Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

2.000 Flexibel plaatsbare wooneenheden via het Rijksvastgoedbedrijf

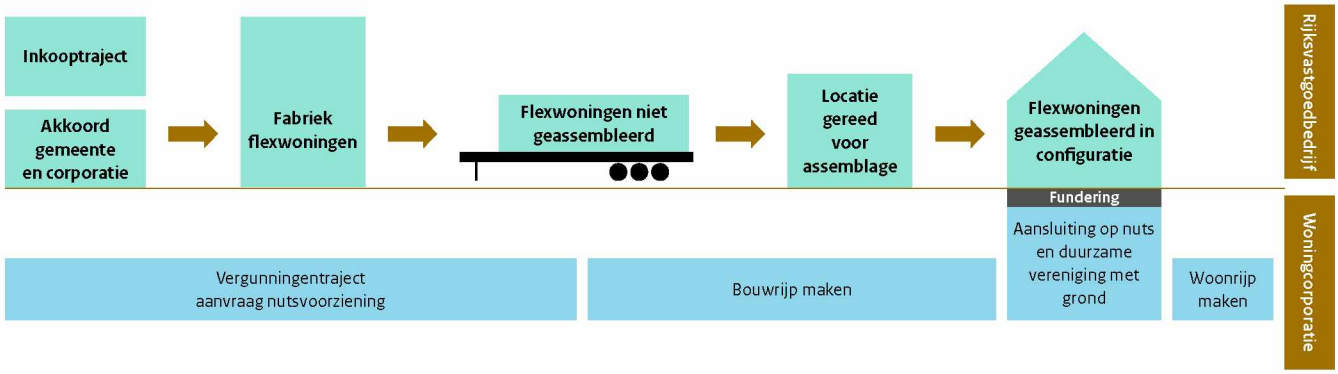
Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft in opdracht van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een urgente opdracht in de markt gezet: de levering van flexibel plaatsbare wooneenheden (zie voor aanbestedingsstukken https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/271668/details).
De woningen helpen gemeenten en corporaties om verschillende taakstellingen te realiseren.

Kern van deze aanbesteding is dat de woningen snel moeten kunnen worden geleverd. We kiezen voor deze weg omdat we gebruik willen maken van de beschikbare capaciteit in de markt.

Deze levering wordt alleen een succes als het RVB hierin samen kan werken met gemeenten en woningbouwcorporaties die ook tempo willen maken. Om te weten wat we van elkaar in die samenwerking moeten gaan verwachten, is deze leaflet opgesteld.

Hoe gaat de levering in zijn werk?

Gemeenten en corporaties zorgen dat de locatie gereed wordt gemaakt voor de plaatsing en ondertussen worden de woningen in de fabriek geproduceerd. Beide processen komen bij elkaar als de woningen daadwerkelijk worden geleverd. Op dat moment is er een intensieve samenwerking nodig tussen RVB (als contract-eigenaar) en de betreffende corporatie (voor het operationele contractmanagement). Hoe we dit precies vormgeven, werkt het RVB met Aedes nader uit in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze zal voor eind september gereed zijn. Vervolgens maken we die met elkaar per locatie specifiek. Op 24 oktober 2022 moet het RVB weten of een locatie definitief is om een goede match te maken tussen leveranciers en locaties.



Wat voor soort woningen wordt besteld?

De woningen die worden ingekocht voldoende aan het Programma van Eisen (PvE) dat samen met de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting is opgesteld. Dit betreft daarbij een combinatie van woningen van PMC 11 t/m 14 uit de Woonstandaard 2.0. We kiezen hier voor een mix van woningen voor 1,2 en 4 persoons huishoudens.

Met betrekking tot de kwaliteit moeten de woningen voldoen aan het bouwbesluit voor bestaande bouw, minimaal aan permanente BENG-eisen volgens bouwbesluit, en een maximale MPG-score van 0,65. Het gevraagde afwerkingsniveau is Casco+. Dit houdt in dat de woningen inclusief keuken en badkamer worden opgeleverd, maar exclusief wand- en vloerafwerking en raambekleding. Voor een gedetailleerde beschrijving kan het PvE worden geraadpleegd.

In relatie tot de verwachte beeldkwaliteit kunnen concepten geraadpleegd worden op www.conceptenboulevard.nl. Onderstaande voorbeelden bieden inzicht in de beeldkwaliteit van verschillende bestaande concepten in de markt.



Finch Buildings (Bron: conceptenboulevard.nl)



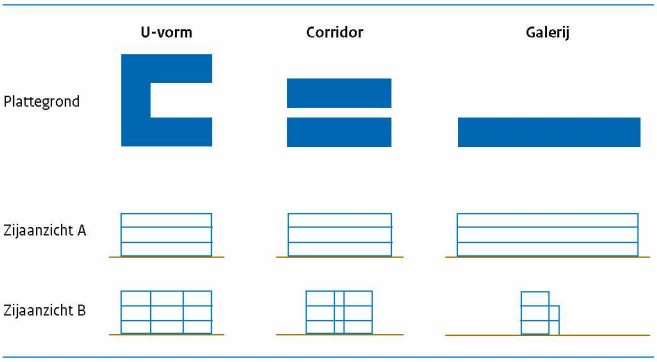
Nezzt – De Meeuw Groep (Bron: conceptenboulevard)



BarliBase Level (Bron: conceptenboulevard.nl)

Hoe verloopt de aanbesteding?

De aanbesteding behelst de levering en assemblage van in totaal 2.016 flexwoningen. De assemblage houdt in: levering van alle onderdelen en gerelateerde werkzaamheden om een configuratie van flexwoningen als één geheel te laten functioneren, exclusief aansluiting. Er worden drie configuraties ingekocht: de U-vorm, de Corridor en de Galerij.



Er zijn 42 percelen uitgevraagd met elk 48 woningen. Een perceel bestaat uit een leveringsdatum en de prijs voor de configuratie. Alle configuraties kunnen op alle percelen worden toegepast. De exacte prijs per te kiezen configuratie en de leveringsdatum volgen uit de inschrijvingen van de leveranciers. In de aanbesteding is meegenomen dat een perceel/configuratie kan worden vergroot of verkleind met 25% of gesplitst in tweemaal 24 woningen in het geval van een galerij-configuratie.

De planning van de aanbesteding (mede bepalend voor planning levering) is als volgt (data onder voorbehoud):

- inschrijvingen worden ontvangen op 24 oktober 2022;
- voorlopige gunning vindt plaats op 8 november 2022.

In de tussenliggende twee weken worden de inschrijvingen beoordeeld en worden locaties en percelen aan elkaar gekoppeld. Uitgangspunt hierbij is dat de locaties die het eerst beschikbaar zijn (gekomen) in aanmerking komen voor de eerste leveringen. In deze periode moet dus ook de definitieve keuze voor een configuratie worden gemaakt omdat de inschrijfprijs van de betreffende configuratie gelijk is aan de opdrachtsom voor de leverancier.

Ter informatie: in de aanbesteding is meegegeven dat de prijs van het gemiddelde van de drie configuraties niet boven de plafondprijs van € 5.098.848 (exclusief btw) mag liggen. Nauwkeuriger dan dit is het op dit moment niet, aangezien de inschrijvingen nog niet binnen zijn.

Definitieve gunning - gekoppeld aan het verstrijken van de bezwaartermijn - vindt plaats op 29 november 2022. Op dit moment wordt de opdracht formeel verstrekt en start de levertijd zoals leveranciers die hebben aangegeven in de inschrijving.

Mijlpalen voor het vervolg

De levering van deze woningen willen we snel mogelijk plaats laten vinden. Dat vraagt van alle partijen om snel te schakelen.

De volgende mijlpalen zijn hierbij van belang:

- per direct zoveel mogelijk afstemming tussen corporaties en gemeenten over locaties zodat snel inzicht is in locaties (hoe eerder in beeld, hoe beter);
- woensdag 28 september. De generieke SOK wordt verstuurd. De inhoud hiervan zou geen verrassing moeten zijn voor partijen;
- vrijdag 30 september. De locaties moeten definitief bekend zijn bij de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (met akkoord gemeente en corporatie);
- vervolgens gaan we met de partijen van de locaties de generieke SOK omzetten in een locatie specifieke;
- op 24 oktober zijn alle locaties bekend en kan worden begonnen met de matching van configuraties en is daarmee de prijs bekend;
- voorlopige gunning op 8 november, definitief op 29 november;
- vervolgens begint de levering conform afspraken.

Meer informatie

- Aanbestedingsdocumentatie: https://www.tenderned.nl/aankondigingen/overzicht/271668/details
- Website Tasforce Versnelling Tijdelijk Huisvesting: www.realisatiehuisvesting.nl
- Thirza Spaans van het Rijksvastgoedbedrijf: Thirza.Spaans@rijksoverheid.nl

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf

September 2022
www.rijksvastgoedbedrijf.nl