

BOUWSTROMEN

Najaarsbijeenkomst Vastgoedmonitor

Regio Food Valley

Renswoude, 11 december 2023

Jasper Ponte | j.ponte@brink.nl | 06.51192104

SOFTWARE
MANAGEMENT EN ADVIES
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK

WIE BEN IK?

- Fysische geografie (UU) en bouwkunde (TU/e)
- Projectmanagement → aanbesteden en contracteren
 - *Handreiking aanbesteden met Het Nieuwe Normaal*
- Veel projecten in sociale woningbouw en R&D
- 15 jaar bij Brink
- Brink: onafhankelijk, medewerkers zijn samen 100% eigenaar

INHOUD

- Deel 1: conceptueel bouwen
- Deel 2: een bouwstroom
- Deel 3: WoonST

DEEL 1: CONCEPTUEEL BOUWEN

BRINK

WAT IS CONCEPTUEEL BOUWEN?

- Bouwen op basis van producten die leveranciers voor de markt hebben ontwikkeld, onafhankelijk van opdrachtgever en locatie
- Van uniek product naar beproefd concept
- Conceptueel bouwen zie en ervaar je niet
- Met conceptueel bouwen kan veel, maar niet alles

WEL/NIET CONCEPTUEEL?



Foto's: ReinBouw (linksboven), Heijmans (rechtsboven), VolkerWessels (linksonder), Hendrik-Coppelmans (rechtsonder)

BRINK

WEL/NIET CONCEPTUEEL?



INDUSTRIEEL BOUWEN



BRINK

MODULAIR BOUWEN



CONCEPTUEEL, INDUSTRIEEL, MODULAIR EN FLEX

- Conceptueel bouwen is lang niet altijd industrieel bouwen
- Conceptueel bouwen is lang niet altijd modulair bouwen
- Modulaire woningen worden bijna allemaal (zeer) industrieel gemaakt en zijn bijna allemaal conceptueel

- Met flexwoningen worden modulaire woningen bedoeld, die op een later moment (kunnen) worden verplaatst naar een andere locatie
 - Soms gaat het dan over Bouwbesluit *tijdelijke kwaliteit*

WAAROM CONCEPTUEEL BOUWEN?

- Sneller
- Goedkoper
- Minder fouten
- Minder milieubelastend
- Minder aansturing door opdrachtgever nodig
- ...

WAAROM MODULAIR BOUWEN?

- Verplaatsbaar
- Nauwelijks stikstofuitstoot op de bouwplaats
- Weinig overlast op bouwplaats
- Circulariteitsdoelstellingen gemakkelijk(er) haalbaar

- Nog niet goedkoper (als je kijkt naar investeringskosten), maar dit zal veranderen

DEEL 2: EEN BOUWSTROOM

Een bouwstroom is (heel) anders dan:

