

Uitgangspunten Acantus voor participatie in uitvraag Boermarke II te Vlagtwedde

Versie 1.2 d.d. 22-4-2025

Proces

De bouwende ontwikkelaar realiseert binnen het vastgestelde budget de sociale huurwoningen voor Acantus, turn-key en all-in, conform het Programma van Eisen met kwaliteitsvereisten. Bij een passend aanbod binnen de gestelde kaders is Acantus voornemens tot afname. Het aanbod wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de directie (MT) via een realisatiebesluit, waarin de definitieve offerte, taxatie en toetsing van marktconformiteit zijn opgenomen. Na goedkeuring wordt een turnkey-aannemingsovereenkomst gesloten, waarna de realisatie kan starten.

Bouwprogramma Acantus

Uitgangspunten voor de uitvraag:

Kenmerk	PMC 3 (2-laags+kap)	PMC 16 LLB (1-laag+kap, levensloopbestendig)
Aantal woningen	Minimaal 8 (maximaal 9)	Minimaal 16 (maximaal 18)
Verdeling PMC 3 / PMC 16 LLB	1/3 van het totaal aantal woningen	2/3 van het totaal aantal woningen
Woonoppervlakte	Tussen 85 m ² en 90 m ² Uitgangspunt => 85 m ²	Tussen 85 m ² en 90 m ² Uitgangspunt => 85 m ²
Huurprijs (prijspeil 2025)	Onder € 731,93 p/m (2e aftoppingsgrens)	Onder € 682,96 p/m (1e aftoppingsgrens)
Energieniveau	Aardgasloos (full-electric), minimaal BENG	Aardgasloos (full-electric), minimaal BENG
WWS punten (ongeveer)	200	192
Bijzondere eisen	Duurzame opwekking mogelijk (bijvoorbeeld zonnepanelen)	Duurzame opwekking mogelijk (bijvoorbeeld zonnepanelen)
Grond / Kavelgrootte	Exclusief - Acantus neemt rechtstreeks bouw- en woonrijpe grond af van de Gemeente Westerwolde* / Minimaal 150 m ² per tussenwoning, 175 m ² per hoekkavel. Maximaal 185 m ² .	Exclusief - Acantus neemt rechtstreeks bouw- en woonrijpe grond af van de Gemeente Westerwolde* / Minimaal 150 m ² per tussenwoning, 175 m ² per hoekkavel. Maximaal 185 m ² .
Tuindiepte	10-15 meter, afhankelijk van de voortuin	10-15 meter, afhankelijk van de voortuin
Tuinvoorzieningen	Berging en inrichting conform kwaliteitsbeleid. Zithoek in achtertuin vereist.	Berging en inrichting conform kwaliteitsbeleid. Zithoek in achtertuin vereist.
Blokindeling	Flexibel, met minimaal 4 woningen per blok	Flexibel, met minimaal 4 woningen per blok
Kwaliteitsnormen	Acantus Woonstandaard, inclusief afwijkingen	Acantus Woonstandaard, inclusief afwijkingen
Bouwjaar / Oplevering	2027-2028	2027-2028
Maximale Stichtingskosten / budget*	€ <u>241.532</u> incl. b.t.w. (turnkey, prijspeil 2027) excl. grond*	

Aanvullende eisen PMC 16	-	Aanvullend op de Woonstandaard 3.1 basisinrichting willen we op de verdieping een ruimte met een toegangsdeur en dakraam zodat er een 2e slaapkamer op de verdieping ontstaat.
--------------------------	---	--

Bestemmingsplan:

Het gebied heeft momenteel een agrarische bestemming, met een gedeeltelijke woonbestemming. Alle benodigde ruimtelijke procedures, inclusief de benodigde onderzoeken, zullen uitgevoerd worden door een externe ontwikkelaar. Het bouw- en woonrijp maken van het terrein zal deel uitmaken van de uitvraag en wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar.

Kavelgrootte:

De minimale kavelgrootte voor de tussenwoningen is 150 m² en voor de hoekkavels 175 m². De tuinen zullen tussen de 10 en 15 meter diep zijn, afhankelijk van de voortuin. Deze achtertuinen moeten groot genoeg zijn voor een berging en een royale zithoek.

Bouwtype en Indeling:

De woningen worden aangeboden in twee typen:

- PMC 3 (2-laags+kap): Minimaal 8 (maximaal 9).
- PMC 16 LLB (1-laag+kap, levensloopbestendig): Minimaal 16 (maximaal 18).

Blokindeling: Flexibiliteit wordt geboden voor de ontwikkelaar om de blokken naar eigen inzicht in te delen, mits het aantal woningen per blok minimaal 4 is.

Kwaliteitsnormen:

De woningen dienen te voldoen aan de Acantus Woonstandaard, gebaseerd op de NCB Woonstandaard versie 3.1. De belangrijkste kwaliteitsnormen zijn:

- **Acantus Woonstandaard:** De Acantus Woonstandaard sluit aan bij de NCB Woonstandaard maar kan op enkele punten afwijken. In het Functioneel Programma van Eisen (PvE) wordt duidelijk gemaakt waar de afwijkingen liggen en welke verduidelijkingen of aanpassingen nodig zijn.
- **Technische eisen:** De woningen dienen te voldoen aan het Technisch Programma van Eisen (PvE), dat de minimale technische eisen voor de woningen beschrijft.
- **Energie-efficiëntie:** Alle woningen moeten aardgasloos zijn (full-electric) en minimaal voldoen aan de BENG-eisen. Er is de mogelijkheid om zonnepanelen of andere duurzame energie-opwekkingssystemen toe te voegen.

Maximale Stichtingskosten voor de uitvraag:

De maximale stichtingskosten per woning (turnkey) zijn **€ 241.532** incl. b.t.w. (prijspeil 2027). Dit bedrag omvat de kosten voor de woning, en alle benodigde werkzaamheden om de woning volledig opleveringsklaar te maken, inrichting van de kavel conform P.v.E./kwaliteitsbeleid.

Exclusief: Acantus neemt rechtstreeks bouw- en woonrijpe grond af van de Gemeente Westerwolde.

Tuinen:

De tuinen dienen te worden voorzien van een berging en voldoende ruimte voor een royale zithoek. De inrichting van de tuin moet voldoen aan ons kwaliteitsbeleid en rekening houden met de behoefte aan onderhoudsvriendelijke tuinen die geschikt zijn voor de beoogde doelgroep. Hierbij wordt ook voorzien in een zithoek in de achtertuin.

Toepasselijke Documenten

Voor het succes van dit project worden de volgende documenten en standaarden als uitgangspunt genomen:

1. **Ontwikkelovereenkomst Nieuwbouw Acantus (inclusief Inkoopvoorwaarden):** Voor de inkoop werken.

2. **Algemene Voorwaarden Nieuwbouw:** Acantus beschrijft hierin proces, verantwoordelijkheden en garantieverplichtingen. Leveranciers moeten voldoen aan de minimale kwaliteitseisen, maar worden uitgedaagd om met innovatie en expertise extra waarde te bieden.
3. **Functioneel Programma van Eisen (PvE):** Bepaalt de minimale functionele eisen voor de woningen, inclusief de afwijkingen van de NCB Woonstandaard.
4. **Technisch Programma van Eisen (PvE):** Stelt de technische minimumeisen voor de woningen vast.
5. **NCB Woonstandaard:** Beschrijft de basisvereisten voor de kwaliteit van de woningen.