

parte on

A photograph of three people sitting on a wooden bench in a modern office setting. A man in a white shirt and dark trousers sits on the left, smiling. A man in a dark patterned shirt and orange trousers sits in the middle, also smiling. A woman in a blue top and light grey skirt sits on the right, looking towards the camera and smiling. They are in front of a large glass wall that reflects the office interior.

Versnellen woningbouw: hoe doen we dat ?

VTW bijeenkomst: Betaalbaar Bouwen
Duurzame Samenwerking

Monique Kwaak 6 juni



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban area with a river and a tall tower in the background. The image is partially obscured by a teal overlay on the left side.

Even voorstellen

Parteon organisatie met ca. 16.000 woningen

Actief in de Zaanstreek

Ruim 200 medewerkers

Urgentie

**Groei ambitie en stevige investeringsopgave in de
bestaande voorraad**



NH
BOUW
STROOM
BRENGT WONEN IN BEWEGING

WAAROM EEN BOUWSTROOM?



WONINGTEKORT

+



BOUWKOSTEN
STIJGING

+



STAPELING VAN
DUURZAAMHEID-
AMBITIES

INTRODUCTIEVIDEO



WAT

WAT: 3 V's

1. Voorspelbaarheid
2. Verbeteren
3. Verduurzamen



Voorspelbaarheid

- **Continu ontwikkeltraject**

- Intern: samenwerking bouwpartner, architect, en adviseurs al in schetsontwerp-fase
- Extern: samenwerking met gemeenten en Welstand

- **Gecertificeerde producten**

Vergund vanuit de fabriek

- **Constance productie**

Kwaliteit uit geconditioneerde omstandigheden

- **Van bouwen naar assembleren**

- **Aanhoudende productiestroom**



Verbeteren

- **Aandacht voor schoonheid**

Dierbare woonomgeving, goed functionerende steden

- **Optimale basis als vertrekpunt**

Concepten en modules doorontwikkelen

- **Meerjarig investeren**

Uitbreiden productiecapaciteit, opleiden mensen

- **Innovatie**

Door steeds te leren en processen te verbeteren en langdurig samenwerken



**PLINT &
VOEG**



**SETBACK &
BANDEN**

**UITSNEDE &
BALKONS**



**HOEKACCENT &
LUIFEL**



Verduurzamen

- **CO₂-reductie**

O.a. door duurzamer materiaalgebruik, circulair ontwerp, minder transportbewegingen, integrale energieconcepten

- **Gerecycled & biobased materiaal**

Verplaatsbaar en herbruikbaar

- **Beperkte beheers- & onderhoudskosten**

Lage TCO (Total Cost of Ownership – Levensduurcyclus)



HOE: UITVRAAG AAN DE MARKT

Hoe: 3 fases

1. Interesse peiling
2. Hoofdselectie
3. Casus en gunning



NOORD-HOLLANDSE CORPORATIES INTRODUCEREN NH BOUWSTROOM

30 JUNI 2021

De woningmarkt zit muurvast. De behoefte aan betaalbaar wonen in Noord-Holland is groot. Acht woningcorporaties in Noord-Holland bundelen daarom de krachten.



NH BOUWSTROOM IN ZEE MET ZES BOUWPARTNERS VOOR WONINGBOUW IN NOORD-HOLLAND

1 JUNI 2022

NH Bouwstroom heeft zes bouwpartners geselecteerd om samen op basis van concepten nieuwe woningen te bouwen.

INTEGRALE BEOORDELING

EXPERTS OP HET GEBIED VAN:



