

Informatie RVB inkoop 2.000 flexwoningen

4 juli 2023



01 | De RVB inkoopprocedure



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



De RVB inkoopprocedure

Inkoopprocedure



Doelstelling en toelichting

- **Directe bestelling** van ca. **2.000** woningen
- **Sneller** dan allen afzonderlijk bestellen waardoor er mogelijke **schaalvoordelen** ontstaan
- Na levering/bouw **snel beschikbaar** voor projecten om **sneller tot exploitatie** te komen
- Op basis van **locatie planning** en **vraag** worden de percelen gekoppeld (matching) aan **afnemer** (corporaties, gemeenten, private partijen)
- Door het uitvragen van woningen **van hoge kwaliteit** zijn ze goed verplaatsbaar
- **Inkoopprocedure is al doorlopen** door Rijksvastgoedbedrijf waardoor corporaties zelf **geen marktconsultatie** en **aanbesteding** hoeven te doen voor de inkoop van flexwoningen met vergelijkbare karakteristieken
- **Zeer beperkt bestel risico** voor de afnemende partij terwijl ze wel snel woningen kunnen krijgen

02 | Het aanbod

- Configuratie
- Kwaliteit
- Prijs



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



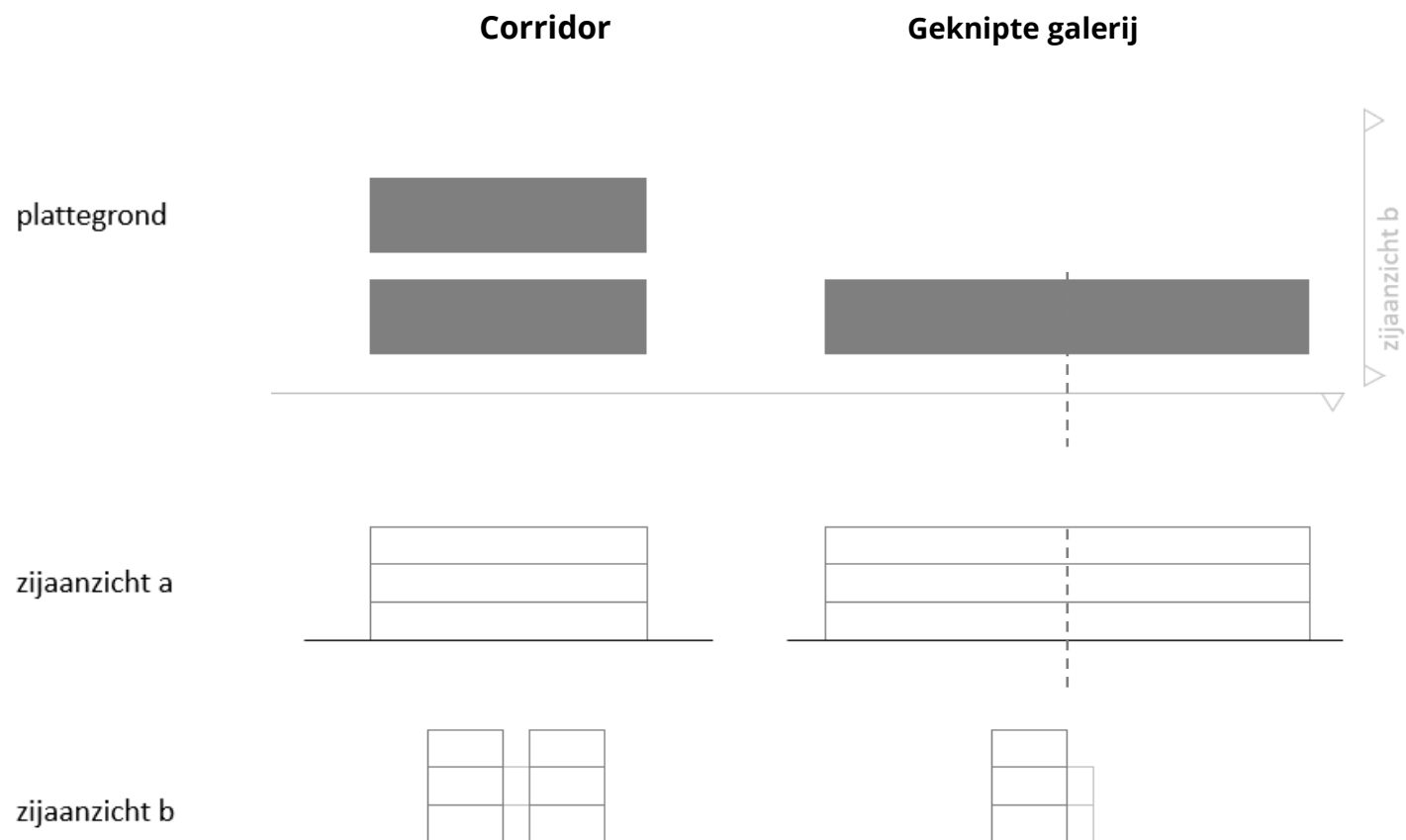
Het aanbod | Configuratie

- **Appartementencomplexen** in **2 zelfstandige galerij delen** of **corridor** configuratie
- **36 of 48 of 60 woningen** per perceel
- **Verplaatsbaar**
- In **3 woninglagen** uitgevoerd
- Verschillende **mix** van type woningen (PMC's):
 - PMC 11 – minimaal 15 m2
 - PMC 12 – minimaal 30 m2
 - PMC 13 – minimaal 45 m2





Het aanbod | Configuratie





Het aanbod | Configuratie

Door een gestandaardiseerd programma van eisen¹ op basis van de **Woonstandaarden** en bestaande concepten wordt leveringssnelheid gestimuleerd en kostprijzen geoptimaliseerd



PMC 11

Tijdelijke woning voor éénpersoons-huishouden tot de kwaliteitskortingsgrens

Minimaal 15 m²



PMC 12

Tijdelijke woning voor één- of tweepersoons-huishoudens tot de eerste aftoppingsgrens

Minimaal 30 m²



PMC 13

Tijdelijke woning voor een klein gezin tot de tweede aftoppingsgrens

Minimaal 45 m²



PMC 14

Liberalisatiegrens

Minimaal 60 m²

GO

Leefruimte

Woon/slaapkamer met keuken (keukenblok van minimaal 6 kastjes, aansluiting afvoer, warm/koud water, WCDs voor recirculatiekap, inductieplaat, combioven)

