

DE **PLUSPUNTEN** VAN PROJECT- OVERSTIJGEND SAMENWERKEN



heijmans



Heijmans nodigt opdrachtgevers, co-makers en projectpartners uit om een langdurige relatie met elkaar aan te gaan. Een projectoverstijgende relatie, een verbintenis voor de langere termijn. Bij Heijmans zijn we er namelijk van overtuigd dat een dergelijke projectoverstijgende relatie heel duidelijke pluspunten heeft.

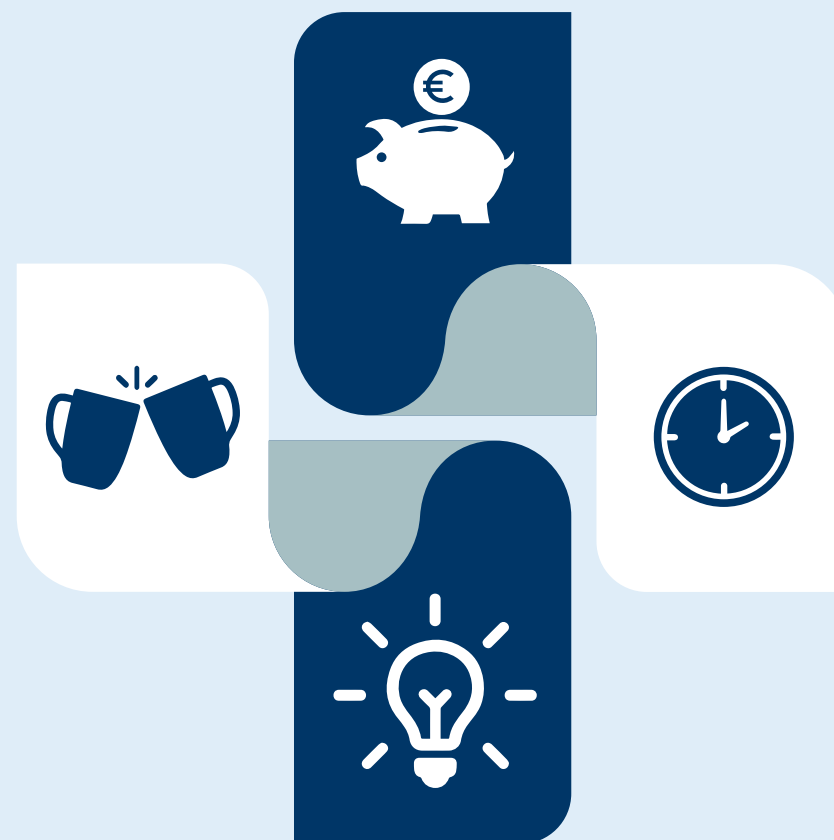
Vastgoed bouwen, op waarde brengen en houden is een maatschappelijke en financiële verantwoordelijkheid.

Heijmans deelt graag die zorg voor vastgoed, of het nu gaat om nieuwe projecten, renovatieplannen of (groot) onderhoud. Woonvraagstukken lossen we gezamenlijk op, het liefst in een samenwerking die over de looptijd van een project heen kijkt.

In een langdurige samenwerking kan Heijmans beter anticiperen op de vraag die in uw organisatie leeft.

Een dergelijke relatie geeft zekerheid en vertrouwen: partners die letterlijk op elkaar kunnen bouwen. Wij ervaren dat in een goede samenwerking, waarbij ruimte is voor individuele en gezamenlijke belangen, vrijwel elke uitdaging kan worden aangepakt. In samenspraak met elkaar en alle betrokkenen, dus ook bewoners.

Om onze uitnodiging kracht bij te zetten, hebben we de belangrijkste pluspunten in deze folder gezet. Aan de hand van referentieprojecten vertellen opdrachtgevers en ervaringspecialisten over hun samenwerking met Heijmans. Natuurlijk zijn dit maar fragmenten: in een persoonlijk gesprek vertellen we graag het hele verhaal.





