

**Toelichting opgave 2.****Datum: 2026 02 24****Programma**

De corporaties willen vooral grondgebonden woningen realiseren op deze locatie. Datzelfde komt uit de marktconsultatie voor alle andere categorieën. We dagen de markt uit hiervoor met voorstellen te komen om zoveel mogelijk grondgebonden programma te ontwikkelen. Indien er appartementen worden gerealiseerd worden deze gelijkmatig verdeeld over het programma, over alle categorieën.

**Typologie**

- PMC 3 uit de woonstandaard, met als aanscherping:
  - Minimaal drie slaapkamers;
  - Kapvorm mag ook één laag met kap;
  - Minimaal 85 m2 GBO;
  - Keukentype en andere productspecificaties worden aangeleverd in de gunningsfase
- En (alleen indien er geen volledig grondgebonden programma kan worden gerealiseerd): PMC 7 uit de woonstandaard, met als aanscherping:
  - Driekamerappartementen, minimaal twee slaapkamers;
  - Minimaal 65 m2 GBO;
  - Met lift;
  - Geen corridor ontsluiting, voorkeur heeft galerij;
  - Eigen privé (fietsen) berging buiten de woning;
  - Keukentype en andere productspecificaties worden aangeleverd in de gunningsfase.
- Welke criteria willen we hanteren bij de inschrijvingsronde?
  - Duurzaamheid:
    - De woning is installatie arm, geen WTW.
    - Ook op langere termijn goed te exploiteren, we vragen bij de inschrijving om een onderhoudsbegroting voor 50 jaar, met zekerheden dat de toegepaste materialen duurzaam zijn en blijven.
    - Prijs is bepalend, Bio-based mag.
  - Circulariteit: conform de wettelijke norm.
  - Referentieprojecten met referentieprijzen, prijspeil 2026.
  - Indexatie op basis van CPI (of BDB).
  - Ervaring met bouwen voor klanten van de corporaties.
  - Woningen uit de fabriek vragen om andere beslismomenten, welke zijn dat? Welke doorlooptijden gelden er, hoe weten we of er voldoende capaciteit is?

**Contractvorm en PvE**

- De corporaties kopen de woningen turn-key. We gebruiken een overeenkomst gebaseerd op het AEDES model.



- Het PvE is gebaseerd op de woonstandaard. Omdat we op zoek zijn naar een industriële bouwer, op basis van een standaard concept zijn we vooral benieuwd naar de oplossingen uit de markt.
- In inschrijvingsfase zullen we installaties en materialen toevoegen aan het PvE.
- Er is een termijnregeling mogelijk. Er wordt nooit meer betaald dan dat aan waarde is gerealiseerd. Bij realisatie op de bouwplaats volgen we de voortgang van de bouw. Bij fabrieksmatig woningen moet (het product dat) deze waarde (rechtvaardigt) opeisbaar zijn door de corporaties. Ook bij een eventueel faillissement.

***Planning***

- De corporaties volgen de planning van de procedure en het bouwrijpmaken.
- De corporatiewoningen worden in 2027 of 2028 geplaatst of gebouwd.
- Oplevering is voor 31-12 -2028, inclusief het woonrijpmaken van de ontsluiting van de corporatiewoningen.