Woon/slaapkamer met keuken (keukenblok van minimaal 6 kastjes, aansluiting afvoer, warm/koud water, WCDs voor recirculatiekap, inductieplaat, combioven)

Woon/slaapkamer met keuken (keukenblok van minimaal 6 kastjes, aansluiting afvoer, warm/koud water, WCDs voor recirculatiekap, inductieplaat, combioven)

Woon/slaapkamer met keuken (keukenblok van minimaal 6 kastjes, aansluiting afvoer, warm/koud water, WCDs voor recirculatiekap, inductieplaat, combioven)

Slaapkamer

-

-

Hoofdslaapkamer en aparte slaapkamer

Hoofdslaapkamer en 2 aparte slaapkamers

Badkamer

Af te sluiten ruimte met douche, wastafel, spiegel

Af te sluiten ruimte met douche, wastafel, spiegel

Af te sluiten ruimte met douche, wastafel, spiegel

Af te sluiten ruimte met douche, wastafel, spiegel

WC

Apart of in combinatie met badkamer

Apart of in combinatie met badkamer

Apart of in combinatie met badkamer

Apart of in combinatie met badkamer

Berging

Geen – slim gebruik maken van inrichting en bergingsmogelijkheden in de woning creëren voor o.a. stofzuiger

Geen – slim gebruik maken van inrichting en bergingsmogelijkheden in de woning creëren voor o.a. stofzuiger

Geen – slim gebruik maken van inrichting en bergingsmogelijkheden in de woning creëren voor o.a. stofzuiger

Geen – slim gebruik maken van inrichting en bergingsmogelijkheden in de woning creëren voor o.a. stofzuiger

Wasmachine

Aansluitpunt voor wasmachine

Aansluitpunt voor wasmachine

Aansluitpunt voor wasmachine

Aansluitpunt voor wasmachine

1) Het PVE is gepubliceerd op de website van TenderNed te bereiken via de volgende link: <https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/276010/documenten>



Het aanbod | Kwaliteit

Door een gestandaardiseerd programma van eisen¹ op basis van de Woonstandaarden en bestaande concepten wordt leveringssnelheid gestimuleerd. Het onderstaande overzicht geeft de belangrijkste kwaliteitsvereisten² weer:

Kwaliteit

MGW woning uitvoerbaar in 3 verschillende PMC's (PMC 11, 12 & 13) met de volgende kwaliteitsvereisten:

Type:	Verplaatsbare gestapelde woningen van tijdelijke kwaliteit
Bouwbesluit:	Bouwbesluit tijdelijke bouw
Levensduur:	Minimaal 25 jaar
MPG:	Maximaal 0,65
BENG:	Voldoen aan minimaal BENG volgens permanent BB
TO Juli	1,2 (Vereisten BB nieuwbouw)
Verplaatsbaar:	Minimaal 1x verplaatsbaar in periode van 25 jaar
Plafondhoogte:	Plafondhoogte BB nieuwbouw

Afwerkingsniveau

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



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) Dit vormen de belangrijkste kwaliteitsvereisten. In het PVE zijn verdere vereisten opgenomen aangaande installaties, comfort, gebruiksvriendelijkheid etc.



Het aanbod | Kwaliteit

Door een gestandaardiseerd programma van eisen¹ op basis van de Woonstandaarden en bestaande concepten wordt leveringssnelheid gestimuleerd. Het onderstaande overzicht geeft de belangrijkste kwaliteitsvereisten² weer:

Afwerkingsniveau	
Afwerking vloeren:	Vlakke vloeren geschikt voor verdere afwerking door huurder/verhuurder
Afwerking muren:	Wanden klaar om afgewerkt te worden (behang klaar)
Afwerking plafonds:	Dezelfde mate van afwerking als aangehouden voor de wanden (gaan er vanuit dat ze enkel nog geschilderd hoeven te worden)
Verlichting:	Centraaldozen in het plafond + deksel en bediening via aan/uit lichtschakelaar
Keuken:	• 6x Keukenkastjes (zowel boven als onder) • Gootsteen met warm en koud water incl. mengkraan • Inductiekookplaat • Inbouwkoelkast • Recirculatieafzuigkap • Combioven • Vaatwasser bij PMC 12, 13 en 14
Badkamer:	• Volledig afgewerkte badkamer • Doucheruimte • WC (incl. bril) • WCD voor scheren/föhnen • Ventilatie
Ramen:	Draai en kiepraam met ventilatieroosters

- 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) Dit vormen de belangrijkste kwaliteitsvereisten. In het PVE zijn verdere vereisten opgenomen aangaande installaties, comfort, gebruiksvriendelijkheid etc.



Het aanbod | Prijs

Prijs

In de RVB aanbesteding is uitgegaan van een **plafondbedrag** van **€ 5.098.848,-*** voor 48 woningen. De daadwerkelijke **prijs per perceel kan afwijken** door herzieningen in de uitvragen en indexatie naar huidig prijspeil. In het hierop volgende hoofdstuk zijn de definitieve prijzen per perceel opgenomen

De genoemde prijzen per perceel zijn **inclusief**:

- Vervoer naar locatie
- Volledige assemblage op locatie
- Afwerking zoals opgenomen in het Programma van Eisen
- Indexatie naar huidig prijspeil

De genoemde prijzen per perceel zijn **exclusief**:

- BTW
- Bouw- en woonrijp maken van de locatie (bijv. fundering)

* Prijs volgens prijspeil van Q4 2022

03 | Beschikbaarheid

- Samenvatting
- Daiwa
- Klein
- Barli



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



Beschikbaarheid | Samenvatting

Beschikbare percelen

Daiwa	Perceel	PMC 11	PMC 12	PMC 13	woningen	Configuratie	Prijs*	Afmetingen (L, B, H)	
	7	12	12	12	36	Geknipte galerij	€ 3.813.954	27 x 8 x 9 & 45 x 8 x 9	
	19	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 5.017.543	(2x) 48 x 8 x 9	
	21	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 5.017.543	(2x) 48 x 8 x 9	
	26	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 4.778.612	(2x) 48 x 8 x 9	
	35	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.163.708	(2x) 51 x 8 x 9	
	39	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.163.708	(2x) 51 x 8 x 9	
Klein Units	Perceel	Afwerking	PMC 11	PMC 12	PMC 13	woningen	Configuratie	Prijs*	Afmetingen (L, B, H)
	3	Steenstrip	18	24	18	60	Corridor	€ 5.487.385	71 x 14 x 9
	8	Steenstrip	18	24	18	60	Corridor	€ 5.487.385	71 x 14 x 9
	17	Steenstrip	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.026.625	(2x) 55 x 6 x 9
	24	Steenstrip	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.026.625	(2x) 55 x 6 x 9
	30	Gevelpaneel	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 4.938.997	(2x) 55 x 6 x 9
	36	Steenstrip	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 4.938.997	(2x) 55 x 6 x 9
Barli	Perceel	PMC 11	PMC 12	PMC 13	woningen	Configuratie	Prijs*	Afmetingen (L, B, H)	
	9	12	21	12	45	Corridor	€ 4.572.025	45 x 18 x 9	
	13	12	21	12	45	Corridor	€ 4.572.025	45 x 18 x 9	
	18	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 4.877.040	(2x) 48 x 8 x 9	
	41	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 4.877.040	(2x) 48 x 8 x 9	