Ruimtelijke kwaliteit



Duurzaamheid



Bouwkostendeskundige



TCO & onderhoud



3 x 6 x 8

Eengezinswoningen

Appartementen

Flex woningen



ROCHDALE



Intermaris



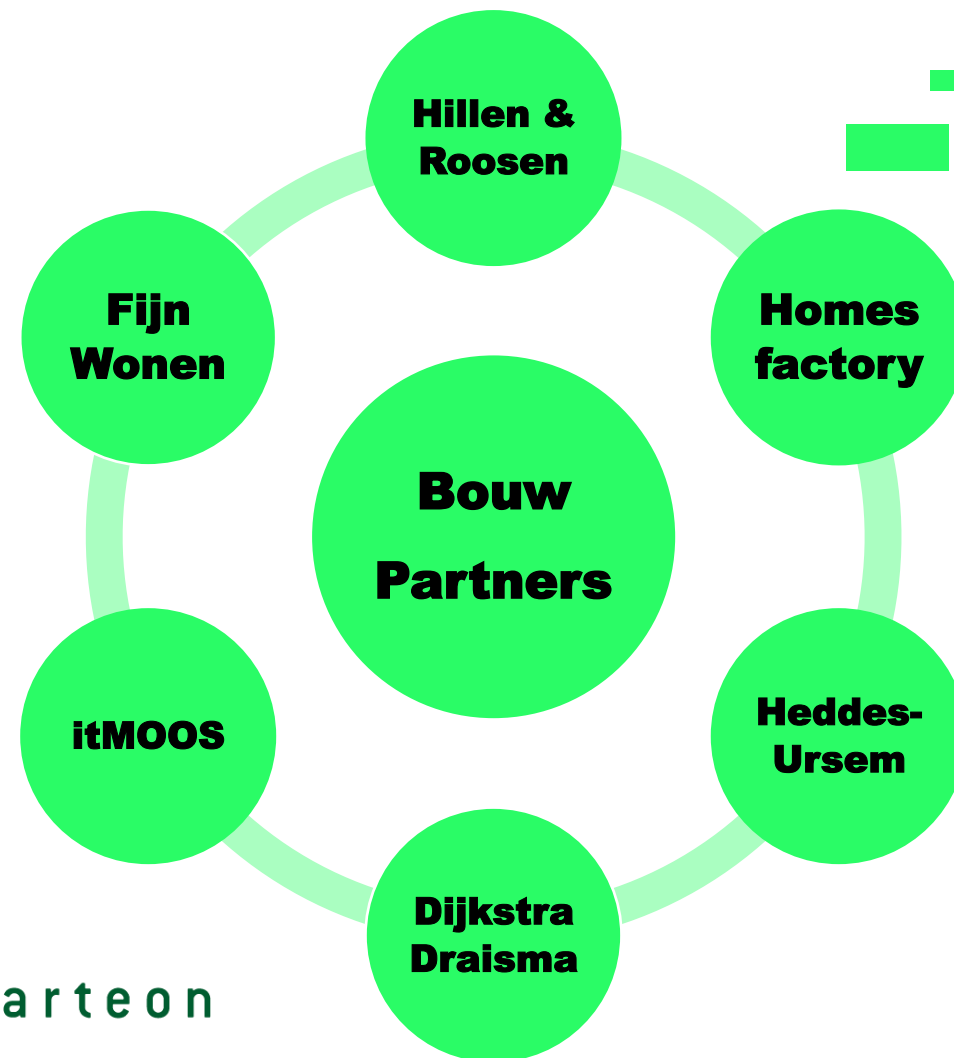
parteon

Woontij
wonen naar wens

woon
waard

Ymere

woonCompagnie



HOE GA JE SAMENWERKEN?

TIJD VOOR (INTER)ACTIE!

- Wat is voor jullie belangrijk?
- Waar zou je mee beginnen?
- Welke vorm zou je kiezen?



ORGANISATIE “NIEUWE VORM VAN NETWERKEN”

- Nieuwe manier van samenwerken en uitvragen
- Samenwerken op basis van gelijkwaardigheid en maatwerk tussen
- Vraagt om andere manier van aansturing en contractvorming

ORGANISATIENETWERKEN

.... verbinden en delen van informatie, middelen, activiteiten en competenties van soevereine¹ en unieke organisaties om **samen een resultaat te bewerkstelligen die geen van de organisaties afzonderlijk tot stand kan brengen.**

¹ geen eenheid van eigendom en leiding (*authority, chain of command*)



SAMENWERKING

Zet de projecten centraal

Randvoorwaarden

- Werk vanuit gelijkwaardigheid
- Commitment vanuit bestuurders en RvC: bestuurders en management nemen de organisatie mee;
- De cultuurverandering die je van de ander vraagt moet je minstens zelf doorgemaakt hebben;
- Buitenboordmotor: aanjager om te zorgen dat het project opgepakt wordt en het beste uit de markt gehaald wordt.

Cultuur:

- Investeren in elkaar
- Zorg voor een wederzijds belang
- Verplaats je in de ander
- TPS en Insights-profiel
- Debat vs Dialoog

En zonder wrijving geen glans!

