

Van: "Born Martien"
Verzonden: woensdag 15 maart 2023 21:03
Aan: "Hemmen Bram van" <BvanHemmen@middendelfland.nl>
Onderwerp: FW: 20230310 FlexSH basismemo.docx
Bijlage(n): 20230310 FlexSH basismemo.docx, 20230201 Informatie RVB uitvraag (003).pdf

Bram,

In onderstaande mail staat eigenlijk alles wat relevant is mbt de FLEX SH van het rijk. Je leest helemaal onderaan dat ik eerst bestuurlijk een indicatie wil of er "leven" in deze optie zit. De combinatie met statushouders (50% voor 10 jaar...) is net even een onverwacht stevige voorwaarde. Misschien kunnen we daar nog wat op duwen of een goede deal in de regio sluiten.

Met vriendelijke groet,

Martien Born
Gemeente Midden-Delfland
Drs. M.A.I. Born EMIA | Gemeentesecretaris - Algemeen directeur
Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | (015) 380 41 11

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op www.middendelfland.nl en www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

Disclaimer

Van: Born Martien
Verzonden: woensdag 15 maart 2023 22:00
Aan: [redacted] <[redacted]@lna.nl>; [redacted], L [redacted] <[redacted]@middendelfland.nl>
CC: [redacted]@rotterdam.nl
Onderwerp: FW: 20230310 FlexSH basismemo.docx

[redacted], [redacted],

Vandaag sprak ik over bijgaande documenten met [redacted]. Hij is degene die het WORD document heeft geschreven. Ik stuur jullie dit voor nu ter informatie. Ook kunnen jullie alvast lezen dat ik je misschien ga uitnodigen voor een gesprek als vervolg op onderstaande.

Insteek van het aanbod

In het WORD document staat het aanbod om per 10 opvangplekken die 5 jaar ter beschikking staan, één flexwoning te krijgen. Die flexwoning wordt om niet gegeven. Dus de aanschaf is €0. Al de overige kosten (aanleg, infra, proces, plan) zijn wel voor de gemeente. Er zit ook nog een voorwaarde aan dat de flexwoning(en) 10 jaar lang voor tenminste 50% door statushouders worden bewoond. Daarna zijn ze zonder verdere voorwaarden van de gemeente.

Het doel van het rijk is om: 1) hierdoor opvang te stimuleren 2) statushouders te plaatsen zodat het systeem doorstroomt 3) te voorkomen dat de gekochte woningen niet benut worden.

De PDF is een document waarmee een eerste impressie van de woningen is te zien. Op basis hiervan is een uitvraag gedaan. Er zijn uiteindelijk 9 aanbieders die hieruit zijn gekomen. De exacte invulling kan per aanbieder verschillen. De uitvraag is gericht op 3 laags bouwen waarbij er niet 1 woning wordt geleverd maar een perceel van 48 (de bandbreedte is minimaal 36 en maximaal 60). De woningen hebben een levensduur van 25 jaar en zijn eenmaal verplaatsbaar.

Mijn vragen aan [redacted]

In het WORD document staat dat er per gemeente een businesscase wordt gemaakt. Dat doet me vermoeden dat er wat te bespreken valt.

Ik heb gezegd dat het aanbod van het om niet beschikbaar stellen financieel interessant is maar dat de overige voorwaarden niet goed op onze insteek passen.

Ik heb hem aangegeven dat het voor ons pas echt interessant wordt als:

- 2 laags bouwen mogelijk is
- We een unit van 36 kunnen krijgen (of nog iets minder)

- Als het mogelijk is dit te combineren met het uitruilen van diverse doelgroepen met andere gemeenten. Met andere woorden: "Wat als wij meer opvang doen en de ander onze statushouders pakt, tellen die dan mee bij de 50% bezetting van deze flexwoningen?"
- En ik wil weten of het ook mogelijk dat we de opvang zelf (dus de asielzoekers) ook in de wooneenheden huisvesten? En onder welke voorwaarden worden die flexwoningen dan van de gemeente?