*Prijs heeft enkel betrekking op het **geassembleerde gebouw** en is **exclusief btw, exclusief** kosten voor bijvoorbeeld **bouw- en woonrijp** en **exclusief fundering**

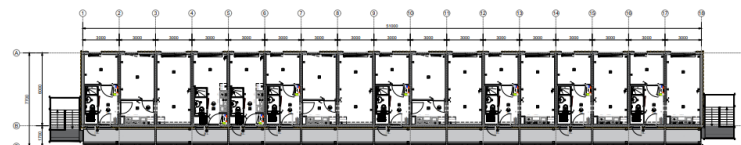


Beschikbaarheid | Daiwa

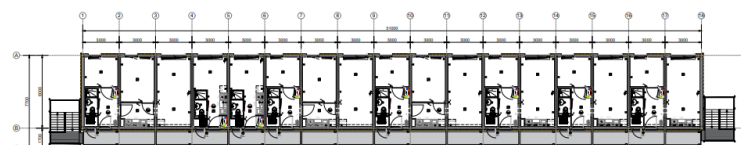
Beschikbare percelen Daiwa

Perceel	PMC 11	PMC 12	PMC 13	woningen	Configuratie	Prijs*	Afmetingen (L, B, H)
7	12	12	12	36	Geknipte galerij	€ 3.813.954	27 x 8 x 9 & 45 x 8 x 9
19	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 5.017.543	(2x) 48 x 8 x 9
21	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 5.017.543	(2x) 48 x 8 x 9
26	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 4.778.612	(2x) 48 x 8 x 9
35	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.163.708	(2x) 51 x 8 x 9
39	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.163.708	(2x) 51 x 8 x 9

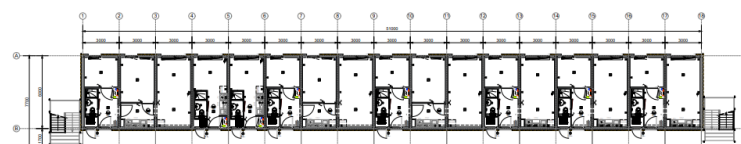
Geknipte galerijdeel (P. 19, 21, 26)



B03 - Tweede verdieping
Blok C

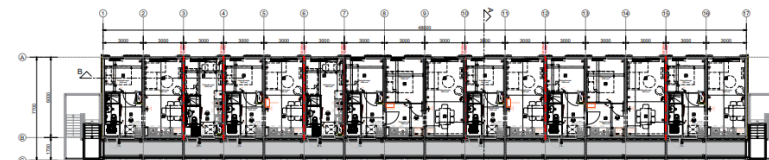


B03 - Eerste verdieping
Blok C

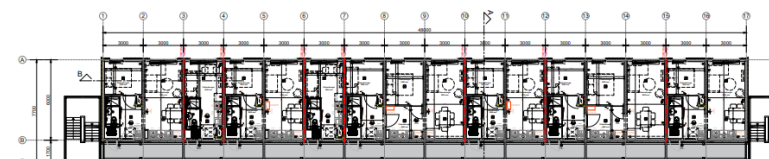


B03 - Begane grond
Blok C

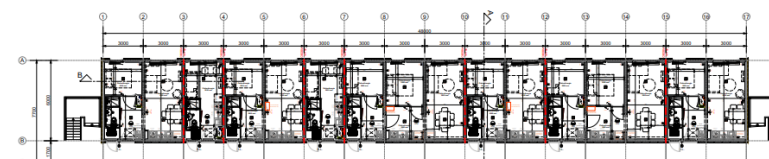
Geknipte galerijdeel (P. 35, 39)



Tweede verdieping | Blok A



Eerste verdieping | Blok A



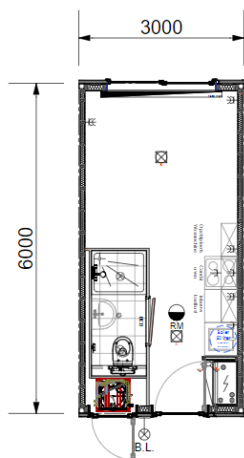
Begane grond | Blok A

*Prijs heeft enkel betrekking op het **geassembleerde gebouw** en is **exclusief btw, exclusief** kosten voor bijvoorbeeld **bouw- en woonrijp** en **exclusief fundering - inclusief indexering** naar huidig prijspeil



Beschikbaarheid | Daiwa

PMC plattegronden



PMC 11

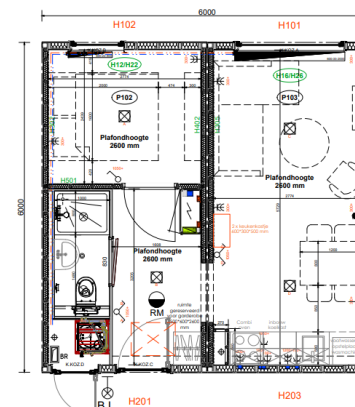
STUDIO Student

Tijdelijk

Gefallen bij benadering op basis van een fusiewoning

BVO | 18,3 m²
GO | 15,9 m²

Woon/slaap ruimte	12,5 m ²
Badkamer	2,3 m ²
Technische ruimte	0,56 m ²



PMC 12

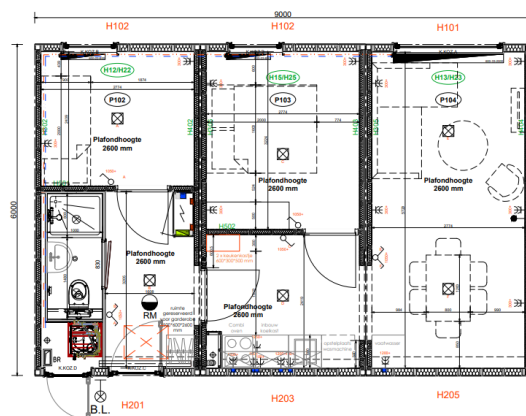
APPARTEMENT Starters

Tijdelijk

Gefallen bij benadering op basis van een fusiewoning

BVO | 36,7 m²
GO | 33,1 m²

Woonkamer & keuken	20,9 m ²
Slaapkamer	6,8 m ²
Badkamer	2,3 m ²
Technische ruimte	1,2 m ²