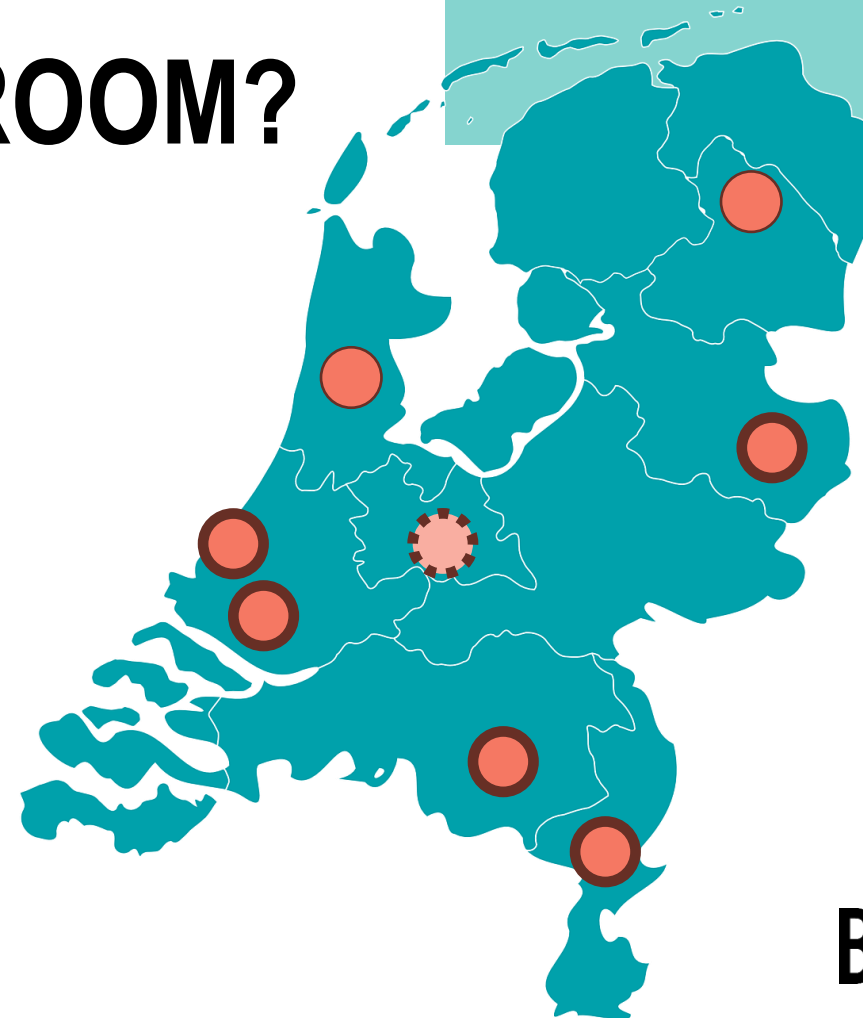
- Collectieve inkoop
Rijksvastgoedbedrijf
- Collectieve inkoop Aedes

WAT IS EEN BOUWSTROOM?

Een meerjarige samenwerking tussen woningcorporaties, bouwbedrijven en bij voorkeur ook gemeenten om – op basis van vraagharmonisatie en vraagbundeling – sneller en betaalbaarder (sociale) huurwoningen te realiseren.

Of: grootschalige inkoop van conceptwoningen zonder dat (alle) locaties bekend zijn!

Conceptueel bouwen kan zonder bouwstroom.



BRINK

WAAROM EEN BOUWSTROOM?

- Goedkoper door schaalvoordelen
- Sneller door meerjarige samenwerking
- Door grote volumes kun je een doorbraak forceren, bijvoorbeeld op het gebied van Het Nieuwe Normaal
- Structurele samenwerking leidt tot kennisuitwisseling en nieuwe ideeën
- ...