Primaire reactie

Zijn primaire reactie was dat de deal moet inspelen op de genoemde doelen. Hij gaf ook aan dat het huisvesten van statushouders wel een belangrijke voorwaarde is. Zijn idee was dat we van de 22,5 woningen (225/10) eventueel de helft aan een buurgemeente kunnen geven die er dan 10 jaar lang 100% statushouders in huisvest. Wij kunnen dan 0% statushouders huisvesten. Onduidelijk bleef echter hoe we een unit van 36 in tweeën delen als 36 het minimum is... Een optie die hij in een andere pilot bespreekt is dat een gemeente wil beginnen met 100% statushouders. Ook gaf hij aan dat opvang in flexwoningen weer een apart project is met een andere projectleider. Daar kan ik later misschien nog een keer mee spreken.

Overige informatie

Ik begreep dat er op dit moment 8 pilots in de lucht hangen. Het is mogelijk om over de precieze invulling te spreken. Het uitruilen van doelgroepen combineren met deze FLEXSH woningen is wat het rijk betreft wel een optie omdat in veel regio's dat gebeurt. Dan is het goed daarop in te spelen. Er zijn ook pilots die niet op gemeentelijk niveau maar op regioniveau worden ingestoken.

Vervolg

Ik heb hem aangegeven dat ik dit eerst met mijn burgemeester ga bespreken. Ik wil van de burgemeester horen of hij het interessant genoeg vindt om hierop in te zetten en met welke insteek naar rijk en buurgemeenten. Als dat een (licht-)groen licht oplevert dan wil ik met jullie twee [J] en [J], [J] en ook [J] bij onze gemeente) een gesprek aangaan. We hebben als opties daarvoor alvast donderdag 16:30 en vrijdag 11 uur geprikt. Zijn voorkeur gaat uit naar een fysieke afspraak.

Dan kunnen we kijken of onze insteek en het aanbod op elkaar kan gaan passen. Kort daarna mogen we dan misschien weer met WMD om tafel.

Met vriendelijke groet,

Martien Born

Gemeente Midden-Delfland

Drs. M.A.I. Born EMIA | Gemeentesecretaris - Algemeen directeur
Anna van Raesfeltstraat 37 | 2636 HX | Schipluiden | (015) 380 41 11

Midden-Delfland is in 2008 uitgeroepen tot de eerste Cittaslow van Nederland. Dit is het wereldwijde netwerk van gemeenten dat zich sterk maakt om de kwaliteit van leven te verbeteren. Kijk voor meer informatie op www.middendelfland.nl en www.cittaslow-nederland.nl.



Ga bewust om met het milieu. Print deze e-mail alleen als het echt nodig is.

Disclaimer

van [REDACTED] J
datum 10-03-2023
betreft opvang Asielzoekers - Statushouders - flexwoningen
inlichtingen bij [REDACTED] J
telefoon 06-[REDACTED] J

V2

“Kunnen COA, gemeente en Rijk afspraken maken over het realiseren van asielopvang in de gemeente in combinatie met het door het rijk om niet beschikbaar stellen van flexwoningen aan de gemeente voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en overige doelgroepen in de betreffende gemeente?”

Dit is de basisvraag om te beantwoorden in ongeveer 8 pilotgemeenten: hoe kunnen deze afspraken eruit zien, wie moeten betrokken worden en hoe kunnen de afspraken op de kortst mogelijk termijn ook gerealiseerd worden.

In het project FlexSH zullen met ongeveer 8 gemeenten als pilot afspraken gemaakt worden. Deze afspraken moeten voor 1 juli klaar zijn. Met als doel om deze vanaf de zomer al uit te kunnen voeren

Dit memo is bedoeld als startdocument voor de gesprekken hierover met de afzonderlijke gemeenten. In elke gemeente kunnen de afspraken uiteindelijk anders invulling krijgen.

Inleiding

De druk op de asielopvang is groot. Voor de korte termijn is veel tijdelijke noodopvang gerealiseerd. Het is wenselijk dat het aantal structurele/reguliere opvangplekken toeneemt om te zorgen voor een duurzaam en stabiel opvanglandschap.

