

EEN GOEDE START IS HET HALVE WERK

EEN GOEDE INITIATIEFFASE LEGT EEN STEVIGE BASIS

In de initiatieffase wordt de eerste stap gezet naar een goede en weloverwogen uitvraag. Als afnemer neemt u het initiatief. Om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen goed kunnen aanhaken, staan hieronder de belangrijkste uitgangspunten op een rij.

1 BEPAAL HET WOONPROGRAMMA EN DE DOELGROEPEN

Bepaal als eerste binnen uw organisatie het gewenste woonprogramma en de doelgroepen waarvoor u de uitvraag wilt formuleren. Dat kan bijvoorbeeld in exacte aantallen verdeeld over verschillende PMC's. Als er binnen de stedenbouwkundige opzet enige flexibiliteit is, kunt u de uitvraag ook formuleren in percentages van een minimum en maximum aantal woningen. Zo kan de conceptaanbieder het voor hem meest optimale woningconcept aanbieden dat binnen een bepaald stedenbouwkundig kader past. Die keuzevrijheid prikkelt marktpartijen om met innovatieve oplossingen te komen die vaak goedkoper zijn of voor hetzelfde geld meer kwaliteit en wooncomfort bieden.

2 KOPPEL PMC'S EN EXTRA WENSEN

Als het woonprogramma en de daaraan verbonden PMC's zijn bepaald, kunt u als afnemer extra eisen naast de basisprestatie-eisen van de PMC's onderzoeken en omschrijven. De basiseisen voldoen altijd aan de laatste bouwregelgeving. Extra eisen zijn de specifieke, woninggebonden prestaties die verder gaan dan de basisprestaties. Bijvoorbeeld extra wensen op het gebied van duurzaamheid, milieu-eisen, energieprestatie-eisen etc. Of specifieke gebruikseisen die verder gaan dan de omschreven basisprestatie-eisen. Deel 3 van deze Woonstandaard helpt bij het maken van deze extra keuzes.

TIP: Formuleer en motiveer als afnemer deze extra prestatie-eisen goed in de uitvraag. Zo kan de conceptaanbieder de waarde goed inschatten en weet deze hoe de wegings- en criteriafactoren worden beoordeeld. Met deze motivatie kan de conceptaanbieder beter en innovatiever inspelen op de uitvraag.

3 HET VERHAAL VAN DE PLEK

Iedere gemeente heeft haar eigen woningbeleid. Het is dus van belang om het gewenste woonprogramma voor een locatie in een vroeg status met de gemeente af te stemmen en overeen te komen.

Daarnaast gelden plot- of gebiedsgebonden randvoorwaarden, ingegeven door de directe omgeving. Deze externe randvoorwaarden worden vaak aangeleverd door de gemeente of staan in een bestemmingsplan. Als die kaders er niet zijn of een bestemmingsplan moet worden aangepast, dan moet ook hier eerst op hoofdlijnen overeenstemming zijn over de nieuw op te stellen planologisch kaders. Deze kaders zijn immers direct van invloed op de prestatie-eisen die aan de schil van de woningconcepten worden gesteld, bijvoorbeeld:

- Maximale bouw- of nokhoogte
- Parkeeroplossingen (in de openbare ruimte)
- Rooilijnen, bouwvlakken en type erfafscheiding
- Kabels en leidingen
- Geluidsbelasting op de gevels
- Beeldkwaliteitsplan
- Externe veiligheid
- Flora en fauna, klimaatadaptatie etc.

Deze eisen bepalen of de conceptaanbieder met zijn concept aan de externe randvoorwaarden kan voldoen. De bewijsvoering van deze technische eisen ligt bij de conceptaanbieder. Deze moet garanderen dat het concept aan de eisen voldoet en de bewijsvoering bij selectie ter inzage geven bij een omgevingsvergunning. Het vastleggen van de (bouwrijpe) locatie met de externe randvoorwaarden gebeurt vaak in de vorm van een kavelpaspoort, een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

TIP: Leg alle externe randvoorwaarden (in overleg met de gemeente) goed vast en stuur deze mee met de uitvraag. NB Het boekje Ruimtelijke Kwaliteit bij Fabrieksmatige Woningbouw kan helpen bij de bepaling en omschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en belangrijke architectuur/beeldkwaliteits eisen

TIP: Een voorbeeld van een eenvoudig kavelpaspoort vindt u in Bijlage 4, achterin deze Woonstandaard.

Het laatste uitgangspunt vind je op de volgende pagina.

HANTEER GOEDE EN OBJECTIEVE BEOORDELINGSCRITERIA OM TOT DE JUISTE KEUZE TE KOMEN

Als het kavelpaspoort, de beeldkwaliteit en het woonprogramma met PMC's zijn geformuleerd, kunt u als afnemer aanbieders selecteren en uitnodigen. Zorg dat alle data volledig zijn en dat iedere conceptaanbieder gelijkwaardig beoordeeld wordt op vooraf helder gecommuniceerde, objectieve selectiecriteria. Geef daarbij ook aan wat de (bouwrijpe) status is en welke woonrijpe status wordt geëist.