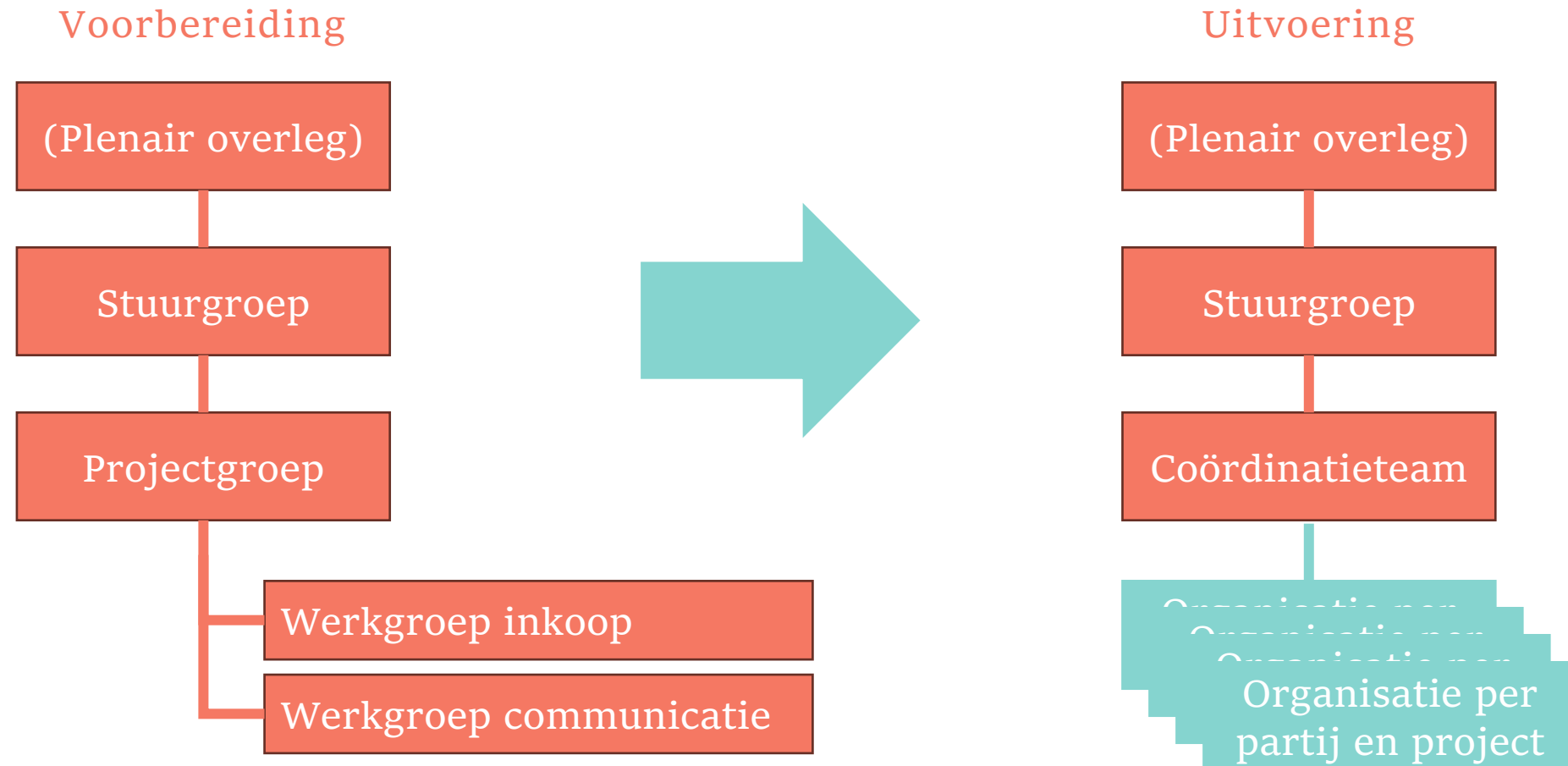
HOE PAK JE HET AAN?

- Voorwaarden
 - Bestuurlijk draagvlak
 - Vergelijkbare opgave
 - Concessiebereidheid
- Vragen
 - Betrekken van gemeenten
 - Continuïteit en voorspelbaarheid
 - Vraagbundeling
 - Intensiteit (rol) en frequentie (eenmalig/terugkerend)

EN DAN...

- Organisatie opzetten (programmaniveau)
- Intentieovereenkomst
- Ambitie bepalen en marktbenaderingsstrategie vaststellen
 - Markt stimuleren om zoveel mogelijk variatie te bieden tegen een vaste prijs
- Gezamenlijk inkoopproces
- Raamovereenkomst(en) en samenwerkingsovereenkomst
- Hulpmiddelen: inkooptoolbox bouwstromen (Aedes)

