



DRENTHE WOONT  
*circulair*



# Reglement voor de **pilotprojecten**

*naar partnerschap in verandering*

actium

Domesta



lefier





# ‘wat wordt mijn huis?’

Welkom in de Proeftuin Drenthe Woont Circulair! We gaan met elkaar op ontdekkingsreis naar circulair bouwen en écht aan de slag met het maken van circulaire woningen. In dit reglement beschrijven we hoe we binnen de proeftuin met elkaar samenwerken. Dit doen we binnen de samenwerkingsvorm bouwteam, zodat we samen kunnen ontdekken en van elkaar kunnen leren. Met als sleutelwoorden informatie delen en transparantie.

Voor de bouw van de woningen in verschillende pilotprojecten maken we formele afspraken met elkaar over taken, rollen, verantwoordelijkheden, inhoud en financiën. Zo weten we allemaal waar we aan toe zijn. Hiervoor gebruiken we de modelovereenkomsten van Aedes. Zo zorgen we voor eenheid in de contracten en is onze samenwerking juridisch geborgd. We vertrouwen erop dat we hiermee een stevige basis leggen voor het in de praktijk brengen van innovaties op het vlak van circulair bouwen en wonen. Kortom: de context om samen te ontdekken door te doen.

## *Je bent geselecteerd! Hoe gaat het verder?*

Op woensdag 27 november heb je je pitch gegeven voor onze vakjury. En ben je als 1 van de 6 winnende partijen uit de bus gekomen. De volgende stap is jou te koppelen aan een corporatie. Om te zorgen voor een goede match tussen jouw visie en de projecten van de corporaties, gaan we elkaar eerst beter leren kennen. De corporaties stellen zich diezelfde dag nog aan jullie voor, lichten toe hoe de projectorganisatie er bij hun corporatie uitziet en hoe duurzaamheid en circulariteit verbonden zijn met de individuele ambities van de organisaties. Tevens geven alle corporaties een inhoudelijke toelichting op hun pilotproject, zoals de locatie, de gewenste producten en doelgroepen. Uiteraard vinden deze presentaties in een open en transparante setting plaats, waarin we vooral in gesprek gaan. We willen dat jij een zo goed mogelijk beeld krijgt van de verschillende corporaties en het pilotproject dat zij inbrengen. Vervolgens kun je na die dag aangeven welke 3 projecten jouw voorkeur hebben. De corporaties spreken ook hun voorkeur uit. In de planning reserveren we tijd om hierin een zorgvuldige afweging te maken. De projectorganisatie 'Drenthe Woont Circulair' kiest uiteindelijk op basis van alle input de sluitende matches. Voor het einde van het jaar maken we de gemaakte matches bekend aan jullie.

## *Bouwteamovereenkomst*

We sluiten de selectiefase formeel af met het ondertekenen van de bouwteamovereenkomst volgens het model van Aedes tussen de geselecteerde partij en de corporatie. Het bouwteam is een samenwerkingsvorm tussen de corporatie als opdrachtgever, ontwerpers (architect, constructeur en overige adviseurs) en de bouwer(s). Met als doel: een aanvaardbaar en uitvoeringsgereed (ver)bouwplan tot stand te brengen. De bouwteamovereenkomst legt deze samenwerking formeel vast. Het Aedes model bouwteamovereenkomst bevat universele afspraken die we generiek kunnen toepassen en een aantal project specifieke onderdelen die we op basis van de verschillende pilotprojecten in de proeftuin op maat maken. In dit kader lichten we artikel 20 nader uit om op voorhand duidelijkheid te geven. Voor de vergoeding zoals bedoeld in artikel 20.1 hanteren we 50% van de ontwerpkosten op basis van de werkelijk gemaakte kosten die in een open begroting inzichtelijk worden gemaakt door de geselecteerde partijen. De samenwerking kan nu van start!

# Fasering van de pilotprojecten

De fasering van de pilotprojecten na de selectiefase ziet er als volgt uit:

- **Ontwerpfase**
- **Bouwvoorbereidingsfase**
- **Uitvoeringsfase**
- **Evaluatiefase**

## Ontwerpfase

De corporaties en geselecteerde partijen zijn aan elkaar gekoppeld. We beginnen nu met de ontwerpfase. In deze fase maken partijen samen een ruimtelijke vertaling van de ambities en de wensen die opgenomen zijn in:

- het Kompas Circulair Wonen
- ruimtelijk programma van wensen van de corporatie
- functioneel programma van wensen van de corporatie
- financiële kaders van de corporatie

Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zo te laten verlopen dat dit resulteert in een aanvaardbare technische omschrijving met bijbehorende tekeningen: "het bestek". Het bestek moet binnen het door de corporatie vastgestelde taakstellende budget kunnen worden gerealiseerd.

De totstandkoming van het ontwerp kent deze verschillende fasen:

- programma van wensen;
- schetsontwerp;
- voorlopig ontwerp;
- definitief ontwerp;
- uitvoeringsgereed ontwerp.

De ontwerpfase eindigt als het uitvoeringsgereed ontwerp klaar is en partijen het eens zijn over de prijs en inhoud van het werk.

## Bouwvoorbereidingsfase

De volgende stap is de bouwvoorbereidingsfase. In deze fase voeren we de voorbereidende werkzaamheden uit voor de start van de bouw en stellen we de contracten voor de uitvoering van de bouw op. De afspraken leggen we vast in een aannemingsovereenkomst (Aedes model overeenkomst) tussen de corporatie en de uitvoerende partij.