PMC 13

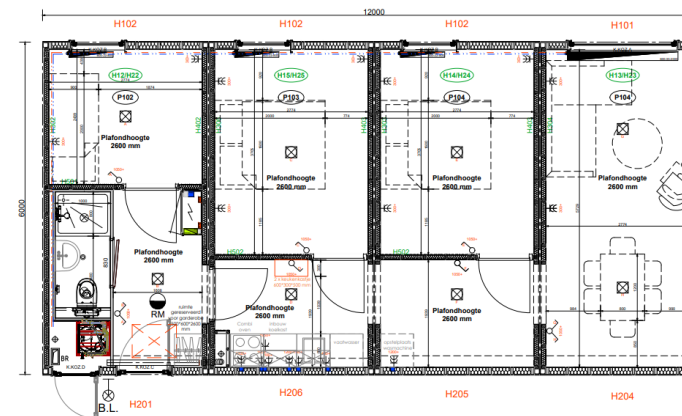
APPARTEMENT Familie

Tijdelijk

Gefallen bij benadering op basis van een fusiewoning (condor)

BVO | 55,0 m²
GO | 50,2 m²

Entree	4,8 m ²
Woonkamer & keuken	21,5 m ²
Slaapkamer 1	6,8 m ²
Slaapkamer 2	10,3 m ²
Badkamer	2,3 m ²
Technische ruimte	1,2 m ²



PMC 14

APPARTEMENT Familie +

Tijdelijk

Gefallen bij benadering op basis van een fusiewoning (condor)

BVO | 73,4 m²
GO | 67,4 m²

Entree	4,8 m ²
Woonkamer & keuken	27,1 m ²
Slaapkamer 1	6,8 m ²
Slaapkamer 2	10,3 m ²
Slaapkamer 3	10,3 m ²
Badkamer	2,3 m ²
Technische ruimte	1,2 m ²



Beschikbaarheid | Daiwa

Uitstraling Daiwa



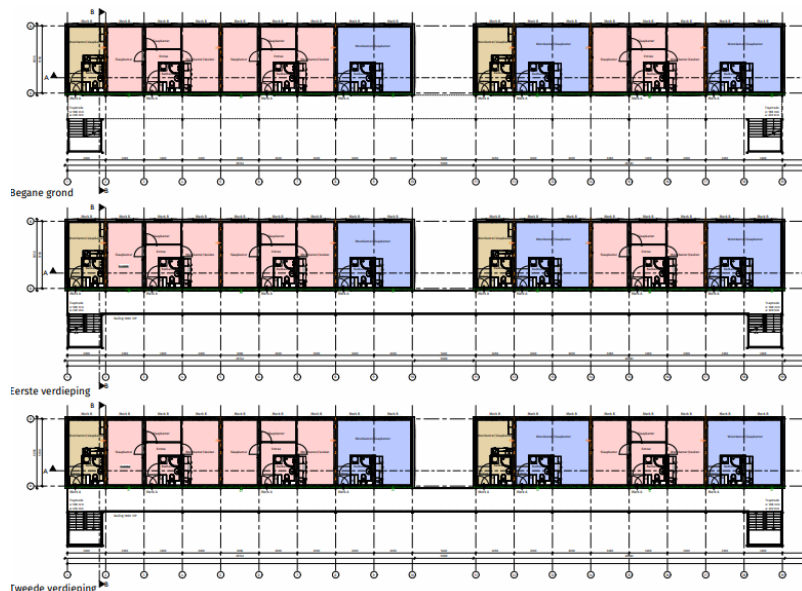


Beschikbaarheid | Klein Units

Beschikbare percelen Klein

Perceel	Afwerking	PMC 11	PMC 12	PMC 13	woningen	Configuratie	Prijs*	Afmetingen (L, B, H)
3	Steenstrip	18	24	18	60	Corridor	€ 5.487.385	71 x 14 x 9
8	Steenstrip	18	24	18	60	Corridor	€ 5.487.385	71 x 14 x 9
17	Steenstrip	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.026.625	(2x) 55 x 6 x 9
24	Steenstrip	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 5.026.625	(2x) 55 x 6 x 9
30	Gevelpaneel	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 4.938.997	(2x) 55 x 6 x 9
36	Steenstrip	12	18	18	48	Geknipte galerij	€ 4.938.997	(2x) 55 x 6 x 9

Geknipte galerijdeel (P. 17, 24, 30, 36)



Geknipte galerijdeel (P. 3, 8)

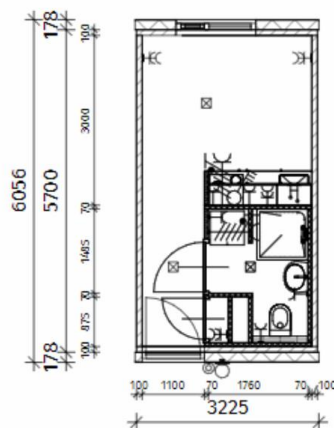


*Prijs heeft enkel betrekking op het **geassembleerde gebouw** en is **exclusief btw, exclusief** kosten voor bijvoorbeeld **bouw- en woonrijp** en **exclusief fundering**