TYPISCHE BOUWSTROOMORGANISATIE



IMPRESSIES UIT BOUWSTROMEN



BRINK

IMPRESSIES UIT BOUWSTROMEN



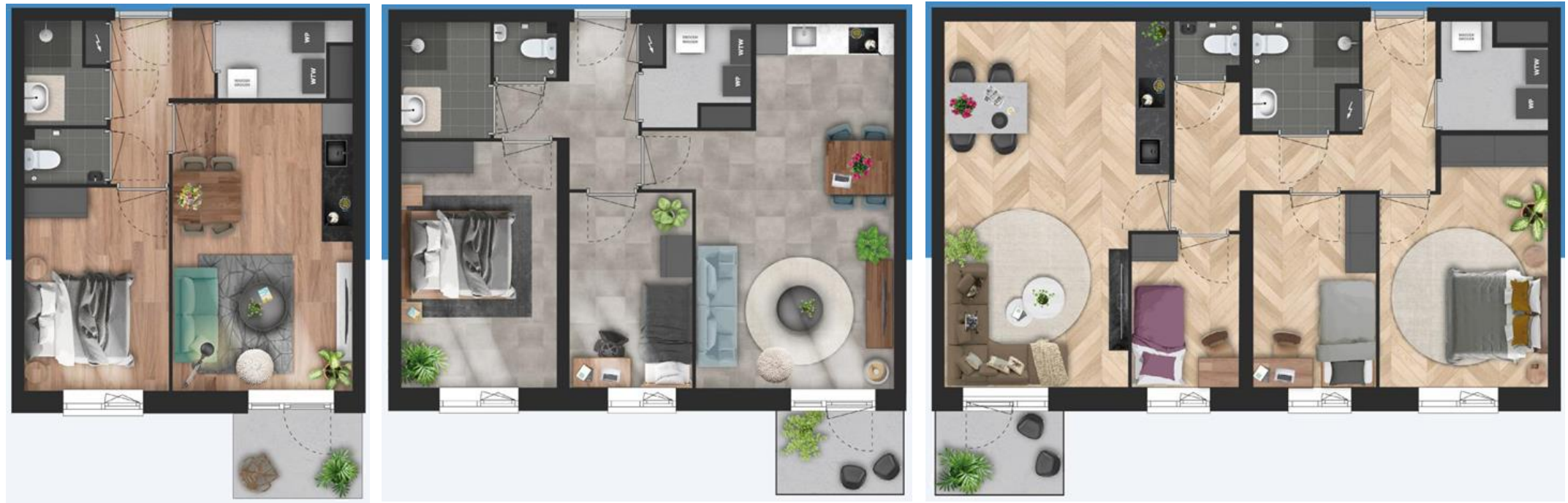
BRINK

PLATTEGRONDEN GALERIJONTSLUITING



BRINK

PLATTEGRONDEN CORRIDORONTSLUITING



BRINK

IMPRESSIES UIT BOUWSTROMEN



IMPRESSIES UIT BOUWSTROMEN



BIOBASED BEPLATING

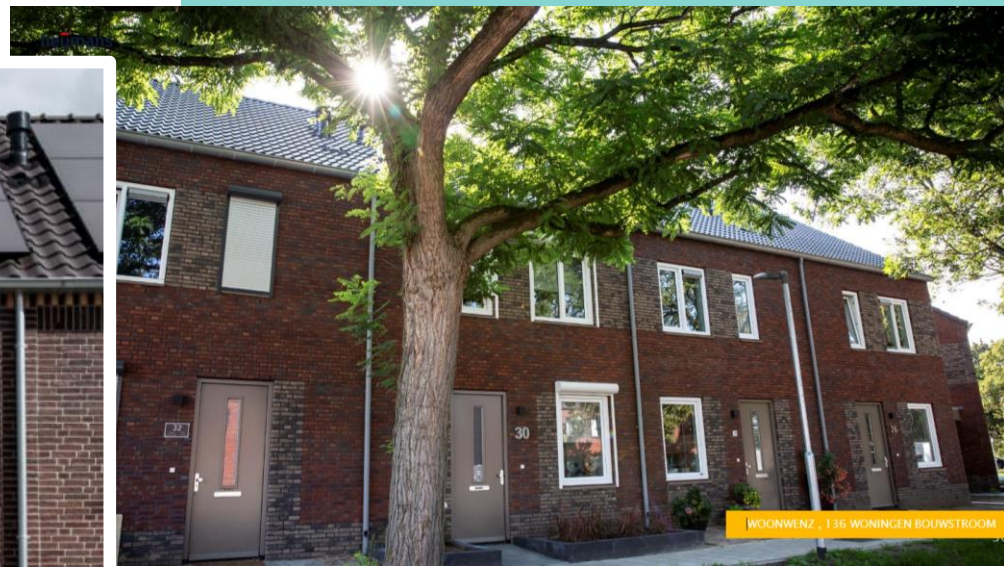


HOUT



STEEN





heijmans huismerk

KEUZEPALET KOSTELOZE SMAAKMAKERS

STANDAARD SOCIALE HUURWONING SGE

Dit Keuzepalet is samengesteld om de keuzemogelijkheden weer te geven binnen het Heijmans Huismerk, welke kosteloos verwerkt kunnen worden in de basiswoning. Per opdrachtgever en per projectlocatie kan binnen dit Keuzepalet gevarieerd worden, zonder dat er wijzigingen optreden in de basisprijs en de basisuitgangspunten van de SGE Standaard Sociale Huurwoning. Wijzigingen buiten dit Keuzepalet zijn tegen meerkosten mogelijk in overleg met de ontwerpmanger van Heijmans. Zie voor deze standaard mogelijkheden het handboek Variatiebibliotheek, opgenomen in de bijlagen.

Project:
Datum:
Locatie:
Opdrachtgever:

LOCATIE WASMACHINE EN WASDROGER

- Badkamer
 Zolder

KUNSTSTOF KOZIJN

Buitenkleur kozijn (incl. folies)
 9016 (wit)

Folies met nerf:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1015 Lichtvoor | <input type="checkbox"/> 7001 Zilvergrijs |
| <input type="checkbox"/> 3005 Wijnrood | <input type="checkbox"/> 7012 Basaltgrijs |
