

SAMENWERKEN IS DE TOEKOMST EN DAAR ZIJN VERSCHILLENDE VORMEN VOOR

Eigen Haard en Hemubo kiezen voor ketensamenwerking in nieuwbouw

Nicole de Vrij (45) is sinds augustus 2022 de nieuwe directeur Ontwikkeling en Zakelijk Beheer bij Eigen Haard, waar ze al sinds 2018 werkt. Eigen Haard wil 800 nieuwwoningen per jaar bouwen. Een immense, haast onmogelijke opgave. Nicole de Vrij heeft voor deze ambitie de afgelopen jaren gewerkt aan een aantal ketensamenwerkingen. In 2021 is Eigen Haard een ketensamenwerking voor nieuwbouw met Era Contour, KBK Volendam en Hemubo (met uitvoering door Hillen & Roosen) aangegaan. Ook is Eigen Haard een van de zeven woningcorporaties die onderdeel uitmaakt van de NH Bouwstroom, waarvan Hillen & Roosen sinds 2022 met het samen met DOOR architecten ontwikkelde woningbouwconcept Hoog Over een van de bouwteampartners* is.

**Alles over de NH Bouwstroom leest u binnenkort in een artikel waarin we o.a. spreken met de directeur van de NH Bouwstroom, Harry Platte, red.*




EIGEN HAARD

Om bij het begin te beginnen: waar staat Eigen Haard voor?

Wij staan voor woongeluk voor iedereen. Wij willen betaalbare en goede woningen voor bewoners met een laag of een middeninkomen in de regio Amsterdam. Wonen is essentieel voor je bestaan, dus een woning moet goed, comfortabel en betaalbaar zijn. Daarbij kijken wij ook naar de woonomgeving en buurt en naar de uitstraling van het gebouw. Daar werken we iedere dag aan. Ik ben verantwoordelijk voor de nieuwbouwtak. Wij kijken 10 jaar vooruit naar onze nieuwbouwinvesteringen. Dat moet omdat we met veel verschillende factoren te maken hebben, zoals locaties, vergunningen en omdat we samenwerken met gemeenten en omwonenden. Kortom, het is een heel proces.

Kun je uitleggen hoe Eigen Haard haar bouwopgave organiseert in de ketensamenwerkingen?

Al onze projecten geven we een label. Zo hebben we flexwoningen, ééngesinswoningen, prefab gestapelde bouw en complexe gestapelde bouw. Prefab en complex refereert aan hoe het wordt gebouwd. In de NH Bouwstroom werken we samen met zes prefab bouwbedrijven aan flexwoningen, eengezinswoningen en de prefab gestapelde bouw. De prefabwoningen worden grotendeels in de fabriek geproduceerd en vervolgens op de bouwplaats afgemonteerd. In de ketensamenwerking met Era, KBK en Hemubo-onderneming Hillen & Roosen bouwen we complexe, gestapelde bouw die meer maatwerk nodig heeft en lastiger prefab gebouwd kan worden.

Waarom is ketensamenwerking belangrijk voor Eigen Haard?

Ik geloof dat ketensamenwerking tegenover traditioneel bouwen veel meer waarde geeft én nodig is. Bouwen wordt steeds complexer, bijvoorbeeld omdat er steeds minder ruimte beschikbaar is om te bouwen, eisen steeds strenger worden en de betaalbaarheid onder druk staat. Wij willen daarnaast graag energiezuinig, klimaatadaptief en circulair bouwen. Dat vraagt om kennis en kunde over duurzaam bouwen en over diverse installaties. Denk aan zonnepanelen, warmtepompen, en stadsverwarming. Daarnaast wordt het logistiek steeds lastiger om te bouwen. We hebben vaak te maken met kleine, ingewikkelde bouwplaatsen in binnenstedelijk gebied. En we staan ook voor een immense uitdaging omdat er, zoals elke dag in de krant te lezen valt, een enorm woningtekort is. Ik geloof er heilig in dat je dit alleen goed kunt doen als je samenwerkt met partijen die hetzelfde doel nastreven als jij: meer goede comfortabele woningen bouwen die duurzaam en circulair zijn.

Kun je iets meer zeggen over dat traditionele traject versus hoe we dat nu doen in een ketensamenwerking?

Traditioneel was de opdrachtgever, Eigen Haard dus in dit geval, verantwoordelijk voor de ontwerpfase. Samen met een architect en overige adviseurs werkten wij het ontwerp helemaal uit en gingen we met een bestek op zoek naar een aannemer die het voor de beste prijs kon bouwen. Zij kwamen dan met een prijsopgave. Daar moest dan weer over onderhandeld worden. En het ging dan niet om één partij, er waren misschien wel vijf aannemers die zich inschreven om het project te bouwen. Je kunt je denk ik voorstellen dat dit heel veel tijd kost. Bovendien weet een aannemer meer van bouwen dan een woningcorporatie. Dus wat wij hadden bedacht in de ontwerpfase, was misschien helemaal niet zo handig.

Nu hebben we drie bouwpartners voor de complexe gestapelde nieuwbouw – en als alles goed gaat, blijven die ook onze samenwerkingspartners – dus hoeven wij niet meer de markt op.