Naast de instroom is de uitstroom een belangrijke bepalende factor voor de beschikbaarheid van opvangplekken. Het COA huisvest op dit moment circa 13.000 statushouders in AZC's waarvan de termijn dat zij in de opvang mogen verblijven is verstreken. Deze statushouders wachten op een woning in de gemeente waaraan ze zijn gekoppeld. Het op korte termijn en structureel verlagen van het aantal statushouders bij COA zal zorgen voor een kleinere opvangbehoefte.

Doel van de pilots is antwoord te krijgen op de vraag onder welke condities het voor gemeente, COA en andere betrokkenen rendabel is om de uitstroom van statushouders te bevorderen door het om niet beschikbaar stellen van flexwoningen door het Rijk. De uitvoering van deze afspraken valt buiten scope van de pilot. De pilots zijn er vanzelfsprekend wel op gericht om de afspraken daarna ook snel uit te voeren en daarmee feitelijk bij te dragen aan het verlichten van de druk op de asielopvang.

Het concept

Het huisvesten van statushouders is een wettelijke verplichting voor gemeenten. Door het gebrek aan woningen is dit geen eenvoudige opgave. Gemeenten hebben naast de statushouders ook nog veel andere inwoners die op zoek zijn naar een woning.

De gedachte achter de pilots is de gemeenten hierbij te helpen, waarbij de gemeente als tegenprestatie ook zorgdraagt voor structurele opvangplekken.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft 2.000 flexwoningen (voor circa 4.400 bewoners) gekocht. De idee is om (een deel van) deze flexwoningen in te zetten voor het huisvesten van deze groep statushouders.

Het betreft aldus geen operatie die betrekking heeft op volkshuisvesting, maar een huisvestingsoperatie die de druk op de asielketen dient te verlichten, de duurzaamheid (structurele voorraad) van het opvanglandschap te vergroten en de statushouders sneller te laten doorstromen en integreren in de gemeente waaraan ze zijn toegewezen.

Conditie

In de pilotgemeente wordt duurzame (> 5jr) asielopvang gerealiseerd in ruil daarvoor helpt het COA de gemeente door flexwoningen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van statushouders en andere gemeentelijke doelgroepen.

Voor het beschikbaar stellen van flexwoningen wordt voorts aan de volgende condities gedacht.

- De gemeente ontvangt de flexwoningen om niet (prijs: 0 euro) van het Rijk. Vuistregel is dat tegenover elke 10 asielopvangplekken 1 flexwoning beschikbaar wordt gesteld. Met dien verstande dat de flexwoningen van RVB is percelen van 48 woningen beschikbaar zijn.
- De gemeente wordt verplicht de statushouders die in de flexwoningen worden gehuisvest binnen een termijn van maximaal 24 maanden een passende woning in de gemeente aan te bieden.
- Het is de gemeente toegestaan een deel van de aangeboden flexwoningen in te zetten voor gemeentelijke doelgroepen. Gemiddeld over 10 jaar zou minimaal 50% van de woningen bezet moeten zijn door statushouders. Na 10 jaar komen de flexwoningen geheel ter beschikking van de lokale woningmarkt.
- Primair zijn de flexwoningen bedoeld voor statushouders die in afwachting zijn van nareizigers (zgn referenten).
- De gemeente is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen en ontwikkelen van de daarvoor benodigde grond (bouwrijp maken, nutsvoorzieningen) en de plaatsing van de woningen.
- De gemeente is verantwoordelijk voor het (doen) beheren van de flexwoningen.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de samenwerking met de lokaal benodigde partijen, waaronder de woningbouwcorporaties.
- De uitvoering van de gemaakte afspraken valt buiten de pilot en is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

De pilots zullen moeten uitwijzen of deze condities houdbaar zijn en/of aangevuld moeten worden. De te maken afspraken tussen gemeente, COA en Rijk worden onderbouwd met een lokale businesscase.

Inhoudelijke relaties

- Woningmarkt en taskforce versnelling tijdelijke huisvesting: het project FlexSH heeft als primaire focus het realiseren van tussenvoorzieningen voor statushouders

in relatie met het realiseren van asielopvang. De project staat daarmee los van de ontwikkelingen in de woningmarkt. BZK en de taskforce worden geïnformeerd over de voortgang en de resultaten van de pilots.