| <input type="checkbox"/> 3011 Bruinrood | <input type="checkbox"/> 7016 Antracietgrijs |
| <input type="checkbox"/> 5007 Brilliantblauw | <input type="checkbox"/> 7035 Lichtgrijs |
| <input type="checkbox"/> 5011 Staalblauw | <input type="checkbox"/> 7038 Agatgrijs |
| <input type="checkbox"/> 6005 Mosgroen | <input type="checkbox"/> 7039 Kwartsgrijs |
| <input type="checkbox"/> 6009 Spargroen | <input type="checkbox"/> 8022 Zwartbruin |
| <input type="checkbox"/> 6064 Grachtengroen | <input type="checkbox"/> 9001 Cremewit |

Folies zonder nerf, glad:

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> 7001 Zilvergrijs |
| <input type="checkbox"/> 7004 Signaalgrijs |
| <input type="checkbox"/> 7015 Leisteengrijs |
| <input type="checkbox"/> 7016 Antracietgrijs |

Binnenkleur kozijn
 9001 (crème)
 9016 (wit)

Aluminium waterslag (Alle RAL kleuren mogelijk)

Vaak gekozen:

- RAL 5011 (staalblauw)
 RAL 6009 (spargroen)
 RAL 7001 (zilvergrijs)
 RAL 7015 (leisteengrijs)
 RAL 9001 (crème)
 RAL 9016 (wit)
 RAL



HOUTEN VOORDEUR

Type voordeur



- Type 3000 Type 3001 Type 3004 Type 3005

Kleur voordeur

Vaak gekozen:

- RAL 9001 (cremewit)
 RAL 5001 (groenblauw)
 RAL 7015 (leisteengrijs)
 RAL 6001 (smaragdgroen)

Met oog op onderhoud kunnen alle RAL kleuren in onderhoudsklasse 1 en 2 worden toegepast

METSELWERK

Ruime steenkeuze

Mogelijk om twee typen te kiezen. Vul een '1' in voor basissteen en '2' accentsteen.



