

Bouwstroom Drenthe: 1.000 woningen voor de prijs van 750

Collectief opdrachtgever- schap en bouwteam

Maar liefst duizend nieuwbouwwoningen de komende vijf jaren en een besparing op de totale kosten van 25 procent. Dat moet het resultaat worden van de gezamenlijke inkoop van vijf Drentse en één Groningse woningcorporatie. Ze volgen daarbij de inzichten van de 'Bouwstroom' en hebben na een gedegen procedure twee bouwers gevonden om in nauw overleg de besparing te realiseren.



*Elles Dost, directeur-bestuurder
van woningcorporatie Lefier.*

Opschaling naar voldoende nieuwbouwvolume om kostenbesparing en innovatie door te voeren. Daar schort het nogal eens aan in de woningbouw, vinden de bouwers. Met het programma Bouwstroom pakken Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen (NCB) die handschoen op. Corporaties die ermee aan de slag willen kunnen rekenen op ondersteuning van deze organisaties en het opleidingsinstituut Brickton. Daar had een groep van vijf Drentse corporaties - Actium, Domesta, Woonservice, Woonconcept en Lefier - en de Groningse corporatie Wold & Waard wel oren naar. Hun redenering: als we toch al samen telefonie en riolerings- en liftenonderhoud inkopen, waarom dan geen woningen?

Elles Dost, directeur-bestuurder van woningcorporatie Lefier, is er vanaf het begin bij betrokken geweest. "Sinds 2012 vormen we met de Drentse collega's al een inkoopcollectief om de kosten te reduceren en onze mensen op meer efficiënte wijze in te zetten. Aanvankelijk ging het om gezamenlijke contracten voor de inkoop van enkele diensten. In de loop der tijd breidde de samenwerking zich uit. Rond 2018 leek het ons een goed idee om de krachten te bundelen voor nieuwbouw van woningen. De bouwsector floreerde. Wij werden geconfronteerd met stijgende nieuwbouwkosten. Bouwers zaten tot over hun oren in het werk en waren nauwelijks gemotiveerd een scherpe prijs te offeren bij aanbestedingen."

PROGRAMMA VAN EISEN

Een idee is snel geformuleerd, maar hoe zet je zo'n samenwerking in de steigers? Daartoe is contact gezocht met Kwartiermakers in de bouw. Deze club helpt onder meer organisaties die willen pionieren met innovatie en versnelling van de woningbouwopgave. De projectontwikkelaars en inkopers van de corporaties hebben onder leiding van de kwartiermakers de marktbenadering ingevuld.

Dost: "We waren gewend dat elke corporatie voor zich het nieuwbouwprogramma op eigen wijze invulde. Maar we wilden naar collectief opdrachtgeverschap, dat gezamenlijk een programma van eisen opstelt. Dat waren we op andere terreinen al wel gewend, maar hoe doe je dat met nieuwbouw van woningen? Dat kostte eigenlijk niet eens zoveel energie doordat we hetzelfde doel hadden: kostprijs omlaag met behoud van kwaliteit."

Een tweede punt: hoe formuleer je een uitvraag die optimaal voldoet aan de wensen van het inkoopcollectief? Dost: "Ook op dit punt was het beleid voorheen vooral corporatiegebonden. Over het algemeen kun je zeggen dat het programma van eisen tamelijk gedetailleerd en omlijnd werd vastgelegd in bestekken. Dat was niet de route die ons bij het gewenste resultaat zou brengen. Als je stappen wilt maken in innovatie en snelheid moet je ruimte laten aan marktpartijen. Daarom hebben we het programma van eisen vooral gericht op het definiëren van de basiskwaliteit. Wat is de kwaliteit van de afwerking of de esthetische kwaliteit van gevels en daken? Welke eisen stel je aan het comfort in de woning? We hebben ook aangegeven dat seriematige productie niet mag leiden tot monotonie in de architectuur."

"Als inkoopcollectief hebben we hetzelfde doel: kostprijs omlaag met behoud van kwaliteit"

Elles Dost

Het aantal te bouwen woningen is vastgelegd op duizend woningen in de komende vijf jaar. Doel: zelfde kwaliteit tegen een besparing van 25 procent op de reguliere kostprijs. Daaronder vallen de bouwkosten, *total costs of ownership* en verder het reduceren van faal- en ontwikkelingskosten. Dus duizend woningen voor de prijs van zevenhonderdvijftig. Om en nabij tweehonderd woningen worden gebouwd voor Lefier.