WINST IN TIJD EN GELD

We beginnen bij het meest rationele argumenten om u uit te nodigen voor een projectoverstijgende samenwerking: winst in tijd en geld. Een duurzame samenwerking geeft op termijn een hoger rendement voor alle betrokken partijen.

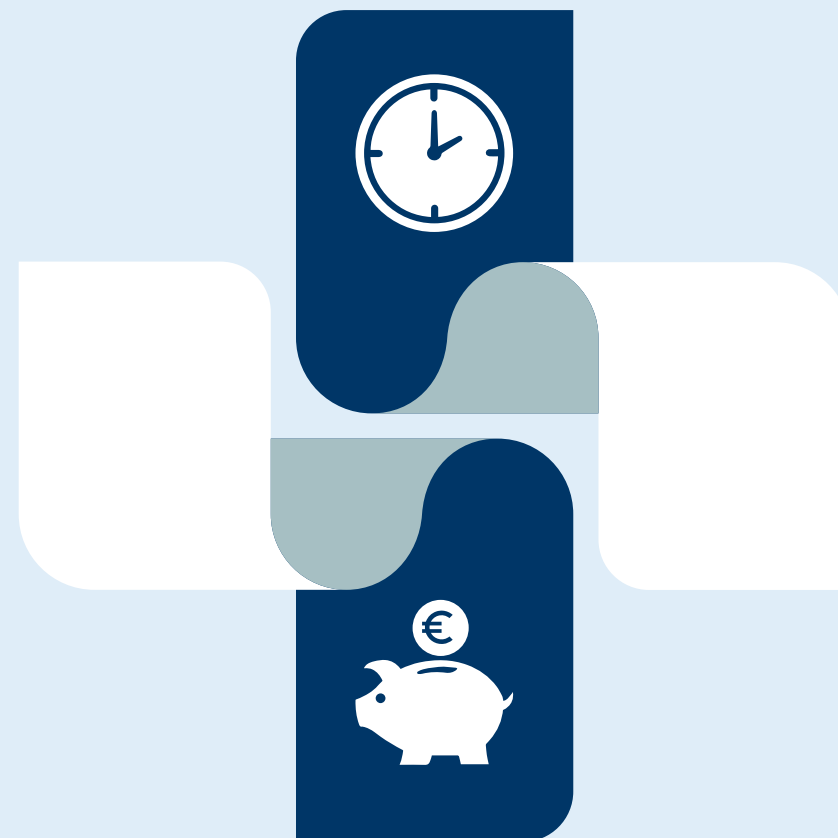
De integrale kosten per project dalen door de uitvraag projectoverstijgend in de markt te zetten.

Bij langetermijnafspraken werken we open en transparant. Met een eerlijke prijs en een passend rendement voor alle partijen. We focussen gezamenlijk op uw Total Cost of Ownership (TCO). Een zorgvuldige afstemming van processen en procedures betekent een faalkostenreductie voor de gehele keten.

Door inzicht in en afstemming van elkaars processen realiseren we tevens een kortere doorlooptijd.

Opgedane projectkennis wordt gedeeld en ingezet in een volgend traject. Zo besparen we tijd in alle fasen van het project: vanaf de haalbaarheidsstudie tot en met de onderhouds- en beheerfase. Een efficiëntere bouwtijd is bijvoorbeeld een duidelijk pluspunt.

TIJD



GELD



HOGE KWALITEIT EN INNOVATIE

Partners voor de langere termijn gaan kennis bundelen, dat lijkt ons duidelijk. Omdat elk project anders is, kunnen we ook veel leren van onze gezamenlijke projecten. Daardoor worden de oplossingen steeds slimmer en wordt verbeteren van de kwaliteit een continue proces in de bedrijfsvoering.

Met de grote opgave waar we voor staan, is het samenbrengen van elkaars kennis en expertise onvermijdelijk.