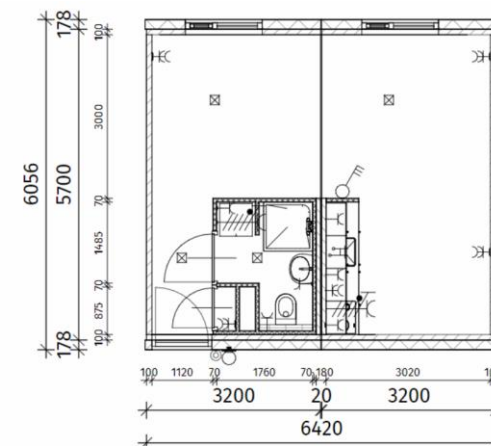


Beschikbaarheid | Klein Units

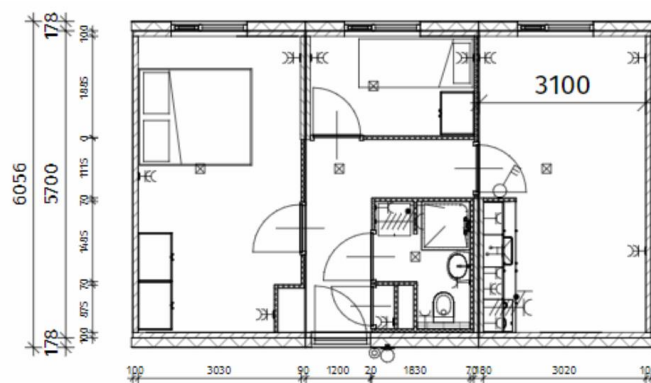
PMC plattegronden



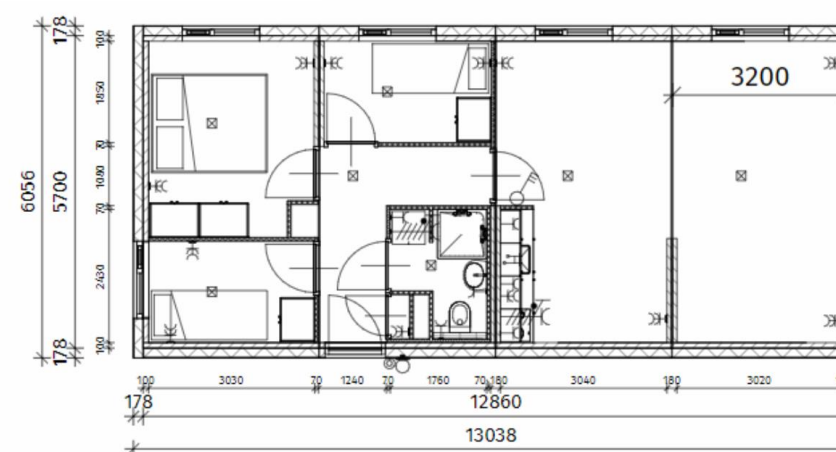
PMC 11
Ca. 17 m²



PMC 12
Ca. 35 m²



PMC 13
Ca. 53 m²

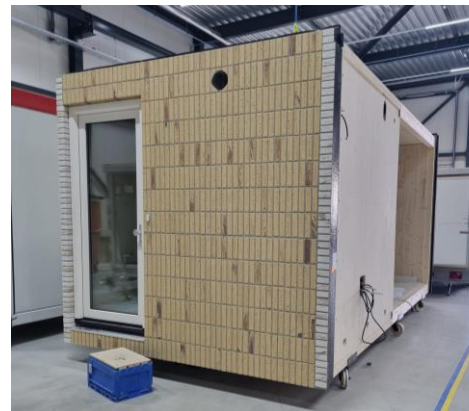
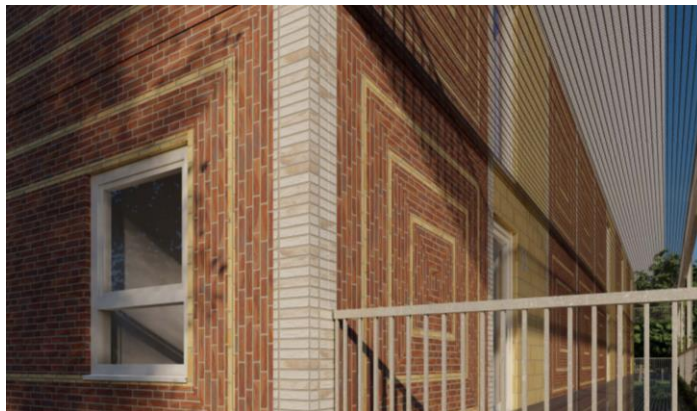