- Spreidingswet (Wetsvoorstel gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen). In het wetsvoorstel is voorzien dat gemeenten beloont worden voor het beschikbaar stellen van asielopvang. Deze beloning staat naast de pilot, met andere woorden de pilotgemeenten kunnen na het van kracht worden van de wet ook een beroep doen op deze beloning.

Betrokkenen aan Rijkszijde

COA (projectleiding), JenV (DGM, PSG), BZK (DGVB, RVB)

Informatie RVB inkoop 2.000 flexwoningen

Woningcorporaties, Aedes, Gemeenten commissie tijdelijke
huisvesting

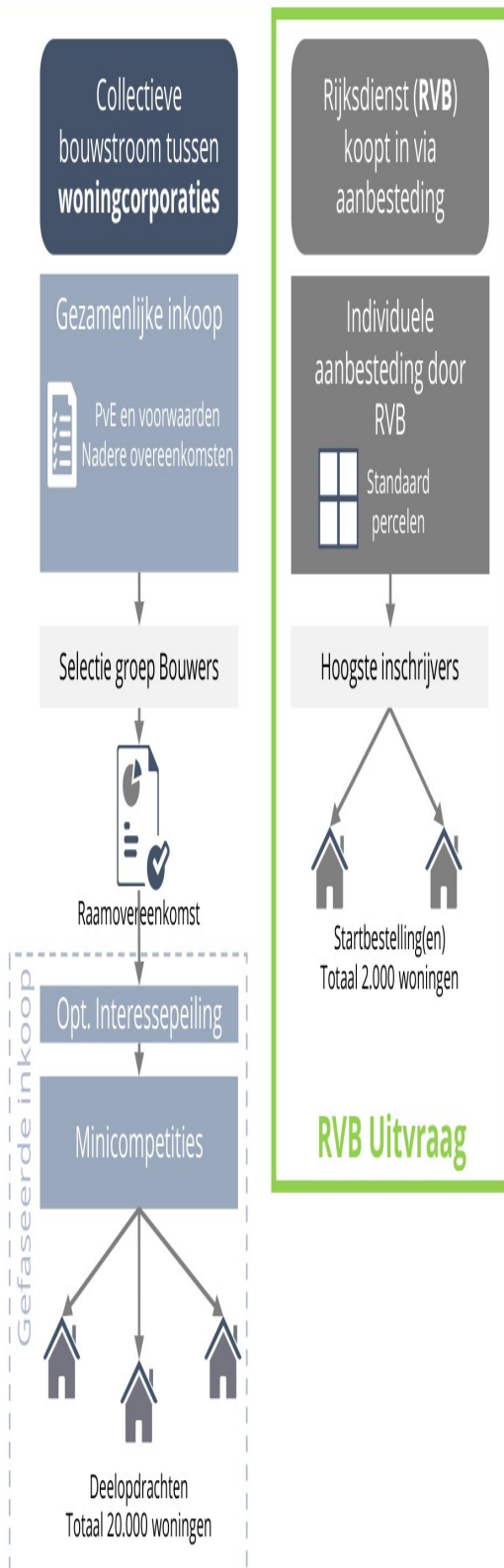
01 februari 2023





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?