NOM, van het gas los, energietransitie, circulaire ambities: in de komende jaren staan vastgoedontwikkelaars, -eigenaren en -beheerders voor een grote opgave. Als ontwikkelende bouwer neemt Heijmans daar een vooruitstrevende rol in en daartoe delen we graag onze kennis met onze partners. Door project-overstijgend met elkaar samen te werken, is er meer ruimte voor innovatie van producten en diensten. Dat merken ook de opdrachtgevers waarvoor we bouwen en verbouwen.

De kwaliteit van dienstverlening wordt hoger gewaardeerd, ook door de bewoners en andere betrokkenen.

Heijmans wil graag de beste bouwer zijn en continu blijven innoveren. In een samenwerking voor de langere termijn is het vanzelfsprekend om met elkaar na te denken over verbeteren, verslimmen en vernieuwen.

KWALITEIT



INNOVATIE



PLEZIER EN VERBONDENHEID

Een projectoverstijgende samenwerking schept een band. Een band tussen mensen, die samen werken aan projecten voor andere mensen. In duurzame relaties wordt gebouwd aan vertrouwen en verbondenheid. En dat voelen bewoners ook. De rationele voordelen die de samenwerking brengt (winst in tijd en geld, hogere kwaliteit), geven de teams een groter woonplezier en minder stress.

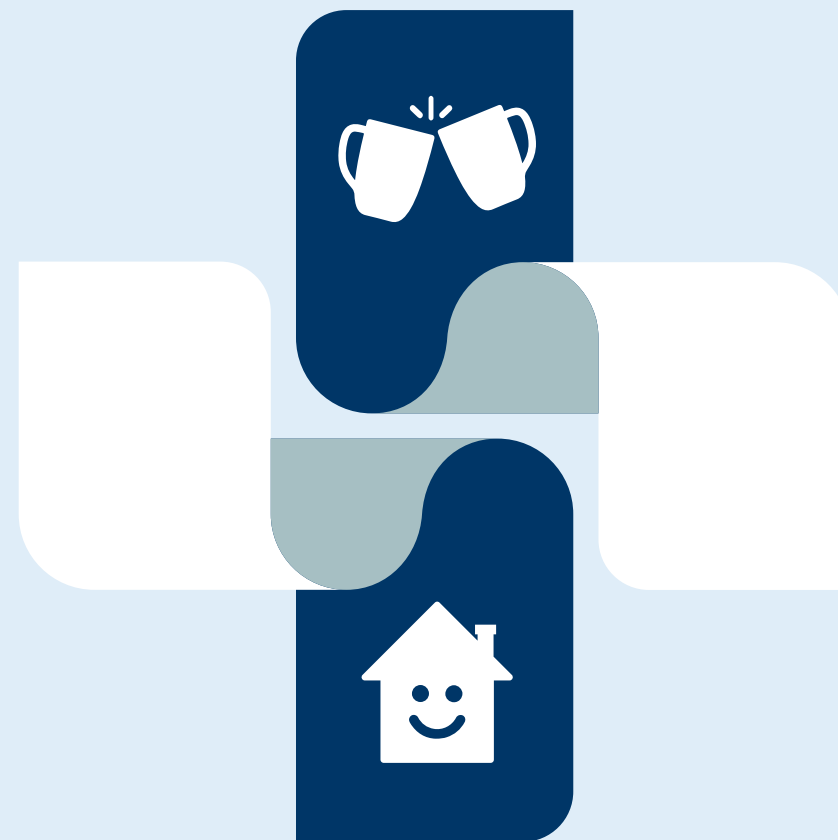
Samenwerken wordt leuker in een duurzame relatie.

Een blij team maakt optimistische plannen. En in die plannen wonen tevreden bewoners. Voor vastgoedontwikkelaars, -eigenaren en -beheerders wordt het eenvoudiger om een bijdrage te leveren aan het maatschappelijke belang, juist door een projectoverstijgende samenwerking aan te gaan.

Zeg wat je doet, doe wat je zegt.

Heijmans wil die betrouwbare partner zijn waarmee u een betaalbare woon- en leefomgeving kunt creëren voor bewoners. De bewoners zijn gebaat bij een goede samenwerking, duidelijkheid en continuïteit. Eigenlijk voelen we ons allemaal prettiger bij een duurzame verbondenheid, vertrouwend op een partner met wie je de toekomst tegemoet gaat. Laat ons die partner zijn.