- | | | | | |
|---|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> 6N12
Edmonton | <input type="checkbox"/> 41N14
Dommelrood | <input type="checkbox"/> 41N46
Dommelrood
gereduceerd | <input type="checkbox"/> 41N34
Donau | <input type="checkbox"/> 41N50
Loire |
|---|--|---|---|---|



- | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 6N11
Edinburgh | <input type="checkbox"/> 6N32
Akelei | <input type="checkbox"/> 6N31
Ploenroos | <input type="checkbox"/> 6N85
Espa |
|--|---|--|---------------------------------------|

METSELWERK

Verdieping voegwerk

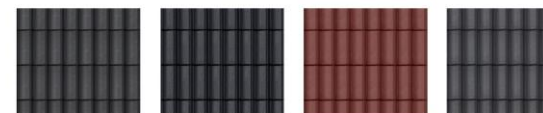
- 2mm gladgestreken verdiept
 4mm gladgestreken verdiept

Kleurkeuze voegwerk

- Grijs
 Gebroken wit
 Lichtgrijs
 Antraciet

DAKPANNEN

Kleurkeuze betonnen pannen



- | | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Antraciet | <input type="checkbox"/> Zwart | <input type="checkbox"/> Hollands Rood | <input type="checkbox"/> Leigrijs |
|------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------------|

GOOT















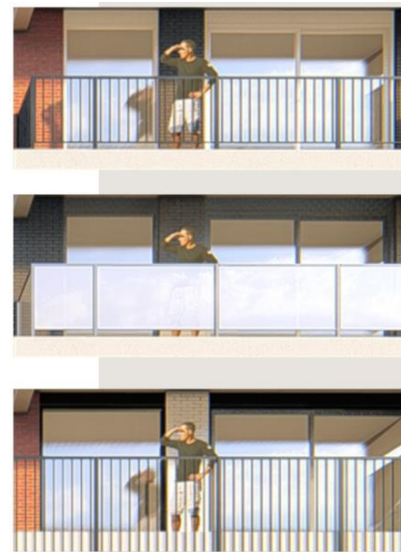
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|--------------------------|--------------------------|

BRINK





 <p>Diep zwart B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Gemêleerd antraciet-bruin/grijs B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Gemêleerd geel B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Geel bruin gemêleerd B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>
 <p>Pakru-rood B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Diep rood B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Rood-oranje B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Rood geflamd B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>
 <p>Gemêleerd rood zwart B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Grijs-bruin B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Pakru-bruin B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2</p>	 <p>Oud Hollandse Wit B/C/N 21/14/02/02/02/02/02/02/02 (1400) (1400) (1400) L/B/T=11/2/2/2/2/2/2/2/2/2/2 De afmetingen zijn in millimeters.</p>



BRINK

DEEL 3: WOONST

BRINK

WOONST 1.0 (2021-2023)



Idee van corporaties én gemeenten



Gezamenlijke doelstelling



Twee woningtypen: 500x grondgebonden (PMC2) en 500x gestapeld (PMC7)



Procesinnovatie en geen productinnovatie

DOELSTELLING

Door coördinatie, vraagbundeling en
vraagharmonisatie
de betaalbaarheid van sociale huurwoningen
verbeteren
en de snelheid waarmee woningen worden
gerealiseerd verhogen.