Als er concepten van anterieure of realisatie-overeenkomsten zijn, stuur deze dan mee in de selectie-uitvraag. Hoe beter alles vooraf is vastgelegd, des te scherper de aanbidding. Bij twijfel kan het NCB of aanbestedingsbureau u helpen om een objectief selectieproces op te zetten.

TIP: Kijk bij de tools die het NCB te bieden heeft ter ondersteuning www.conceptueelbouwen.nl/toolbox



TIP: Opleiding vindt u in de NCB Academy op www.conceptueelbouwen.nl/cb-academie



UITWERKING PROCESKWALITEIT

Onderstaande checklist omvat een opsomming van alle activiteiten, taken en verantwoordelijkheden die de afnemer en de conceptaanbieder hebben. Deze zijn niet gebonden aan een PMC, maar projectafhankelijk. Vul deze checklist per project gezamenlijk in, naar eigen inzicht. Het onderstaande voorbeeld dient ter inspiratie.

Wordt een project op een locatie van de afnemer gerealiseerd, dan is de afnemer verantwoordelijk voor het leveren van bouwrijpe grond. Dit geldt niet als de afnemer de conceptwoning inclusief grond afneemt van de aanbieder. De afnemer kan zich op onderdelen laten adviseren of faciliteren door de conceptaanbieder. Sommige conceptaanbieders hanteren prijzen die inclusief legeskosten en/of aansluitkosten op de nutsvoorzieningen zijn. Op Conceptenboulevard.nl is vermeld welke kosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Dit verschilt per conceptaanbieder.

Op Conceptenboulevard.nl is de proceskwaliteit als specificatie aangegeven. Afnemer, gemeente en conceptaanbieder moeten per project project-specifieke afspraken maken over de proceskwaliteit.

Toelichting:

In het proces- en projectmanagement is onderscheid gemaakt tussen bouwrijp maken, en regelen bestemmingsplan en omgevingsvergunning enerzijds en opstalontwikkeling en realisatie anderzijds. Rondom de nutsvoorzieningen is voor het conceptuele transactieproces een scheiding in kostenallocatie en proces gemaakt.

NB: Het is belangrijk dat afnemer, gemeente en conceptaanbieder gezamenlijk afspraken maken over de taken en verantwoordelijkheden van het onderhanden proces die bij het project passen.

	AFNEMER	I.S.M. GEMEENTE	CONCEPTAANBIEDER
Initiatief / ontwikkel fase			
Doelgroepen definiëren	X		
Keuzen PMC's	X		
Aanvullende eisen: (duurzaamheid / circulariteit / etc)	X	X	
Bepalen maximaal investering (STIKO)	X		
Stedenbouwkundige kaders	X	X	
Beeldkwaliteits kaders	X	X	
RO. planologisch / externe kader (bv geluidbelasting, externe veiligheid)	X	X	
Grondmechanica	X	X	
Infra (ondergronds)	X	X	
Infra bovengrond / woonrijp	X	X	
Kosten demarcatie opstellen			
Architect (gevel ontwerp) + locatie specifiek maken			X
Bestemmingsplan (met ruimtelijke onderbouwing)	X	X	X
Omgevingsvergunning (aanvraag en leges)	X		X
Precario	X		X
Afkoop prijsstijgingen	X		X
Car / verzekeringen	X		X
Opstellen uitvoeringscontracten / kosten verhaal / juridische ondersteuning	X	X	X
Toetsingsmomenten op de bouw	X		X
Selectie fase (model overeenkomst)			
Opstellen transparant selectie criteria	X		
Opstellen weegfactoren	X		
Opstellen technische data room (ontwikkefase)	X		
Procesinrichting en uitvraag	X		
Vragen & dialoog ronde (en kennismaking)	X		X
Technische controle indieningen	X		
Beeldbepalende afstemming	X		
Gunningsfase & contractfase (model overeenkomst)			
Akkoord over planning	X		X
Akkoord over levering van woningen	X	X	X
Akkoord op alle aangeleverde technische omschrijvingen en prestaties	X		X
Akkoord juridische turnkey opdracht	X		X
Akkoord op uitvoerings-realisatie overeenkomst coördinatie NUTS	X	X	X
Akkoord aanvraag randvoorwaarde omgevingsvergunning	X	X	X
productie, realisatie en evaluatie fase			
Aanvraag omgevingsvergunning		X	X
Aanvraag peilbrieven en nuts		X	X
Ondertekening van uitvoerings / realisatie overeenkomsten		X	X
Oplever- en toetsingsmomenten	X		X