PLEZIE



VERBOND



GOUDEN GREEP OM **SNELLER EN BETAALBAAR** TE BOUWEN

WOONSTICHTING 'THUIS



“Het bouwproces kreeg een vliegende start.”

Joost Kuijken
Projectmanager Vastgoed
Woonstichting 'thuis

De WoonST-overeenkomst tussen dertien woningcorporaties, negen gemeenten in de regio Eindhoven en bouwbedrijven BAM en Heijmans blijkt een gouden greep om sneller en betaalbaar te kunnen bouwen. Nu de bouw van de eerste vijftig woningen binnenkort van start gaat, worden de voordelen en verbeterpunten nog duidelijker. 'Het bouwproces van de vijftig WoonST-woningen van de Nieuwe Erven in Veldhoven heeft een vliegende start,' vertelt Joost Kuijken van Woonstichting 'thuis. 'Anderhalf jaar na de start van het project gaan we al bouwen.'

Vaste indeling, gevarieerd uiterlijk

Door de vooraf gemaakte afspraken en het gezamenlijk formuleren van een programma van eisen door de corporaties, bouwers en gemeenten verloopt het vergunnings- en bouwproces van de WoonST-woningen sneller dan gebruikelijk. Joost legt uit wat deze woningen kenmerkt: 'De indeling van de woningen staat vast, maar de schil van de woningen is flexibel, doordat we variëren in materiaaltypen, kleur, ander metselwerk.' Zo ontstaat er ruimte om verschillende woningtypen te ontwikkelen, zodat het straatbeeld in de wijken gevarieerd blijft.

Duurzame verbeterpunten

Een ander voordeel van deze aanpak is dat de samenwerking tussen alle partijen soepel verloopt, omdat de gemaakte afspraken veel duidelijkheid bieden. Nynke van der Lei, commercieel manager bij Heijmans, merkt dat iedereen vooral is doordrongen van de urgentie om woningen te bouwen. 'Alle neuzen staan dezelfde kant op. Vragen of eventuele struikelblokken werden al in de ontwerpfase beantwoord en opgelost.' De WoonST-overeenkomst voldoet dus aan de criteria om sneller en betaalbaar te bouwen, maar daar willen alle betrokkenen duurzaamheid en natuurinclusiviteit aan toevoegen voor toekomstige projecten. Joost: 'Het zou mooi zijn als de experts van Heijmans bijvoorbeeld ook meedenken over de aanpak van hittestress in de wijk, met meer groen rondom de woningen.' Nynke vindt dat een mooi streven en weet zeker dat de ecologen van Heijmans daar graag advies over geven.



SAMENWERKING HUISMERK, CONCEPTUELE BOUW HUURWONINGEN

ARCHITECTENBUREAU INBO

Het Heijmans Huismerk is een concept voor grondgebonden huurwoningen met een gezond rendement voor de verhuurder en hoog wooncomfort voor de eindgebruiker. Het uitgangspunt is een complete en duurzame basiswoning met lage onderhoudskosten. Het inmiddels volledig doorontwikkelde Huismerk gaat uit van transparantie in prijsafspraken, planning en processen. Architectenbureau Inbo is vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling van het Heijmans Huismerk en coördineert de zogenoemde variatiebibliotheek en de uitwerking van een groot deel van de plannen.

Trude de Vroomen, architect en partner bij Inbo, ziet in de samenwerking een platform voor innovatie. 'Je kunt sneller nieuwe ontwikkelingen doorvoeren, omdat het om grotere aantallen gaat. Ook binnen scherp omschreven randvoorwaarden voor budget en planning kunnen we goede en innovatieve woningen ontwerpen en bouwen. Dat heeft de ervaring ons geleerd.' De strikte randvoorwaarden van het werken met strakke plannings en een bouwdoos hebben dus ook voordelen voor de architect.