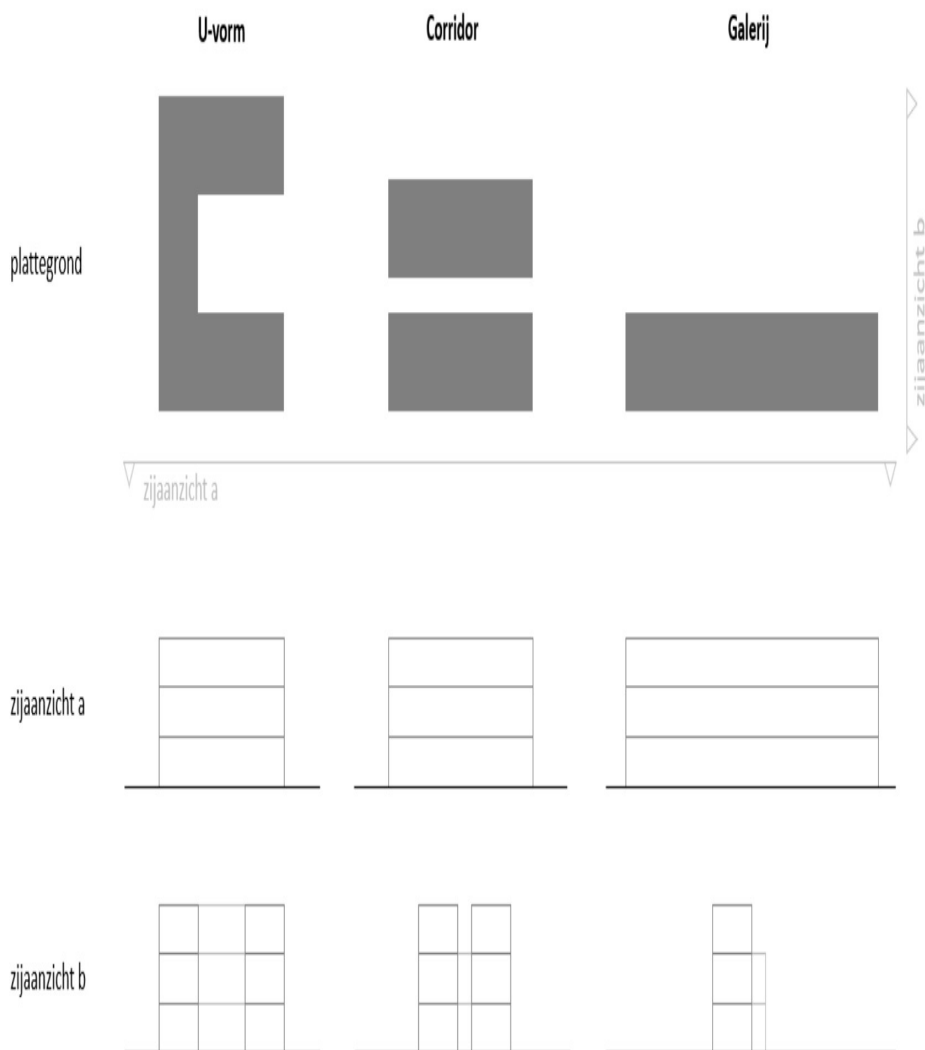
Door een gestandaardiseerd programma van eisen¹ op basis van de **Woonstandaarden 2.0** en bestaande concepten wordt leveringssnelheid gestimuleerd en kostprijzen geoptimaliseerd. De onderstaande matrix geeft de belangrijkste keuzemogelijkheden² en kwaliteitsvereisten³ weer voor de tijdelijke woningen:

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

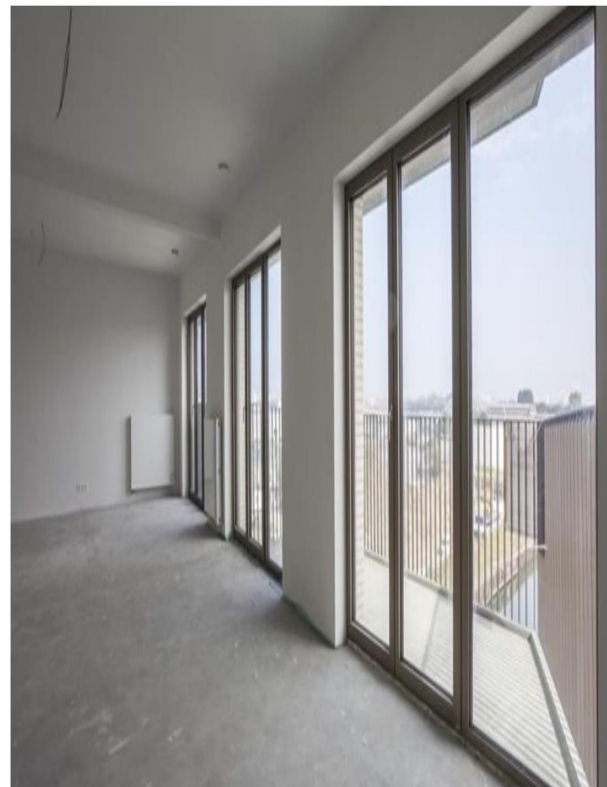
- Prijs geborgd door **plafondbedrag**:
 - € [redacted] - exclusief btw per perceel = **48 woningen**
 - Gemiddeld ca. € [redacted] **per woning** exclusief btw.
- Deze prijs heeft enkel betrekking op het **geassembleerde gebouw** en is exclusief kosten voor bijvoorbeeld **bouw- en woonrijp** maken van 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	[redacted]
PMC 12	30	
PMC 13	45	
PMC 14	60	