In de bouwvoorbereidingsfase voeren we onder andere de volgende onderdelen uit:

- technische uitwerking van de ontwerpdocumenten in werk- en productietekeningen;
- aanvragen van benodigde vergunningen;
- inkoop van materialen en diensten voor de uitvoering van het werk.

## Uitvoeringsfase

De uitvoeringsfase begint na afronding van de bouwvoorbereidingsfase en start met de feitelijke bouw van de woningen. De uitvoeringsfase eindigt na de oplevering van de woningen en afronding van de onderhoudstermijnen.

## Evaluatiefase

Na de oplevering start de exploitatie van de woningen door de corporatie. We vinden het heel belangrijk om te leren van de gebruikerservaringen van de bewoners en van de ervaringen van de corporatie en onderhoudspartijen met het (technisch) beheer van de woningen. De kennis en ervaringen die we opdoen, delen en evalueren we met de samenwerkingspartners binnen Drenthe Woont Circulair.

Om van te leren en voor verdere ontwikkeling en verbetering van processen en producten. Om zo samen te komen tot circulaire sociale huurwoningen die betaalbaar, herhaalbaar en opschaalbaar zijn.

## Programma van wensen

In de ontwikkelfase van Drenthe Woont Circulair formuleren de corporaties programma's van wensen. Deze gebruiken we als leidraad voor het ontwerp van de woningen. Tijdens de uitwerking toetsen we telkens de resultaten van de verschillende fasen aan deze programma's van wensen. En gaan we over tot een volgende fase als we het eens zijn over het faseresultaat.

Het programma van wensen bestaat uit een algemeen gedeelte en een project deel. Het algemene gedeelte is van toepassing bij alle corporaties. Hierin staan met name de wensen op het gebied van circulariteit en duurzaamheid. De project specifieke delen gaan over de gewenste productspecificaties van de woningen en de beschikbare budgetten voor de bouw van de woningen. Dit deel van het programma van eisen verschilt per corporatie.

Het programma van wensen bestaat uit de volgende onderdelen;

- *Kompas Circulair Wonen (algemeen)*  
In dit document staat de visie en ambitie van de corporaties op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. In het document zijn Kritieke-Prestatie-Indicatoren opgenomen die gelden als minimumeisen waaraan we het ontwerp en de realisatie toetsen.
- *Ruimtelijk programma van wensen (project specifiek)*  
Dit document beschrijft de ruimtelijke wensen van het gewenste woningtype van de corporatie zoals aantal vertrekken, oppervlakte en inhoud.

- *Functioneel programma van wensen (project specifiek)*  
In dit document staan de functionele wensen van de corporatie over het dagelijks gebruik en (technisch) beheer van de woningen.
- *Financiële kaders (project specifiek)*  
Dit document beschrijft aan welke financiële kaders het project moet voldoen zoals het taakstellende budget van de corporatie.

## Ontdekken

De winnende consortia werken 1 op 1 samen met een woningcorporatie. Daarnaast komen alle betrokken partijen samen in voor hen georganiseerde innovatiewerkplaatsen en kennisateliers, de zogenaamde 'Proeftuinlabs'. In deze labs geven we een podium aan nationale inspirators en aan werkvormen die gewoontepatronen opschudden en circulair denken verder oprekken. De vakjury van 'naam en faam' vervult de rol van klankbord. Geleerde lessen leggen we in samenwerking met onze partners doorlopend vast en delen we open met de wereld.

## Planning

Tijdens de selectiefase en de start van de samenwerkingen volgen de verschillende pilotprojecten hetzelfde proces en planning. Als het ontwerpproces start, wordt de planning projectspecifiek gemaakt omdat niet alle

locaties op hetzelfde moment beschikbaar zijn, het aantal woningen en gewenste woningtype per corporatie verschilt en er mogelijk verschillende ruimtelijke procedures moeten worden gevolgd.

### In hoofdlijnen ziet de globale planning er als volgt uit:

• Selectie marktpartijen	Q4 2019	(generiek)
• Ondertekenen bouwteamovereenkomsten	Q1 2020	(generiek)
• Ontwerpfase	Q2 2020 - Q3 2020	(project specifiek)
• Bouwvoorbereiding	Q4 2020	(project specifiek)
• Uitvoeringsfase	Q1 2021 - Q3 2021	(project specifiek)
• Evaluatiefase	vanaf Q4 2021	(project specifiek)

## Bijlagen

- Kompas Circulair Wonen (generiek)
- Aedes model bouwteamovereenkomst (generiek)
- Leeswijzer Aedes model bouwteamovereenkomst (generiek)
- Aedes model aannemingsovereenkomst (generiek)
- Aedes model bestel (generiek)
- Ruimtelijk programma van wensen (project specifiek, volgt na selectiefase)
- Functioneel programma van wensen (project specifiek, volgt na selectiefase)
- Financiële kaders (project specifiek, volgt na selectiefase)

# samen ontdekken door te doen



DRENTHE WOONT  
*circulair*

**Drenthe Woont Circulair**

Postbus 2102 | 7801 CE Emmen

[info@drenthewoontcirculair.nl](mailto:info@drenthewoontcirculair.nl)

[www.drenthewoontcirculair.nl](http://www.drenthewoontcirculair.nl)

*mede mogelijke gemaakt door*

*provincie* **D**renthe

Drenthe Woont Circulair is een samenwerkingsverband van:

**actium**

**Domesta**



**lefier**

**WOON**  
CONCEPT