'Met de oplossingen uit de variatiebibliotheek weet je dat je binnen bouwtijd en budget kunt blijven, dat de materialen beschikbaar zijn en details voldoen aan de kwaliteitsnorm. En de bibliotheek blijft in ontwikkeling. Het is geen keurslijf.'

Tijdens brainstormsessies bij Heijmans met andere co-makers worden nieuwe ontwikkelingen besproken, zoals gasloos bouwen en circulair bouwen. 'Ik vind het heel inspirerend dat wij als co-maker kunnen meedenken over dit soort ontwikkelingen en onze kennis kunnen inbrengen. Je doet ook ontzettend veel kennis op, die je voor andere projecten kunt inzetten. Je omschrijft ambities voor vandaag, voor het volgende project, voor over een paar jaar', aldus de architect. Bij alle projecten van het Huismerk staat één belangrijk doel centraal. Trude: 'De partners die werken aan Huismerkwoningen hebben een gezamenlijke ambitie: iedereen heeft recht op een mooie woning en woonomgeving. Dat is het uitgangspunt voor elk plan!'

"Het is heel inspirerend dat wij als co-maker kunnen meedenken over nieuwe ontwikkelingen en onze kennis kunnen inbrengen."

Trude de Vroomen - Architect en partner Inbo



SAMENWERKING **DUURZAME** **RENOVATIES** VOOR DIVERSE WONINGCORPORATIES



**“Het verduurzamen van
woningen vraagt een
integrale aanpak en
intensieve uitwisseling
van kennis.”**

Saskia Pijnenburg
Manager Marketing & Innovaties Heijmans

Voor de bestaande voorraad woningen is er de komende jaren een enorme opgave op het gebied van verduurzaming en de energietransitie. Heijmans is graag een tactische en inhoudelijke partner voor vastgoedeigenaren en -beheerders die vele woningen zullen moeten gaan aanpakken. 'Omdat vaak wordt gekozen voor een gefaseerde aanpak, levert projectoverstijgende samenwerking met vaste co-makers veel voordelen op,' zo durft Saskia Pijnenburg, manager Marketing & Innovaties bij Heijmans te stellen. 'Als alle partners in de samenwerking kennis inbrengen in een open dialoog, kan gezamenlijk naar een juiste invulling van de vraag worden toegewerkt.'

Daarbij ligt een focus op de Total Cost of Ownership (TCO) en het vinden van een juiste balans in kosten en baten. Saskia: 'In langdurige samenwerkingsverbanden moet er sprake zijn van gezond financieel rendement. Daar maak je met elkaar afspraken over. Ook over woonlasten en een optimale procesaanpak om overlast voor bewoners te beperken. Als de samenwerking wordt opgeschaald naar strategisch niveau, heeft dat voordelen voor budget en planning,' zo stelt ze. Uiteindelijk staat voor alle partijen een gezamenlijk doel voor ogen: hoge bewoners- en klanttevredenheid.

Strategisch samenwerken voor de langere termijn heeft ook andere voordelen als het gaat om verduurzamen van woningen. 'Je gaat meer kennis uitwisselen en daarmee creëer je lerende organisaties, waardoor elk nieuw project voordeel heeft van de ervaring uit andere projecten. Op het procesmatige vlak, maar ook zeker op technische aspecten.' Ervaring leert dat co-makers die langer met elkaar samenwerken en kennis delen, daar ook plezier in hebben. Saskia: 'Bouwen doe je nooit alleen. Het is beter én leuker samenwerken met partners die je goed kent, met partners die elkaar aanvullen. Dat heeft ook zeker een positieve invloed op de projecten en daarmee de tevredenheid van de eindgebruikers.'



HET GEHEIM VAN EEN SUCCESSVOLLE SAMENWERKING

Bij de eerste kennismaking met de opdrachtgever meteen beginnen over inhoud en techniek? Volgens projectcoördinator Chantal van Ravesteijn kun je beter eerst een basis leggen voor een langdurig goede samenwerking. Samen met het kenniscentrum van Heijmans Utiliteit zette ze de dienst Bewust Aandacht voor Succesvolle Samenwerking (BASS) op die ondersteunt bij de start van een samenwerking met een klant.