VOORTRAJECT

Drie centrale thema's

1. Locaties
2. RO-procedures
3. Aanbesteding

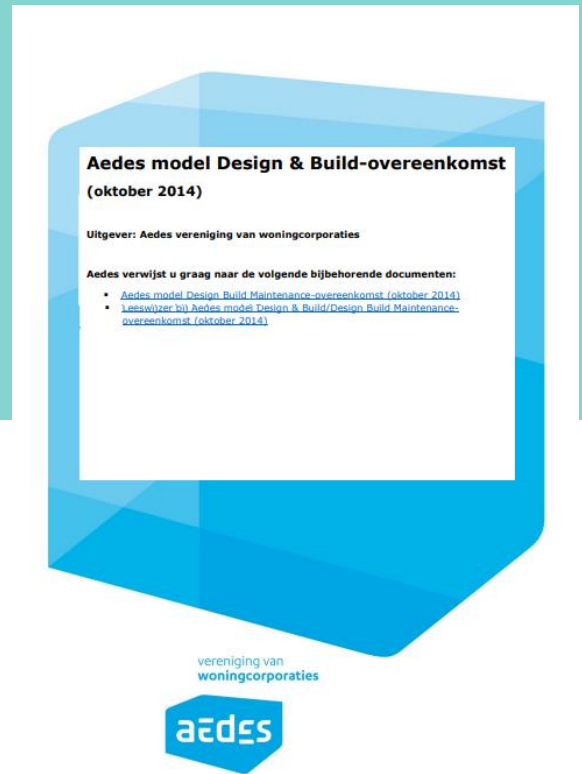
Aanbesteding

Consensus over onder andere:

- Vraagspecificatie (mate van detail; voorkomen van eisenstapeling)
- Contractvorm en -voorwaarden
- Aanbestedingsprocedure en criteria
- Juridische toetsing
- ...

OVEREENKOMSTEN

- Raamovereenkomst geeft afnamerecht, maar geen afnameplicht
 - Tussen alle corporaties en (telkens) 1 bouwbedrijf
 - Nominale looptijd 3 jaar
 - Effectieve looptijd ca. 5 jaar
 - Legt prijs, kwaliteit en proces vast
- Raamovereenkomsten leiden tot aannemingsovereenkomsten
 - Tussen 1 corporatie en 1 bouwbedrijf
 - Model D&B-overeenkomst Aedes
 - Geen meerjarig onderhoud
- Gemeente geen contractpartij voor de woningen



AANBESTEDING

- Private aanbestedingsprocedure met openbare selectiefase
- Overlegprocedure (concurrentiegerichte dialoog)
- Eisen → oplossingsrichtingen → conceptinschrijvingen
- Flexibiliteit in eisen (gezamenlijke zoektocht)
- Beste prijs-kwaliteitsverhouding
- Een complete basis contracteren, maar maatwerk per project is mogelijk en nodig

RESULTATEN

- Aantallen gehaald: ongeveer 1.100 woningen gerealiseerd
- Betaalbaarheid flink verbeterd
- Mooie versnellingen in planvoorbereidingsfase
- Evaluatie (2023)
 - Gemeenten, corporaties en bouwbedrijven (zeer) positief
 - Alle betrokkenen willen een vervolg
 - Spijt dat nu al afscheid moet worden genomen van de gecontracteerde bouwbedrijven



BRINK

Woonpartners
3,599 followers
7mo • Edited •

+ Follow

Het gaat hard met de bouw van de 40 #WoonST-appartementen aan het #Lindberghplein in #Helmond-Oost. Op 23 maart was de officiële handeling van de start van de bouw en nu zijn de eerste contouren van het gebouw ...see more

See translation



Woonbedrijf
8,099 followers
2w • Edited •

+ Follow

Als een appartementengebouw van 7 verdiepingen binnen 5 maanden op het hoogste punt is, dan moet je dat vieren!! Daarom trakteerde **BAM Wonen** omwonenden en iedereen die aan het project Gansepoel in Veldhoven werkt, op een lekker frietje. En dat smaakte goed! Als het alles volgens planning gaat, zijn de 56 huurappartementen in mei 2024 klaar. Meer informatie <https://lnkd.in/ecXFwzsj> #WoonST

See translation



Mikel Segers • 1st
Manager Vastgoed bij Woonpartners
5mo •

+ Follow

Samen met mijn collega-corporatie-collega's het eerste opgeleverde gestapelde WoonST project bezocht, althans bijna opgeleverd. De nieuwe bewoners krijgen binnenkort de sleutel van hun nieuwe thuis in 'Opwaarts'. Aan de Torenstraat, in hartje Helmond. Snel en goed bouwen. Het kan! #thuisbij Woonpartners BAM Wonen Gemeente Helmond

See translation



BRINK


Woningstichting Compaan
 731 followers
 3mo • Edited •

Compaan en **Gemeente Geldrop-Mierlo** geven startsein voor de bouw van 20 WoonST appartementen in Mierlo door **BAM Wonen**.