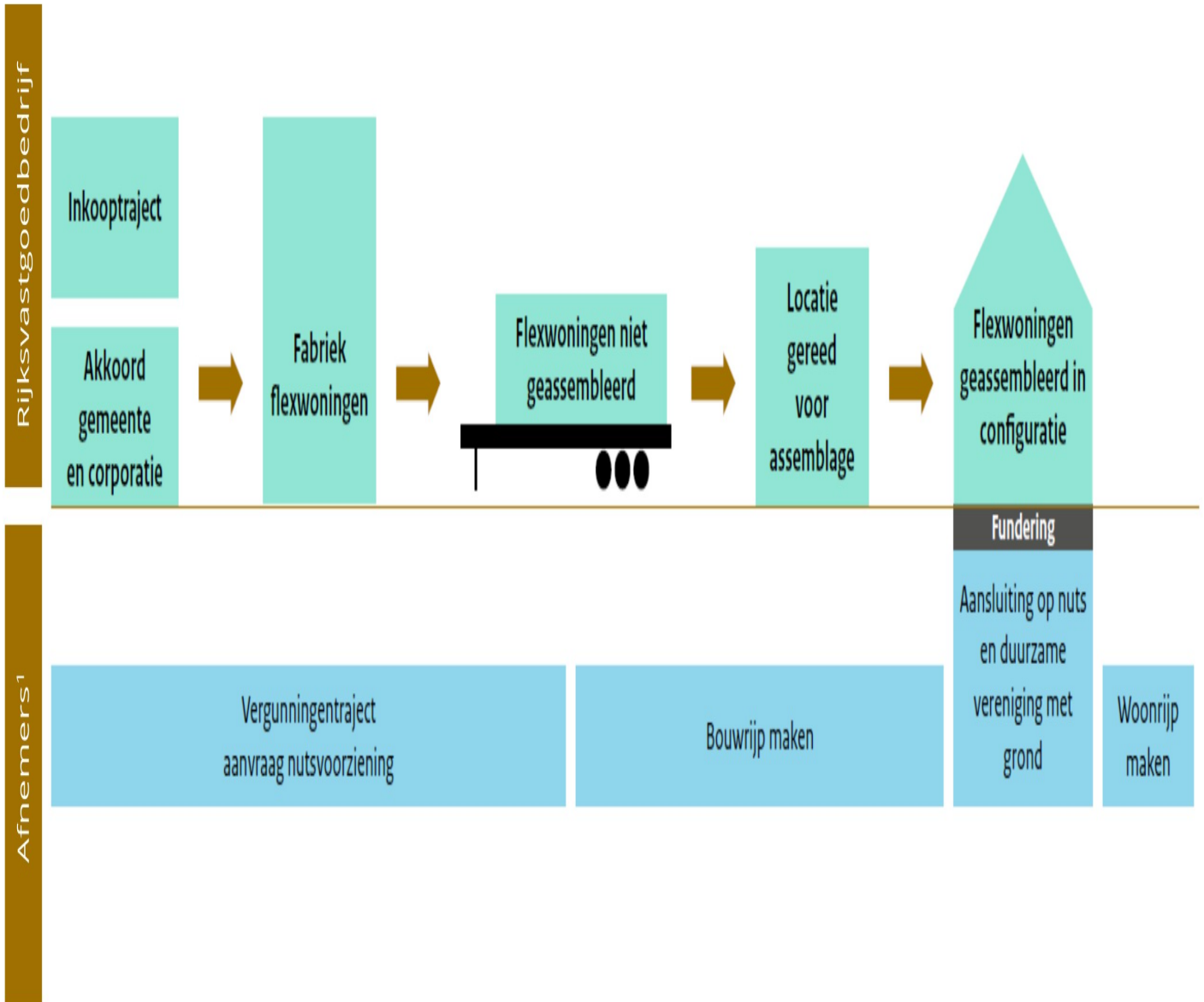
Welke keuzemogelijkheden zijn er nog?