Blijven praten

Ambities, belangen, werkplezier en frustraties met elkaar delen is volgens Chantal van Ravesteijn het belangrijkste onderdeel van de BASS-dienst. Door het hier met elkaar over te hebben voordat de inhoud van de werkzaamheden wordt besproken, herken en voorkom je fricties verderop in de samenwerking. Chantal: 'Als zich een probleem of een conflict voordoet, is het zaak om te blijven praten, anders kom je er niet uit. Het delen van ambities en belangen is eigenlijk een manier om wederzijds begrip en gedeelde verantwoordelijkheid te creëren.'

Overeenkomsten en verschillen

Onder de naam Kijkglassessies organiseert BASS bijeenkomsten voor service-teams, waarbij de samenwerking onderwerp van gesprek is. Tijdens deze sessies schuiven medewerkers van de

klant, Heijmans en partners aan: van monteur tot directeur. Chantal en haar collega's vragen naar ieders ambities, belangen en kernwaarden. Vervolgens kijken ze waar deze wel en niet overeenkomen en wat iedereen komt halen en brengen in de samenwerking. Chantal ziet het effect van deze Kijkglassessies: 'Je creëert betrokkenheid en die betrokkenheid blijft. En als er frictie ontstaat, kun je de sessie herhalen om de neuzen weer dezelfde kant op te krijgen. Je legt zo een goede basis, die veel kan hebben. Laatst zat ik met een team bij een hoogheemraadschap en daar zijn vijf uur lang alle wensen en kwaliteiten besproken. Echt ongelooflijk.'

**“Deel ambities,
belangen,
werkplezier
en frustraties
met elkaar.”**

Chantal van Ravesteijn
Projectcoördinator
Heijmans Utiliteit





CONCEPTUELE WONINGEN BOUWEN MET **CO-MAKERS**



**“Dankzij woningconcepten
maken we met vaste
partners meer woningen
in minder tijd.”**

Remko Tesselaar
Conceptmanager Heijmans

Al ruim 10 jaar werkt Heijmans met vaste samenwerkingspartners aan diverse standaard woningconcepten. Dat geeft opdrachtgevers, zoals corporaties en gemeenten, de kans om slimmer, sneller en duurzamer woonruimte te ontwikkelen, vertelt conceptmanager Remko Tesselaar. 'We werken met standaard ontwerpen en vaste partners die we co-makers noemen. Denk bijvoorbeeld aan leveranciers van kozijnen of wanden. Daardoor kunnen we sneller woningen realiseren en blijft de kwaliteit gewaarborgd.'

Verbeterd concept

Door landelijk alle projecten over het jaar te verdelen en co-makers daarin mee te nemen, wordt de beschikbare productiecapaciteit zo goed mogelijk benut. Daardoor kunnen er meer woningen gerealiseerd worden met minder partijen, legt procesmanager Theo van der Plas uit. 'We hebben doorlopende contracten met onze co-makers, vaste procedures en standaard woningtypen. Dat zorgt voor een versnelling. Als je alles al van tevoren hebt afgestemd, zet je voor ieder project de specifieke afspraken bij wijze van spreken op één A4-tje.' Doordat Heijmans al jaren werkt aan de standaard woningconcepten, zijn deze op alle fronten up-to-date. 'Inmiddels hebben we de woningtypen en processen al

vaak aangepast, verbeterd en efficiënter gemaakt. We kijken continu of het beter kan', vertelt Theo.

Duurzame impact

Ook als het om duurzaamheid gaat, blijkt conceptueel bouwen een uitkomst, vertelt Remko. 'De schaal van conceptueel bouwen maakt dat we snel kunnen schakelen, ook op het gebied van duurzaamheid. Om te innoveren heb je elkaars kennis heel hard nodig. Zo hebben we met co-makers een denktank opgezet over circulair bouwen. Het is mooi om te zien dat we gezamenlijk aan de slag gaan met nieuwe vragen uit de markt. Omdat we grote aantallen woningen bouwen, kunnen we daarmee ook veel impact maken.'