DE START

Hoe ga je de samenwerking vormgeven?

- Intentie overeenkomst (nov 2022)
 - Visie op samenwerking
 - Gezamenlijke investering in vormgeving van samenwerking als netwerkorganisatie
- Wat betekent het voor de besluitvorming?
 - Welke verplichtingen ga je aan?
 - Rol voor de RvC in het geheel
- Commissarissen stellen een gezamenlijk toezichtscharter op

Toezichtscharter

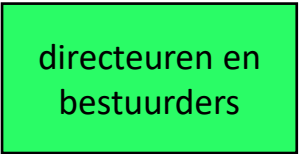
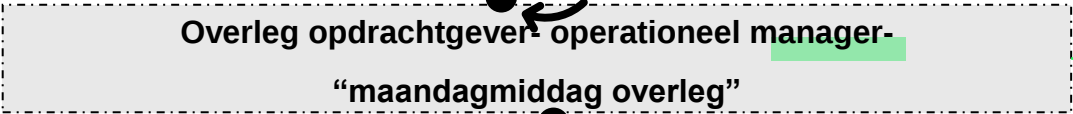
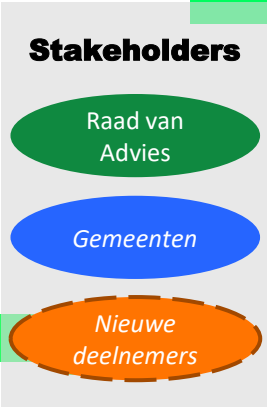
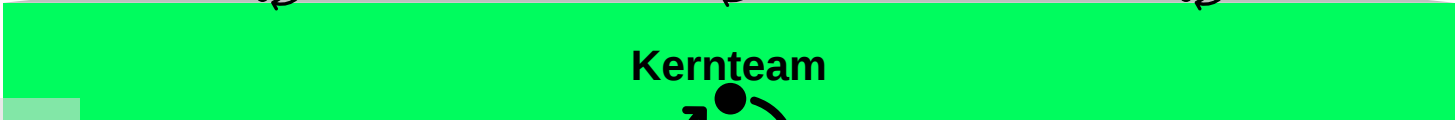
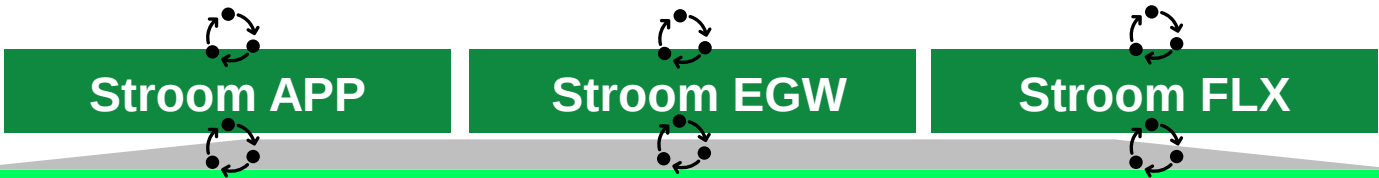
- RvC's onderschrijven en ondersteunen de voorgestane samenwerking
- Op RvC niveau borgen van de opgave en uitspreken en erkennen dat de samenwerking niet vrijblijvend is
- Actief commitment RvC's
 - Toezicht op behalen gezamenlijke target
 - Bouwopgave als gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een gezamenlijke opgave
 - Ondersteunen en stimuleren dat de NH Bouwstroom organisatie overstijgend is en nog een ontwikkeling door te maken heeft
 - Verkennen van grens tussen gezamenlijkheid en zelfstandigheid en consequenties voor de RvC

HOE ZIET HET NETWERK ER UIT?



‘Super gave projecten’

4 (tijdelijke) werkgroepen:
Resultaat
Biobased
Prijs en Proces
Ruimtelijke Kwaliteit



HOE DOE JE DAT DAN SAMEN?

Elkaar ontmoeten en kennisdelen is essentieel!

