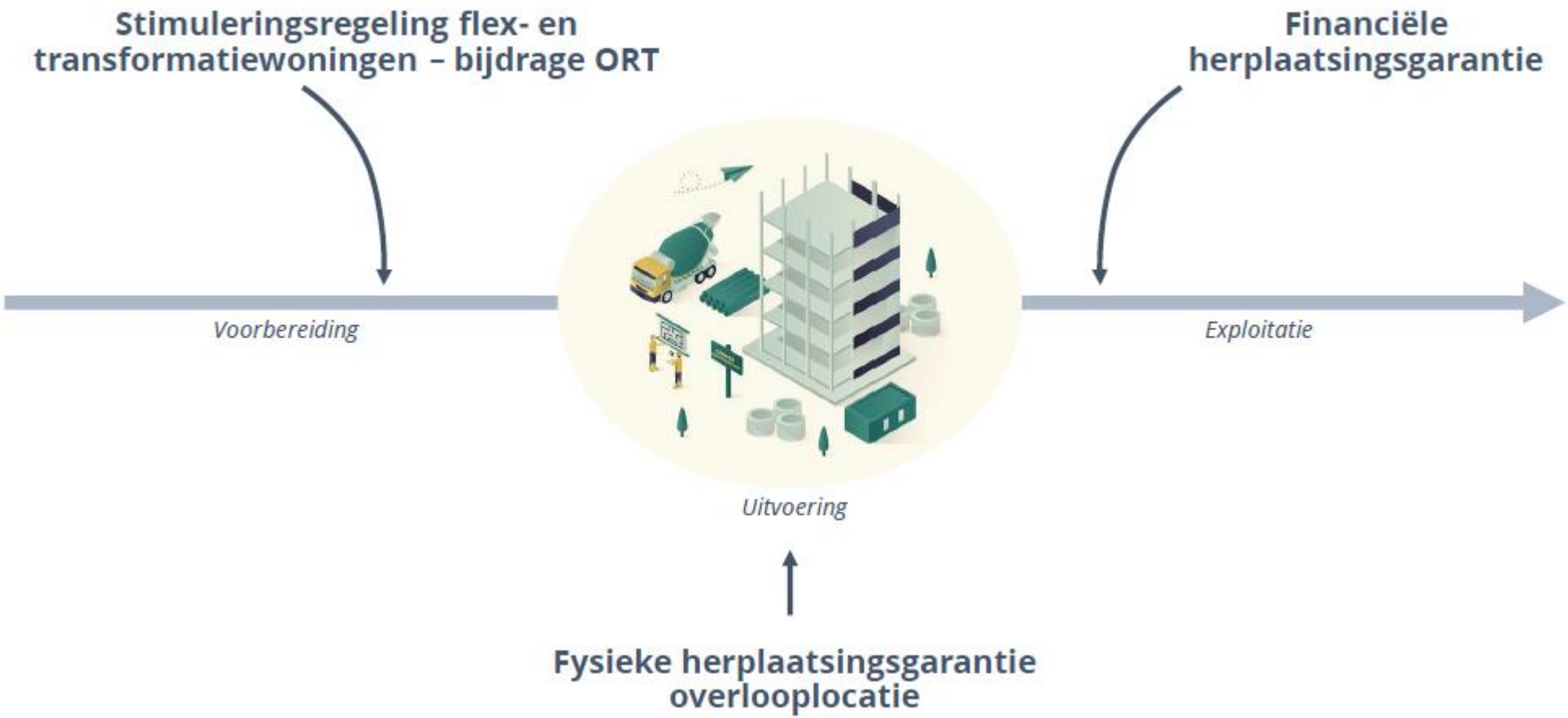
1) Woningcorporaties en gemeenten.

Hoe ziet het gunningsproces eruit?



1) Woningcorporaties en gemeenten.
2) Ruimte om maatwerk toe te passen binnen kaders zoals geformuleerd op pagina 7.

Welke regelingen zijn er?



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

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

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

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