PMC 14
Ca. 71 m²



Beschikbaarheid | Klein Units

Uitstraling Klein Units



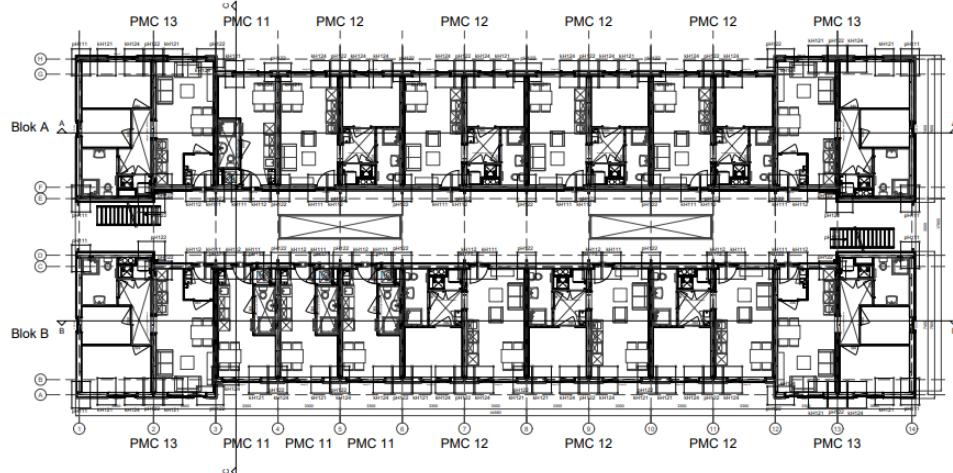


Beschikbaarheid | Barli

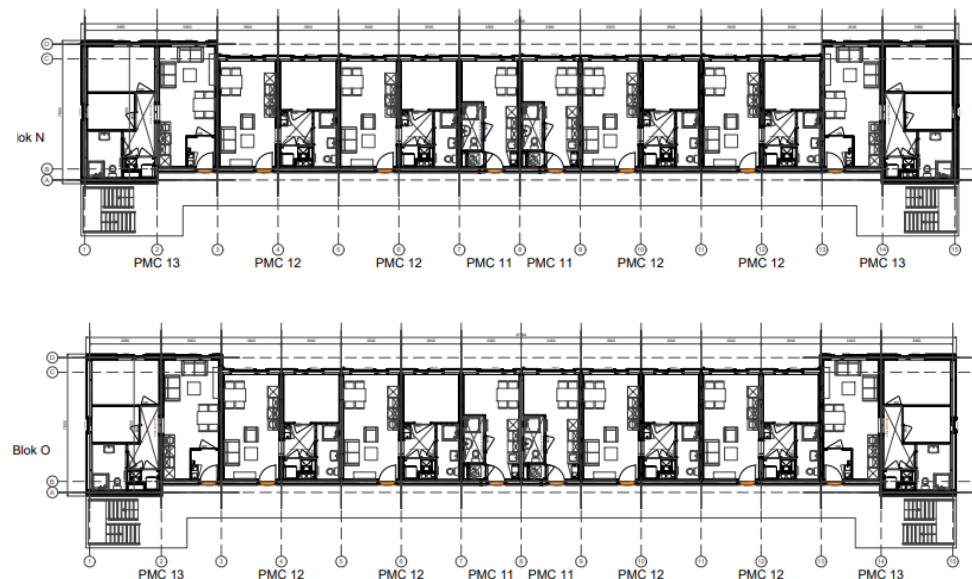
Beschikbare percelen Barli

Perceel	PMC 11	PMC 12	PMC 13	woningen	Configuratie	Prijs*	Afmetingen (L, B, H)
9	12	21	12	45	Corridor	€ 4.572.025	45 x 18 x 9
13	12	21	12	45	Corridor	€ 4.572.025	45 x 18 x 9
18	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 4.877.040	(2x) 48 x 8 x 9
41	12	24	12	48	Geknipte galerij	€ 4.877.040	(2x) 48 x 8 x 9

Geknipte galerijdeel (P. 9, 13)



Geknipte galerijdeel (P. 18, 41)



*Prijs heeft enkel betrekking op het **geassembleerde gebouw** en is **exclusief btw, exclusief** kosten voor bijvoorbeeld **bouw- en woonrijp** en **exclusief fundering**



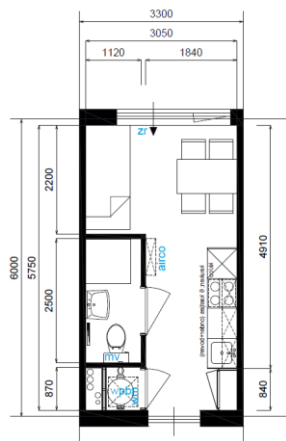
Beschikbaarheid | Barli

PMC plattegronden

Plattegrond PMC11

Verblijf 11,7 m²
GO totaal 17,5 m²

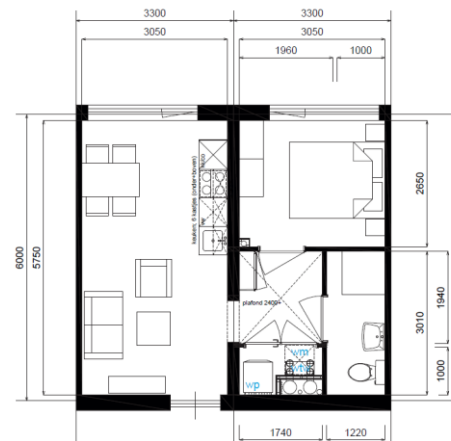
zr zelfregulerend ventilatierooster
airco split unit airco (koelen/verwarmen)
mv mechanisch afzuigpunt
wpb ventilatie warmtepompboiler
wm ruimte t.b.v. wasmachine



Plattegrond PMC12

Verblijf 25,7 m²
GO totaal 35,0 m²

whw balansventilatie WTW
wp warmtepomp
wm ruimte t.b.v. wasmachine



Plattegrond PMC13

Verblijf 31,4 m²
GO totaal 46,7 m²

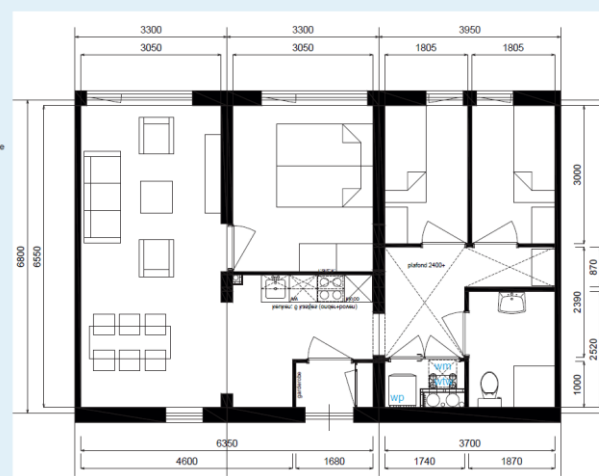
whw balansventilatie WTW
wp warmtepomp
wm ruimte t.b.v. wasmachine