VERSNELLEN IN SLIMME VERDUURZAMING



“Ik zit dagelijks naast mijn Heijmans-collega in de bouwkeet en daardoor zijn we goed op elkaar ingespeeld. Ook is er veel wederzijds vertrouwen. Dat bespaart tijd en werkt fijn.”

Bart Staps - Projectopzichter Alwel

Voor het verduurzamen van 2.000 woningen in 5 jaar tijd, koos woningcorporatie Alwel voor een ketensamenwerking met Zwaluwe Bouw en Heijmans. Het groot onderhoud en de renovatie van deze woningen in Breda, Etten-Leur en Roosendaal startte begin 2021. Alwel heeft voor een ketensamenwerking gekozen omdat de verduurzamingsopgave groot is, legt projectopzichter Bart Staps uit. 'Ik zit dagelijks naast mijn Heijmans-collega in de bouwkeet. Daardoor zijn we goed op elkaar ingespeeld en hoeven we niet steeds alles opnieuw door te spreken. Ook is er veel wederzijds vertrouwen. Dat bespaart tijd en werkt fijn.'

Materiaalhub

Voor de bewoners is de versnelling ook erg fijn. 'De meeste bewoners zitten niet op de overlast van een verduurzaming te wachten. Dus hoe korter die overlast duurt, hoe beter.' Wat ook in het voordeel van bewoners werkt, is dat leerpunten uit het ene deelprojecten gelijk worden verbeterd in het volgende deelproject. 'Zo hebben we in een van de projecten ervaren dat het plaatsen van materiaal in de wijk voor overlast zorgt. Dus vanaf het volgende deelproject werken we met een materiaalhub aan de rand van de wijk en verplaatsen we het materiaal dat die dag nodig is met elektrisch vervoer.

Dat werkt prettig en scheelt overlast', legt Bart uit.

Slimme samenwerking

Deze intensieve samenwerking moet ertoe leiden dat de kwaliteit van de woningen verbetert, de kosten worden gereduceerd, de doorlooptijd van de projecten wordt verkort en de klanttevredenheid omhooggaat. Zo krijgen huurders een duurzamere woning, terwijl de woonlasten betaalbaar blijven. Alwel-bestuurder Karo van Dongen is blij met de langdurige samenwerking: 'Deze aanpak maakt het mogelijk om in korte tijd meer woningen op een slimme manier te verduurzamen.'



PER JAAR 600 WONINGEN ERBIJ DOOR **INTENSIEVE SAMENWERKING**

De Eindhovense woningcorporatie Woonbedrijf wil de komende tien jaar gemiddeld zeshonderd nieuwe duurzame en betaalbare woningen per jaar bouwen. Om dit te bereiken is de woningcorporatie een samenwerking aangegaan met drie vaste ketenpartners: Heijmans, Huybregts Relou en Stam + De Koning. Bij de start van de samenwerking hebben de betrokken partijen een intentieovereenkomst getekend. Daarbij ging het niet alleen over contractuele en financiële afspraken, ook uitgangspunten zoals cultuur, gedrag, veiligheid en wederzijdse vertrouwen werden besproken. Marja Hulsebos, ketenregisseur bij Woonbedrijf: 'We moeten veel huizen bouwen in korte tijd, daarom is het belangrijk dat we vanaf het begin op één lijn zitten.'

Eenmalig voorbereidingstraject

Voordat de intentieverklaring werd getekend hebben de partijen met elkaar een intensief voorbereidingstraject doorlopen. De ambities en doelen zijn vastgelegd en de processen op elkaar afgestemd. Marja: 'Contracten, afspraken en andere documenten zijn allemaal doorgenomen. Dat soort stappen hoeven we straks niet steeds opnieuw te zetten. Daarin zit winst die snelheid en kwaliteit oplevert.'