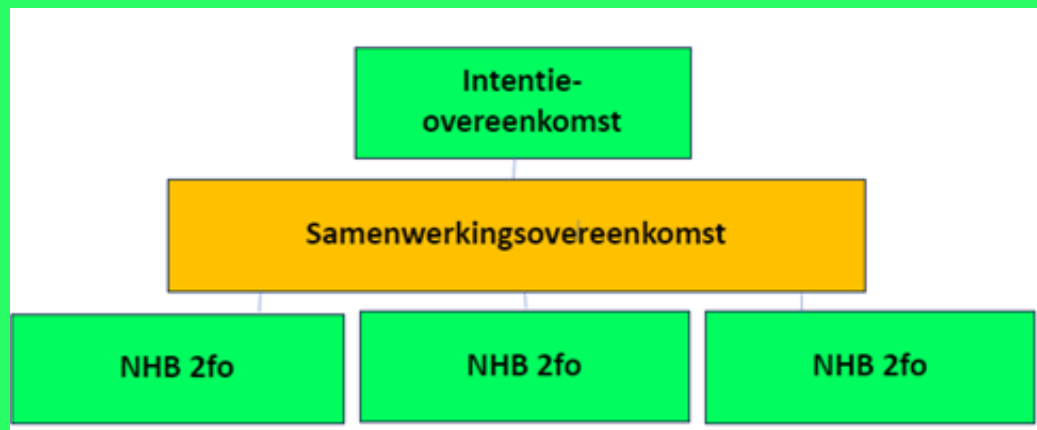
Naast de genoemde structuur is er meer nodig om het te laten vliegen.....

Twee keer per jaar een 2-daagse:

- Voortgang projecten
- Voortgang werkgroepen
- Adresseren en bespreken van issues
- Voor alle NH Bouwstromers inclusief een programma onderdeel voor RvC-leden
- Successen delen!



WAT HEBBEN WE GEDAAN?



***2-fasen overeenkomst** > projectspecifiek en gestandaardiseerd*

***Samenwerkingsovereenkomst** > projectoverstijgend en meerjarig*



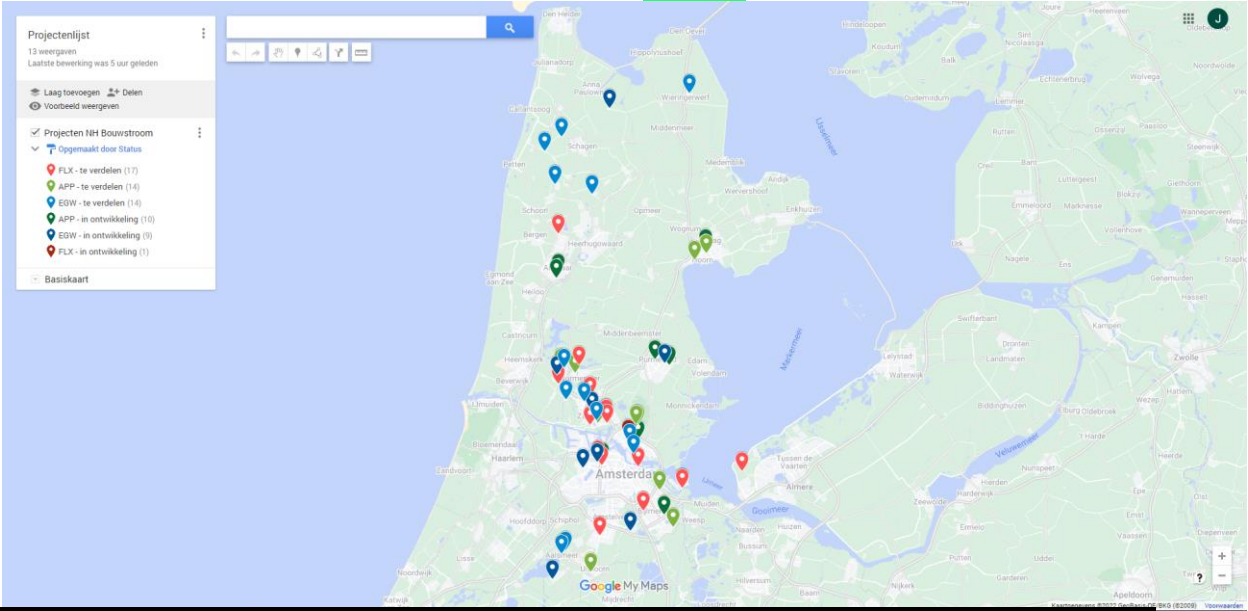
SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Langdurige contractuele samenwerking tussen corporaties en bouwpartners (>5 jaar)