[See translation](#)




David Tournoy • 2nd
 Projectleider Vastgoed bij Woonstichting 'thuis.
 9mo •

****6 maanden geleden**** deelde ik het eerste berichtje van het Start Bouw-moment van ons project De Nieuwe Erven op plan Zilverackers te Veldhoven. Woningen die we als **Woonstichting 'thuis** conceptueel laten bouwen door **Heijmans**, met de penstrepen van **FAAM ARCHITECTS** en de planinrichting door **Gemeente Veldhoven**.

We hadden natuurlijk al de verwachting, dat het snel kon gaan, maar vandaag kan ik melden, dat ik namens 'thuis **de eerste 11 WoonST-woningen** van de in totaal 50 stuks heb opgeleverd en overgenomen van Heijmans in het bijzijn van **Maarten van der Ceelen** en uitvoerder **Janus Dortmans**.

Onze eerste bewoners in het plan Zilverackers ontvangen morgen de sleutels. En tot half mei (2023) zullen komende 39 woningen in 3 etappes worden opgeleverd.

Een mooie realisatie, waarbij we met een pro-actieve houding van alle participerende partijen invulling geven aan de **#versnellingsopgave!**

[See translation](#)




Woonstichting 'thuis
 4,506 followers
 3mo •

Het hoogste punt Ambachtslaan Veldhoven is bereikt! Een bijzonder nieuwbouwproject. Onze 56 duurzame appartementen, met een houten draagconstructie krijgen nu echt vorm. Dit vierden wij traditiegetrouw met een heerlijke lunch van frites en snacks voor alle bouwers van BAM en direct betrokkenen op donderdag 7 september. Meer weten over dit bijzondere project? <https://lnkd.in/eCZ-KGdZ> **#BAMwonen #samen #duurzaam**

[See translation](#)



BRINK

WOONST 2.0 (2024-2027)

- Circulariteit toegevoegd aan ambitie/doelstelling (Het Nieuwe Normaal)
 - Een deel van (extra) kostenbesparing wordt hiervoor ingezet
- Meer woningen: 2.500, mogelijk deels harde afnamegarantie
- Meer woningtypologieën
- Transparant gunningscriterium
- Communicatie vanaf start beter opgepakt
- Allerlei initiatieven zoals ‘donderdag samenwerkdag’

EXTRA DIA'S

BRINK

KRITISCHE SUCCEFACTOREN (1/2)

- Maak het behapbaar: inkoop samenwerking (procesinnovatie) is een grote stap, combineer deze niet lichtzinnig met productinnovatie
- Neem de tijd, want samenwerking kóst tijd voordat hij tijd oplevert
- Stop energie in het creëren van een breed draagvlak en veranderingsbereidheid binnen woningcorporaties én gemeenten: van uniek product naar concept
- Zorg voor de juiste communicatie over en framing van het product
- Houd je organisatiestructuur overeind na het tekenen van de raamovereenkomsten
- Laat als bestuurder zien dat de uitvraag serieus is

KRITISCHE SUCCESSFACTOREN (2/2)

- Probeer het niet voor locaties niet in basis niet geschikt zijn
- Staar je niet blind op 'zekere' locaties voordat je begint
- Wees realistisch over het aantal woningen in het eerste jaar
- Neem PMC's als uitgangspunt
- Stuur op het eindresultaat en niet op het maakproces
- Vraag variatie uit
- Prikkel aanbieders om extra variatie aan te bieden
- Wees flexibel in je eisen en ga hierover in gesprek met aanbieders