Dost: "Dat is zeker niet ons volledige nieuwbouwprogramma voor het komende lustrum, maar wel een interessant deel, waarin geëxperimenteerd wordt met collectief opdrachtgeverschap. Dat betekent onder meer dat je gecoördineerd inkoopt. Dus goed afstemt wanneer jou tranche ingepland kan worden. Dus tijdig de sloop inzetten, want het leeuwendeel wordt sloopvervangende nieuwbouw." ►

SELECTIE

Vijftien marktpartijen presenteerden een plan van aanpak. Na een intensieve selectieprocedure kwamen twee aannemers als beste naar voren: Trebbe Bouw & Ontwikkeling in Zwolle en Dura Vermeer Bouw Hengelo. Hebben mkb'ers ook ingeschreven? "Die waren er zeker bij", vertelt Dost. "Maar je ziet toch dat dit segment nog te weinig ervaring heeft met geïntegreerde contracten. Ik wil ze wel graag oproepen er toch eens over na te denken, hoe ook zij voor dergelijke opdrachten in aanmerking kunnen komen. Je zou kunnen denken aan gelegenheidsconsortia of zoiets dergelijks."

VERTROUWEN

Het bouwteam, waarin leden van het collectief opdrachtgeverschap en afgevaardigden van beide bouwondernemingen zitting hebben, heeft de naam 'Bouwstroom Drenthe' gekregen, omdat de aanpak leunt op het initiatief van Aedes en NCB en er ook door ondersteund wordt. Het zogeheten vijfvermanagementteam ontwikkelt de komende maanden een interessante businesspropositie. Deze moet aansluiten op de behoeften van de deelnemende woningcorporaties. Transparantie, openheid, vertrouwen, wederzijds respect, gelijkwaardigheid en kritische distantie zijn belangrijke waarden in de samenwerking.

En wanneer gaat de schop de grond in? Dost: "We zijn nu nog bezig met de uitwerking en de formulering van het juridisch kader. Dat moet goed en zorgvuldig zijn vastgelegd. Ik ga ervan uit dat we in de tweede helft van 2021 van start kunnen gaan met de feitelijke bouw." ■

Antje de Groot is directeur van Trebbe Bouw. Zij zit in het zogeheten vijfvermanagementteam en bevestigt wat Elles Dost, directeur-bestuurder bij woningcorporatie Lefier, zegt: "Het kan nog wel tot eind 2021 duren voordat de eerste steen gelegd wordt. We zijn nu nog druk bezig met de bepaling van de waardepropositie. Welke KPI's (kritische prestatie-indicatoren) hanteren we? Hoe realiseren we de besparing?"

Dat is een goede vraag. Hoe gaat de besparing gerealiseerd worden?

De Groot: "Een deel moet komen uit nog meer efficiëntie in het proces en reductie van faalkosten. Ook een stukje uniformiteit. En dan denk ik vooral aan de plattegrond. In de schil zijn zonder extra kosten varianten mogelijk. De architectuur lijdt zeker niet onder meer uniformiteit. Verder kun je kritisch kijken naar verspilling en het afwerkingsniveau. En als je onderhoudsarme materialen gebruikt, dan spaar je op termijn op je onderhoudskosten. Zo zijn er nog wel een aantal touwtjes waaraan je kunt trekken."

Hoe krijgt de samenwerking met collega dura vermeer gestalte?

De Groot: "We kennen elkaar goed van eerdere samenwerkingsprojecten. Dus we weten wat we aan elkaar hebben. In de praktijk zal het zo zijn dat ieder met zijn eigen woningbouwconcept aan de slag gaat. De afstemming zit met name in de realisatie van de besparing en op organisatorisch niveau; wie doet wat en wanneer."



Het vijfvermanagementteam

V.l.n.r. Niek van der Aa, Peter Linders, Simon Vreeling, Brigitte Berends, Leon Vries, Donate Teeninga, Antje de Groot, Coen Titulaer en Judith Lansink.