Plattegrond PMC14

Verblijf 48,9 m²
GO totaal 64,2 m²

whw balansventilatie WTW
wp warmtepomp
wm ruimte t.b.v. wasmachine

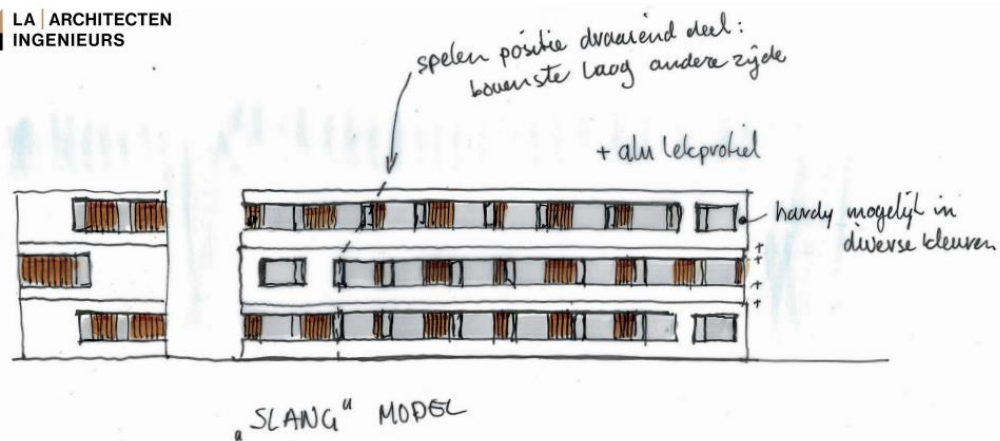




Beschikbaarheid | Barli

Uitstraling Barli

LA | ARCHITECTEN
INGENIEURS



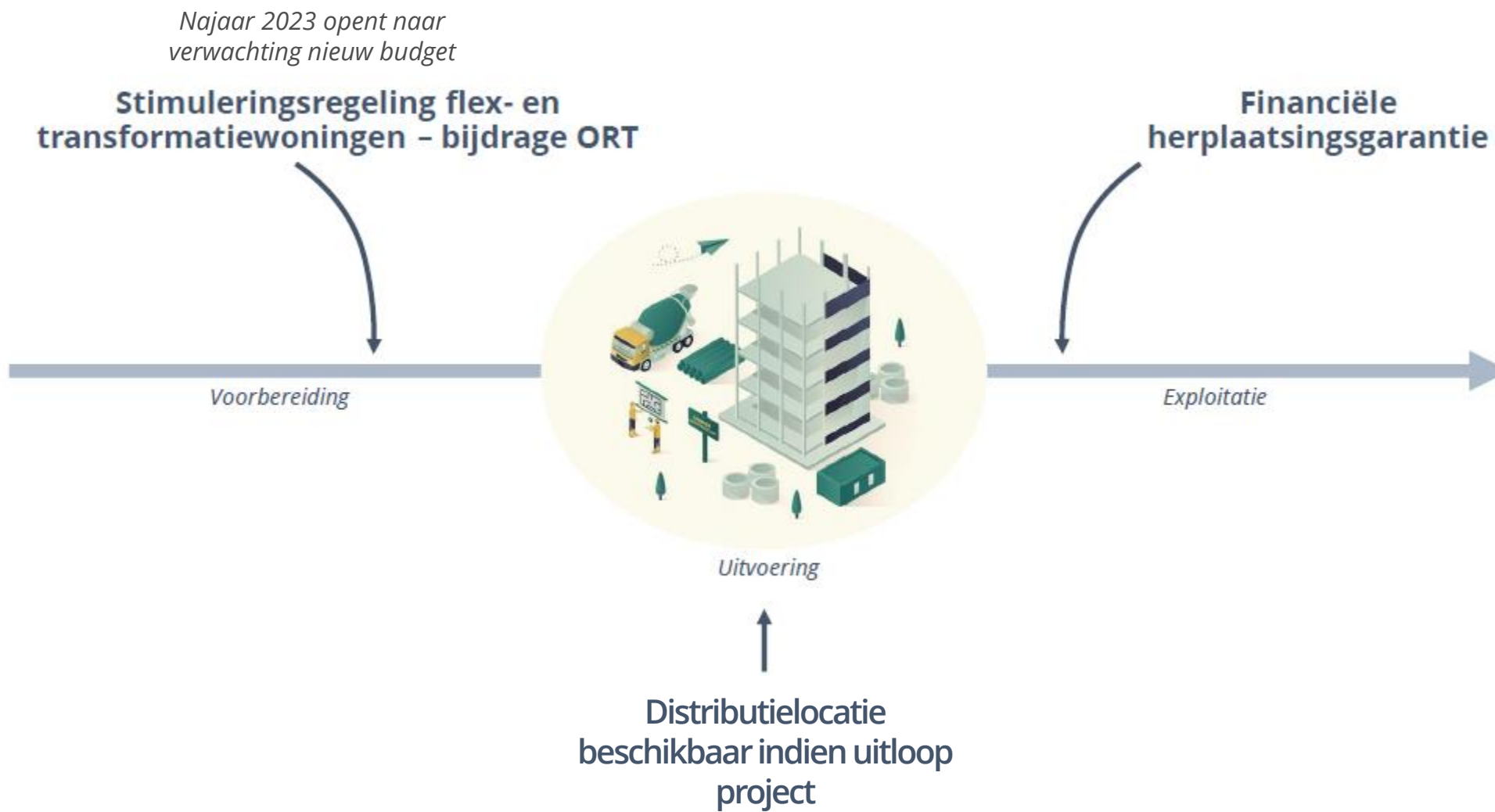
04 | Regelingen



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



Regelingen



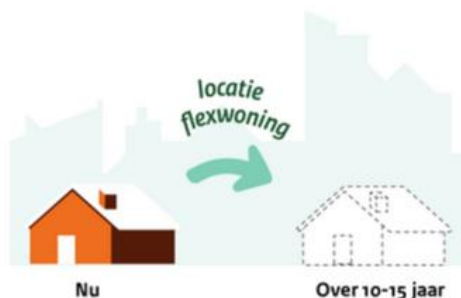


Regelingen | Herplaatsingsgarantie

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.



05 | Vervolgproces

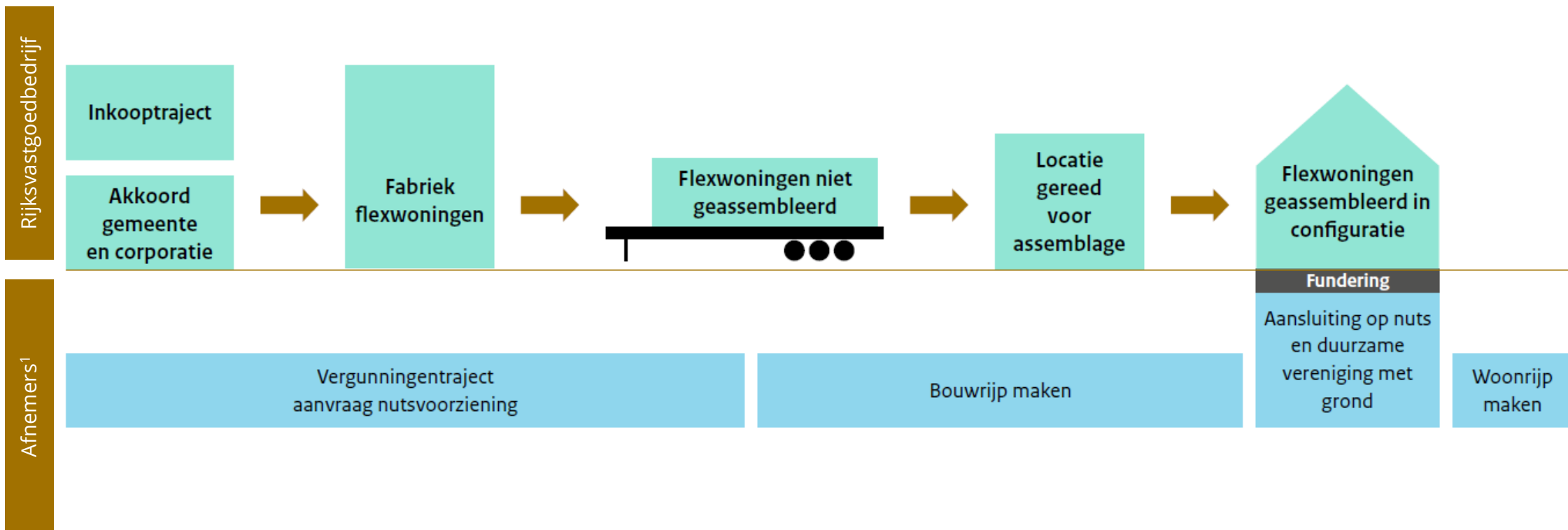
- Verantwoordelijkheden
- Matching
- Ondersteuning UVTH