- Geen gezamenlijk rechtspersoon, maatschap, vof
- Alle partijen dragen bij en investeren aan een gezamenlijke ambitie tot innovatie en doorontwikkeling, zowel in product als in organisatievorm
- Externe kosten worden begroot en met een verdeel sleutel doorbelast
- Nieuwe manier van denken, uitvoeren en samenwerken: gelijkwaardig, open en inspirerend
- Project overstijgende afspraken met als doel een stroom van projecten te realiseren
- Overeenkomst corporatie en bouwpartner op projectniveau
- Intentie tot minimaal 750 woningen per jaar
- Volgende stap: uitbreiden naar meer partners en ook stakeholders, zoals gemeenten en nutspartijen



WAAR STAAN WE NU?



Aantal woningen

Woningcorporatie

Eigen Haard

Intermaris

Parteon

Rochdale

Wooncompagnie

Woonwaard

Ymere

Bouwstromen						
Eengezinswoning		Appartementen		Flex-woningen		TOTAAL
Lopend	Te verdelen	Lopend	Te verdelen	Lopend	Te verdelen	
41	0	42	408	288	0	779
0	0	642	299	0	0	941
252	165	0	130	137	250	934
0	0	294	168	443	0	905
0	79	0	0	0	0	79
0	20	25	0	24	0	69
x	x	x	x	246	530	776
293	264	1003	1005	1138	780	
557		2008		1918		4483

LOPENDE PROJECTEN



LOPENDE PROJECTEN



DILEMMA

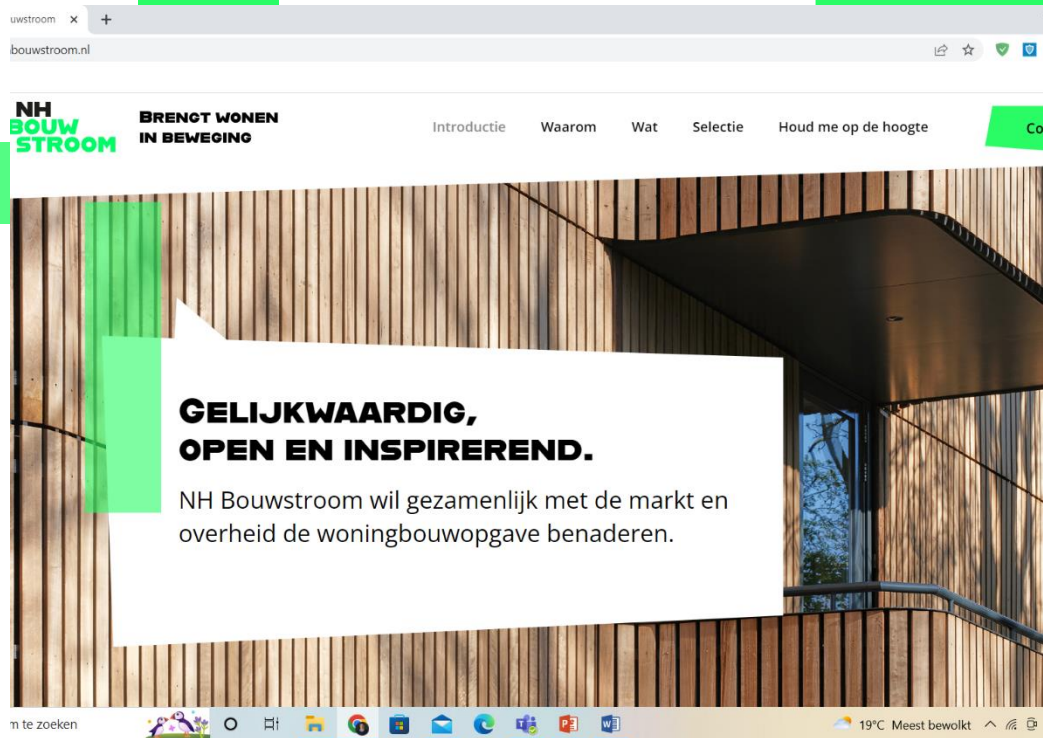
TIJD VOOR (INTER)ACTIE!

Voorbeeld Brasa Village

- *Ambitie 520 woningen voor 15 jaar*
- *3 Corporaties*
- *Hoe regel je dat?*



MEER WETEN?



**Kijk voor actuele
informatie op onze
website**

<https://nhbouwstroom.nl/>