Sneller en duurzamer

Fijn en ongestoord wonen staat centraal in deze samenwerking. Woonbedrijf wil samen met de ketenpartners blijven leren, verbeteren en innoveren, om kwalitatief betere woningen op te leveren voor de bewoners, die steeds sneller en duurzamer gebouwd kunnen worden. Vanaf het eerste ontwerp worden de plannen door de ketenpartners uitgewerkt volgens de kaders die Woonbedrijf ze heeft meegegeven. 'Zij nemen dus in een eerder stadium het stokje van ons over,' vertelt Marja Hulsebos. 'Daardoor kunnen wij meer aan de voorkant van het bouwproces zitten en bijvoorbeeld gesprekken voeren met gemeentes en ontwikkelaars over nieuwe locaties.'

**"We leveren kwalitatief
betere woningen op,
die sneller en duurzamer
worden gebouwd."**

Marja Hulsebos
Ketenregisseur Woonbedrijf





SAMEN DE **BESTE** RESULTATEN HALEN

Zes jaar geleden bundelden corporatie ZOwonen uit Sittard en bouwbedrijven Van Wijnen en Heijmans hun krachten om een ketensamenwerking aan te gaan op het gebied van nieuwbouw en renovatie. Ze stapten daarmee af van de traditionele selectie per project en daarbij behorende samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. In de ketensamenwerking ondersteunen de drie partijen elkaar tijdens alle fases en werkzaamheden die ze uitvoeren. Met als doel gezamenlijk de best mogelijke resultaten te behalen.

Samenwerken vanuit vertrouwen

Bob Houben, teammanager Vastgoedontwikkeling en Inkoop bij ZOwonen, is zeer tevreden over deze manier van samenwerken. 'Er wordt gedacht vanuit het gezamenlijk belang van de corporatie, de opdrachtnemer én onze bewoners, die uiteindelijk prettig moeten kunnen wonen in de projecten die we realiseren. Samenwerken vanuit vertrouwen, dat is het uitgangspunt. De focus ligt daarbij op het juist inrichten en optimaliseren van processen en verantwoordelijkheden, waardoor ieders expertise maximaal ingezet kan worden en we risico's beheersen in plaats van verleggen.'

Samen naar oplossingen zoeken

Natuurlijk loopt er ook weleens iets anders dan gedacht. Bob: 'Als er problemen zijn discussiëren we niet over de schuld of verantwoordelijkheid, maar zoeken we samen naar de oplossing die het beste past en kijken we vervolgens of en hoe we de impact die dit op het project heeft kunnen opvangen. Dit doen we met open vizier, vanuit de rotsvaste overtuiging dat deze manier van samenwerken op alle niveaus tot verbetering leidt.'

Resultaten binnen de samenwerking

De afgelopen maanden is er binnen ZOwonen geëvalueerd over de resultaten binnen de ketensamenwerking tot nu toe. Deze zijn zeer positief, vertelt Bob. 'De projecten worden binnen budget en planning gerealiseerd, de kwaliteit is van hoog niveau en doorlooptijden van het ontwikkelproces zijn korter dan in traditionele samenwerkingen. Daarbij is er vanuit ZOwonen minder inzet nodig om de projecten tot een succes te maken en kunnen we onze aandacht veel meer dan voorheen richten op de bewoner en omgeving. En dat is precies waar we het verschil willen maken.'

“Dankzij de ketensamenwerking zijn onze projectresultaten over de volle breedte beter geworden.”

Bob Houben

*Teammanager Vastgoedontwikkeling
en Inkoop bij ZOwonen*



“Dankzij de ketensamenwerking zijn onze projectresultaten over de volle breedte beter geworden.”

Bob Houben

*teammanager Vastgoedontwikkeling
en Inkoop bij ZOwonen*



heijmans

Contact

Heijmans Woningbouw

Saskia Pijnenburg
spijnenburg@heijmans.nl

Nynke van der Lei
nvanderlei@heijmans.nl

De inhoud (alle teksten, beelden) is eigendom van Heijmans tenzij anders vermeld en mag zonder schriftelijke toestemming niet worden gebruikt.

Versiedatum: maart 2023