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.



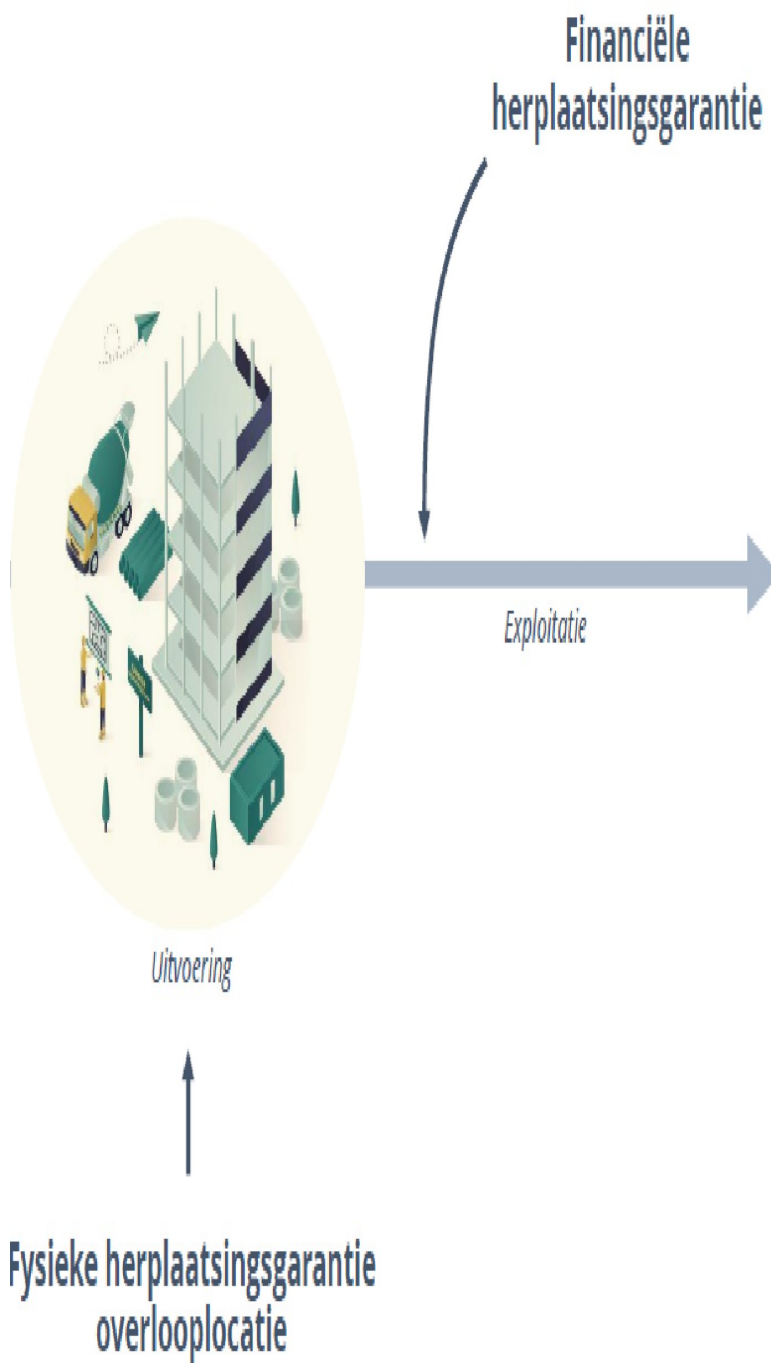
Hoe ziet het bouwproces eruit?



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

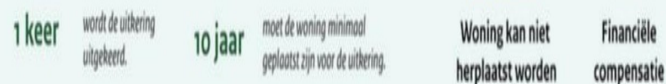


Herplaatsingsgarantie



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

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



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting