



Verloop van het proces

Aedes inkooptraject

 info@realisatiehuisvesting.nl

 www.volkshuisvestingnederland.nl

Versnellen inkoop flexwoningen

Met een gezamenlijk initiatief dragen Aedes en een aantal innovatieve bouwers bij aan de versnelling van tijdelijke huisvesting door in te zetten op de snelle beschikbaarheid van flexwoningen. Via een gezamenlijk inkooptraject wordt de samenwerking gezocht met marktpartijen en worden raamcontracten afgesloten. Omdat de woningen die hierbinnen worden aangeboden allemaal aan een standaard Programma van Eisen voldoen, kunnen de afspraken tussen woningcorporaties en marktpartijen makkelijker en sneller worden gemaakt.

Aedes inkooptraject

In het Aedes inkooptraject worden raamovereenkomsten met marktpartijen (bouwers van flexwoningen) gesloten. In de raamovereenkomsten zijn de voorwaarden, waaronder woningcorporaties naar verwachting zo'n 28.000 flexwoningen willen inkopen, neergelegd. De geschatte omvang van de afname binnen de overeenkomsten is 8.000 woningen in het eerste jaar en, indien de raamovereenkomsten verlengd worden, 10.000 per jaar in de twee opvolgende jaren. Het totale aantal is onder andere afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende locaties voor het plaatsen van de flexwoningen.

Na het sluiten van de raamovereenkomsten kunnen door woningcorporaties minicompetities (Nadere Offerteaanvragen) worden georganiseerd. De bouwers waarmee een raamovereenkomst is gesloten, kunnen zich vervolgens inschrijven op de uitvragen van woningcorporaties.

Keuze uit vier percelen

Het Aedes traject is verdeeld in vier percelen zoals hieronder afgebeeld:

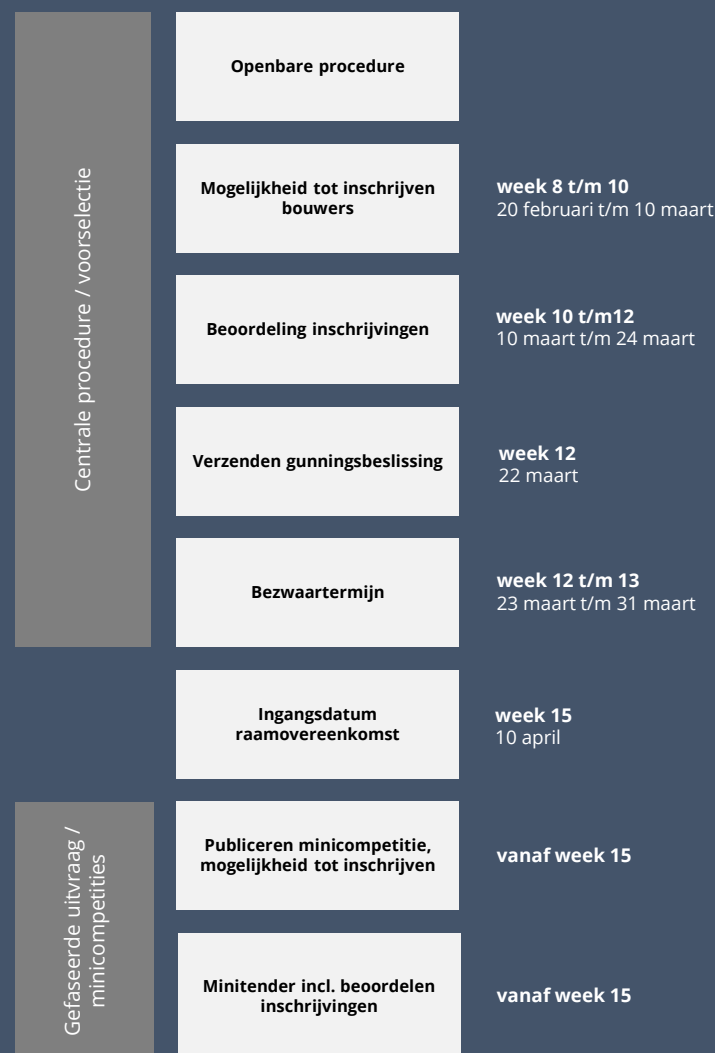
	Grondgebonden woningen	Gestapelde woningen
Verplaatsbaar tijdelijke kwaliteit	 > 25 jaar BB tijdelijke bouw	 > 25 jaar BB tijdelijke bouw
Verplaatsbaar permanente kwaliteit	 > 50 jaar BB nieuwbouw	 > 50 jaar BB nieuwbouw

Bij het doen van een minicompetitie binnen een perceel kunnen woningcorporaties een keuze maken ten aanzien van het gewenste afwerkingsniveau van de woningen, namelijk casco, casco+, gestoffeerd en gemeubileerd. Ook is het mogelijk om daarbij optioneel meerwerk uit te vragen. De raamovereenkomsten per perceel kennen een initiële looptijd van een jaar, waarna deze tweemaal met een jaar verlengd kunnen worden.

Flexwonen als oplossing

Nederland kent een grote en urgente woningbouwopgave. Er is behoefte aan een structureel inzetbare flexibele woningvoorraad, die plotselinge schommelingen in vraag en aanbod kan opvangen. Een oplossing hiervoor is het realiseren van flexwoningen. Hierin spelen woningcorporaties een belangrijke rol. Het *Aedes inkooptraject*, waarin flexwoningen kwalitatief hoogwaardig en snel kunnen worden gerealiseerd, ondersteunt woningcorporaties bij de versnelde realisatie van flexwoningen.

Indicatieve proces & planning, 2023





Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting

Hulp en ondersteuning

 info@realisatiehuisvesting.nl

 www.volkshuisvestingnederland.nl

Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting

De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting is een initiatief van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en minister Hugo de Jonge, ingesteld om overheden en andere woningmarktpartijen actief te ondersteunen bij de versnelling van flex-, en transformatiewoningen voor spoedzoekers in het sociale segment. De Taskforce biedt hulp en ondersteunt bij financiële, juridische, technische en procedurele knelpunten en kennisdeling ten behoeve van de versnelling van realisatie. Hieronder staat een overzicht van de ondersteuning die de Taskforce kan bieden aan betrokken partijen en woningcorporaties die (willen gaan) deelnemen aan het Aedes inkooptraject.

Knelpunten

Ondersteuning



Financieel

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

- 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

- 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 bij toewerken naar bouwopdracht
- Kennis delen over (in)bouwoplossingen



Procedureel

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

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



Kennisdeling

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

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

Hoe maak ik een vliegende start? Bereid de volgende zaken alvast voor:



Uitstraling / inpassing

Zorg dat de beoogde woningen in de omgeving passen, door na te denken over de uitstraling. Dit zal ook helpen om burgers positief te stemmen over de plannen.



Sluitende businesscase

Zorg dat de business case rond is voor de aanvraag van de herplaatsingsgarantie. Dit is een harde vereiste. De ervaring leert dat afstemming en borging hiervan tijd kost: begin hier dus op tijd aan.



Geschikte locaties

Ga op zoek naar geschikte locaties en leg de uitvraag alvast neer bij de gemeente. Laat zo nodig het bestemmingsplan aanpassen. Dit zorgt voor versnelling later in het proces.



Buy-in RvC en bestuur

Betrek de Raad van Commissarissen op tijd bij de planning van het project. Zij moeten toestemming geven en zijn een belangrijke stakeholder.



Bouw & woonrijp

Bereid de grond en locatie voor op de bouw van de flexwoningen.



Vergunningstraject

Begin op tijd met het aanvragen van benodigde vergunningen. Denk hierbij aan de omgevingsvergunning, Wnb-vergunning (zo nodig).



Nutsvoorziening

Overleg met nutsbedrijven wanneer zij de nutsvoorzieningen voor het beoogde project aan kunnen leggen. Stem hier je businesscase en projectplan op af.



Participatie

Betrek de omwonenden tijdig bij de plannen voor het project. Zo is het mogelijk om vragen en zorgen weg te nemen en later in het project vertraging te voorkomen.



Financiële herplaatsingsgarantie

Lees in op de voorlopige voorwaarden: Exploitatietermijn; Kwaliteit; Herplaatsing; Financiële compensatie. Meer informatie op [onze website](#).