Impressie Kop Slotermeerlaan (ANA architecten)



*“Als je meer gaat samenwerken,
wordt het werk leuker”*

We zijn niet meer volledig verantwoordelijk voor het hele ontwerp. De aannemer zit al tijdens de ontwerpfase aan tafel en neemt deze verantwoordelijkheid dus veel eerder van ons over. De aannemer denkt mee over innovaties en optimalisaties. Zo komen we ook sneller tot een prijs waar we gedurende het samenwerkingsproces op sturen. Die prijs komt niet meer pas helemaal aan het einde zoals dat was, wanneer je er niet meer zoveel aan kan beïnvloeden. We werken dus niet meer volgordelijk, maar we doen meerdere dingen tegelijk en parallel.

Wat is de belangrijkste verandering als het gaat om ketensamenwerking?

Naar mijn idee gaat het om drie belangrijke zaken. Eén is het delen en leren van elkaars kennis en kunde. Ten tweede ruilen we de traditionele manier van samenwerken in voor een langdurige samenwerking, gestuurd op kwaliteit van product en proces. En ten derde werken we met vaste teams zodat kennis niet verloren gaat. Zo weet je wat je aan elkaar hebt en kun je sneller schakelen.

Wat bedoel je met in vaste teams werken?

Wij zijn het gewend om alles als een project te benaderen, maar als je meer gaat samenwerken, met teams die we intact laten, wordt het werk leuker. Je kent elkaar langer, weet wat je aan elkaar hebt en leert van elkaar. Ik geloof dat dit de toekomst is. Ik weet dat dat niet altijd kan, maar dat zal heel veel opleveren. Je start dan als het ware op een hoger niveau. Een goed functionerend team dat met elkaar op resultaat stuurt, bereikt meer. Dan gaat het om prettig met elkaar kunnen communiceren, maar ook om elkaar durven aanspreken. Om het anders te doen dan we deden. Dat komt het proces en het resultaat ten goede.

KETENSAMENWERKING

Het doel van de ketensamenwerking voor nieuwbouw is om processen efficiënter te laten verlopen, zowel qua proces als tijd. Omdat elk project met dezelfde partners wordt uitgevoerd, hebben alle partijen bij elk project de mogelijkheid om te leren van het vorige project. Zo worden alle processtappen bij elk project sneller doorlopen, terwijl ondertussen gebouwd wordt aan vertrouwen. Ook de toets op marktconformiteit is in het proces ingebouwd: op meerdere momenten wordt deze extern getoetst.

De aannemers werken niet samen aan projecten toch, hoe leren zij dan wel van elkaar?

We komen regelmatig samen. En dat vind ik heel belangrijk. Era Contour heeft zich erg ontwikkeld op het gebied van veiligheid. Dat nemen KBK en Hillen & Roosen dan over of dingen van mee. Hillen & Roosen is erg ver met BIM, daar kunnen Era en KBK weer van leren. Zo werk je samen verder naar dat gemeenschappelijke doel: meer woningen bouwen die aan de eisen van deze tijd voldoen. Wij hebben daarin ook een rol. Want wij willen niet volledig ontzorgd worden, wij willen betrokken zijn en juist samenwerken.

Kun je iets vertellen over de projecten die Eigen Haard binnen de ketensamenwerking met Hillen & Roosen in voorbereiding heeft?

Op dit moment hebben de Kop Slotermeerlaan in uitvoering; de projecten Meer en Vaart, Fred. Roeskestraat en Holterbergweg zijn in voorbereiding. Wij bouwen in het project Kop Slotermeerlaan 46 eenheden, waarvan 10 in het middensegment, 30 woningen in de sociale huur en 6 bedrijfsruimtes. Alle woningen worden aangesloten op het warmtenet en voorzien van zonnepanelen. In de voorbereiding hebben we goed samengewerkt met Hillen & Roosen en elkaar steeds beter leren kennen. De planning richting de start bouw was uiteindelijk heel krap en best spannend. Dan merk je dat het helpt dat je elkaar zo goed weet te vinden. En uiteindelijk is het gelukt om eind vorig jaar, ondanks een aantal tegenslagen, toch te starten met

de bouw.

Het project Meer en Vaart is interessant omdat we, als het lukt, één blok helemaal in hout gaan uitvoeren. Doordat we samenwerken kunnen we samen in het voortraject goed uitzoeken wat de consequenties hiervan zijn voor onder meer de constructie, brandveiligheid en de (bouw)kosten. Zo kunnen we tot een weloverwogen keuze komen.

Het project Holterbergweg is ook interessant. Dat is een groots project van 269 woningen, bedrijfsruimtes en een buurtkamer in meerdere blokken met een uniek uiterlijk.

Ik verwacht veel van de ketensamenwerking zoals we die nu met elkaar hebben afgesproken. Maar we merken ook dat we nu nog in een intensieve, soms lastige fase zitten, waarin we samen ook nog zaken moeten uitzoeken. Als het eenmaal echt goed loopt en we goed op elkaar zijn ingespeeld, zal het nog beter en soepeler gaan. Als bovenstaande projecten zijn afgerond, kom je maar weer eens langs om te vragen wat de leerpunten voor iedereen zijn geweest!

Tekst: Frauke van Hulten