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



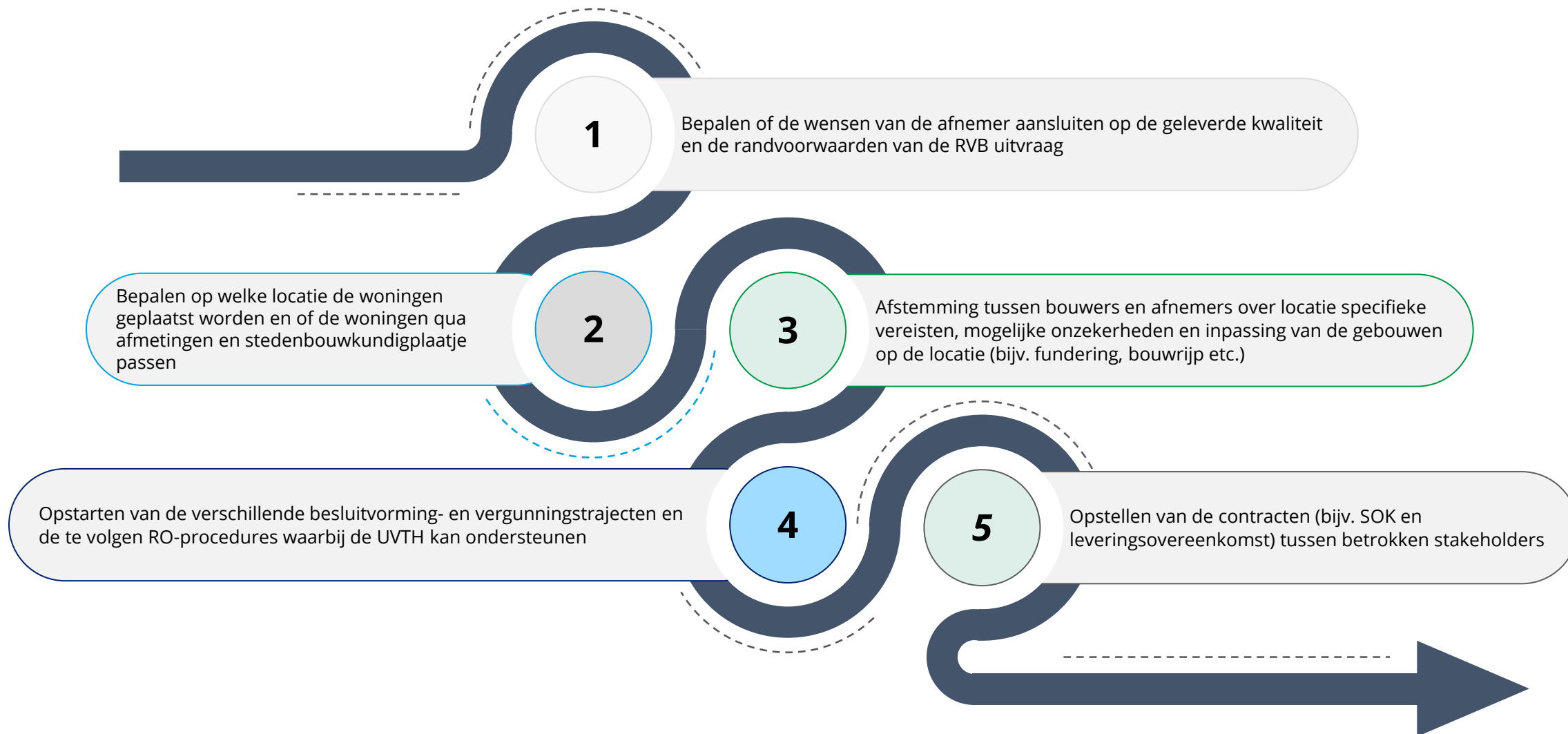
Vervolgproces | Verantwoordelijkheden



1) Woningcorporaties, gemeenten, private partijen.



Vervolgproces | Matching





Vervolgproces | Ondersteuning UVTH

Belangrijkste Ondersteuning Uitvoeringsorganisatie Tijdelijke Huisvesting (UVTH)



Financieel

- Rijksbijdrage (financieel en vertrouwen)
- Voorkomen staatssteun
- Garanties
- Financiële middelen
- Locatie
- Exploitatietermijn

Ondersteuning door

- Algemene financiële ondersteuning
- Kennis over/ toezeggingen op subsidies
- Kennis over/ toezeggingen op garantstellingen

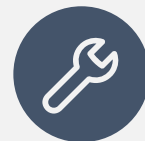


Juridisch

- Betrokken partijen hebben dit niet eerder gedaan
- Urgentie faciliteren binnen bestaande regelgeving
- Passende afsprakenkaders opstellen, met rol- en risicoverdeling van betrokken partijen
- Bestaande juridische complexiteiten werkbaar maken

Ondersteuning door

- Juridisch adviseur leveren
- Versnellen RO-procedures
- Opstellen (realisatie)overeenkomsten
- Staatssteun, aanbesteding en Didam
- Stikstof, geluid, vergunningen
- Bouw, inkoop, huur, fiscaliteit, contractenrecht



Technisch

- Bouwbesluit
- Kwaliteit flexwoningen
- Nutsvoorzieningen

Ondersteuning door

- Bouwopdracht
- Kennis delen over (in)bouwoplossingen



Procedureel

- Planologische procedures (benodigde goedkeuringen)
- Draagkracht (intern gemeente en extern)
- Welke doelgroep?

Ondersteuning door

- Procedures versnellen
- Partijen aan elkaar verbinden
- Definiëren van doelgroep



Kennisdeling

- Zelfstandige uitvoering en invulling van versnellingsaanpak
- Gebrek aan onderlinge en efficiënte kennisdeling

Ondersteuning door

- Opzetten Community of Practice ten behoeve van kennisdeling en best practices
- Informatiesessies ten behoeve van kennisdeling



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting