

Samenwerkingsvorm Bouwstroom
Limburg van start:

Sneller en slimmer bouwen aan betaalbare woningen



Wim Hazeu

Dat er meer woningen gebouwd moeten worden, daar is iedereen het over eens. Ook in Zuid-Limburg is dat een flinke opgave. Om het bouwtempo van betaalbare woningen een positieve impuls te geven, werd in februari dit jaar Bouwstroom Limburg gelanceerd. Binnen dit initiatief bundelen de corporaties HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Servatius, Woonpunt en Maasvallei hun krachten. Samen met de twee geselecteerde bouwbedrijven - Heijmans en Jongen - is de ambitie om in de komende drie jaar zo'n 1500 duurzame huurwoningen te bouwen.

"Als corporaties hebben we samen nagedacht: zijn er mogelijkheden om de bouw van betaalbare woningen sneller, slimmer en goedkoper te organiseren?", begint Wim Hazeu, bestuurder van Woonpunt. Het werkgebied van deze corporatie is Zuid-Limburg. "Juist daar, in Maastricht, Heerlen, Kerkrade en Landgraaf, liggen de grootste opgaves voor de toekomst op het gebied van woningbouw. De gedachte is dat



als we gezamenlijk een groter volume in de markt kunnen zetten, we aantrekkelijker zijn voor partijen die aan de productiekant leveren. Fabrieksmatige bouw kan snel geplaatst worden en is scherp aan de prijs."

Concrete woonconcepten

In 2024 werd een tender uitgeschreven, waarin de zes woningcorporaties hun vragen bundelden en aan de markt voorlegden. Nynke van der Lei is als Manager Klant & Markt bij Heijmans verantwoordelijk voor de projecten die vanuit woningcorporaties met de bouwbedrijven worden onderzocht. Ze blikt

terug op het proces in aanloop naar de samenwerking binnen Bouwstroom Limburg: "In de tender werd gevraagd naar concrete woonconcepten voor grondgebonden en gestapelde woningen. Naast een prijscomponent, was er ook een kwalitatieve component met onder andere eisen rond afmetingen, installaties en duurzaamheidsaspecten. Wij zijn uiteindelijk als bouwer geselecteerd voor het realiseren van de gestapelde woningen oftewel de appartementen. De grondgebonden woningen worden door bouwbedrijf Jongen gerealiseerd. Samen met hen pakken we de opgave van de corporaties, verenigd in Bouwstroom Limburg, op."

'Het is altijd maatwerk'

De reden dat Heijmans uit de bus kwam als dé partij voor de realisatie van de gestapelde woningen? Volgens Van der Lei zat het onderscheidende vooral in de grote mate van variatie die de bouwer kan bieden, in combinatie met goed passende plattegronden. "De Heijmans huismerk appartementen sluiten goed aan op de vraag. Daarnaast bieden we ook variatie zodat het complex past op de beoogde locatie. Wij hebben een variatiebibliotheek aangelegd met allerlei soorten materialen en bouwvormen. Op veel plekken waar de corporaties bezit hebben, is dit product passend te maken."

Heijmans plaatst de Huismerk appartementen ook op andere locaties in het land zoals in wijken in Den Haag en Arnhem. "We hebben de plattegronden zorgvuldig uitgedacht, compleet met alle techniek en installaties. Dat is de basis. Vervolgens maken we daar een schil omheen die past op de specifieke locatie. Daarbij kijken we naar de ruimtelijke ordening ter plekke: de kaders van de gemeente, het bestem-

mingsplan, de biodiversiteit, duurzame ambities, en noem maar op. Zo kan een Huismerk appartement op een plek in Den Haag toch duidelijk anders zijn dan een Huismerk appartement in Heerlen."

'Samen zoeken naar kansen'

Heijmans verwacht eind volgend jaar met de eerste projecten te starten. "Het mooie van de Bouwstroom is dat de corporaties vooraf nadenken welke projecten in aanmerking komen voor deze werkwijze en producten. Bij Bouwstroom Limburg is dat heel goed gegaan: van tevoren is er een lijst opgesteld met locaties die we verkennen." De ambitie is dat er in de komende drie jaar 750 appartementen en 750 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. "Samen trekken we op en zoeken we naar kansen op diverse locaties. Als bouwer worden we heel vroeg in het traject betrokken. Dat maakt dat de inpassing van producten makkelijker gaat dan als er al een plan ligt." Woonpunt heeft ingetekend voor beide bouwstromen: de grondgebonden én gestapelde woningen. Hazeu: "We hebben een goede aanbesteding doorlopen waardoor we scherp kunnen inkopen. Dat is een voordeel voor ons allen. Er zitten allerlei projecten in de pijplijn: concrete locaties waarvan wij denken dat het past bij dit product. We zetten nu stedenbouwkundig de puntjes op de i en organiseren de benodigde vergunningen. Verder zoeken we op dit moment onderling de juiste afstemming. Zo zorgen we ervoor dat er straks een continue stroom woningen uit de fabriek komt. Binnen een werkgroep, het coördinatieteam, richten we het proces rondom het tempo en de volgorde zo optimaal mogelijk in."

Leren van elkaar

In dit coördinatieteam zijn de bouwers en afgevaardigden van alle deelnemen-

Eerste project: Steenenkruis

Het project 'Steenenkruis' van HEEMwonen corporatie is begin 2026 het eerste project dat van start gaat binnen Bouwstroom Limburg. Bouwbedrijf Jongen realiseert daarvoor in Landgraaf 28 grondgebonden woningen. In 2024 werden de bestaande woningen gesloopt. Dankzij een korte doorlooptijd komen er snel duurzame, levensloopbestendige woningen. De woningen zijn binnen slechts één dag wind- en waterdicht. Dat is mogelijk dankzij het concept 'MorgenWonen' van Jongen: de onderdelen zijn in de fabriek gemaakt en worden op locatie in elkaar gezet. Bestuurder Ralph Dautzenberg: "Het concept van de Bouwstroom is een samenwerkingsvorm die elders in het land succesvol blijkt en zich verder doorontwikkelt. Als het in onze regio ook een positieve ontwikkeling blijkt, wordt dit wellicht de nieuwe norm en voorzie ik dat meer corporaties in de toekomst aansluiten."



"Samen trekken we op en zoeken we naar kansen op diverse locaties"

de corporaties vertegenwoordigd. Van der Lei: "We houden met z'n allen sturing aan projecten op de lijst. Dat betekent dat we intensief contact met elkaar hebben. Moeten we opschalen, gaat het nog goed? Waar moeten we het naast de projecten met elkaar over hebben? En hoe betrekken we de gemeenten bij deze Bouwstroom? Dat soort zaken komt allemaal aan de orde." Door het traject leren de partijen veel van elkaar, vindt ze. "Zowel wij als bouwers onderling maar ook met en van de corporaties. Neem de duurzame en circulaire eisen in de tender. Het was voor zowel ons als voor de corporaties een zoektocht om te voldoen aan die waarden en hoe dat concreet moet worden ingevuld. Tijdens dialoogrondes hebben we dit met elkaar besproken. Dat leidde tot een doorontwikkeling in onze woonproducten. Om te voldoen aan de duurzaamheidsambities van de corporaties, moeten we sommige dingen anders doen. Bijvoorbeeld duurzamer beton inkopen. Dit is een mooie bijvangst van de Bouwstroom!"

Nog winst te behalen

Naast positieve ontwikkelingen, merkt Woonpunt ook uitdagingen van het Bouwstroom-concept. Bestuurder Hazeu: "We merken dat het concept van 'de fabriekswoning' her en der vraagtekens oproept. Wij kunnen ze wel willen bouwen, maar we hebben ook een vergunning van de gemeente

nodig. Waar we winst kunnen behalen, en daar zijn we volop mee bezig, is om in de praktijk te laten zien wat een fabriekswoning vandaag de dag inhoudt. We proberen het beeld te ontkrachten dat fabriekswoningen eenheidsworsten zijn. De fabrieksmatige woningbouw heeft namelijk grote stappen gezet, met een goede uitstraling aan de buitenkant en mooie details. Ook is differentiatie tussen woningen mogelijk. Gedurende lunchsessies vertellen we dat verhaal richting gemeenten. Zij zijn een belangrijke partij om het bouwtempo omhoog te krijgen."



Nynke van der Lei

Hazeu wil nog een stap verder gaan en pleit voor een keurmerk voor dit soort gestandaardiseerde fabriekswoningen. "Als de bouwkwaliteit is getoetst en goed is bevonden, maakt dit het werk van de gemeenten makkelijker. Door het keurmerk aan de voorkant kweken we meer vertrouwen bij elke gemeente. Daar liggen zeker nog kansen voor de toekomst." Ralph Dautzenberg, bestuurder van HEEMwonen, houdt daarbij vooral het belangrijkste doel voor ogen, namelijk de bewoners: "Want we doen het uiteindelijk voor de bewoners! Met de toenemende druk op de woningmarkt staan woningcorporaties voor een grote uitdaging. Er moeten in hoog tempo nieuwe, betaalbare huurwoningen worden bijgebouwd, op de juiste plek en klaar voor de toekomst. Daarom hebben we de krachten gebundeld onder de noemer Bouwstroom Limburg. Als samenwerkende corporaties hebben we een gezamenlijke ambitie: samen sneller en meer betaalbare huurwoningen bouwen in Limburg. Door gezamenlijk conceptwoningen in te kopen, kunnen we meer woningen realiseren tegen lagere kosten. Zo kunnen we meer huishoudens van een woning voorzien en de huren betaalbaar houden."

Vebego

Groen, schoon en iedereen doet mee!

Bij Vebego staat samen werken aan een duurzame en inclusieve samenleving centraal. Als internationaal familiebedrijf, met ruim 40.000 collega's en sinds 1943 actief vanuit Voerendaal, zetten we mensen altijd voorop. Iedereen krijgt bij ons de kans om te groeien en betekenisvol werk te doen, ongeacht achtergrond of opleidingsniveau.



Met de keuze voor Vebego draagt HEEMwonen bij aan een duurzame en inclusieve samenleving

Voor HEEMwonen verzorgen dagelijks meer dan 30 Vebego collega's – waaronder mensen voor wie een reguliere baan niet vanzelfsprekend is – het volledige groenonderhoud en de schoonmaak van wooncomplexen in Kerkrade en Landgraaf. HEEMwonen kiest bewust voor deze samenwerking, waarmee zij bijdraagt aan een inclusieve samenleving, een prettige en leefbare omgeving voor bewoners én aan de sociale betrokkenheid in de wijk.

Betekenisvol werk voor iedereen

Ons groenteam is al ruim tien jaar verantwoordelijk voor het groenonderhoud: van het verwijderen van onkruid en zwerfafval tot het maaien van gazons, snoeien van bomen en hagen, en het aanleggen van nieuwe plantvakken. We delen onze kennis met HEEMwonen en geven duurzaam advies. Samen met bewoners in Landgraaf hebben we bijvoorbeeld voortuinen aangelegd, waardoor de betrokkenheid

in de wijk groeit en mensen zelf een steentje bijdragen.

Jacq Franssen, Projectmanager Groen, benadrukt: "Dankzij de prettige samenwerking met HEEMwonen is er veel begrip voor collega's met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het werk brengt uitdagingen met zich mee, maar we hebben allemaal hetzelfde doel: iets betekenen voor een ander."

Ogen en oren in de wijk

Ons schoonmaakteam zorgt voor het hoofdkantoor van HEEMwonen en voor wooncomplexen in meer dan 150 straten. Door te werken met vaste teams op locatie kennen onze collega's de gebouwen én de mensen goed. Ze zijn zichtbaar aanwezig en fungeren als de ogen en oren van de wijk. Gebeurtenissen worden gemeld bij de wijkbeheerder, zodat de aandacht blijft uitgaan naar een veilige en schone woonomgeving.

Robert Pieters, Operationeel Manager Participatie, vertelt: "Het schoonmaakwerk in trappenhuisen en op galerijen is ideaal voor onze Aanpakkers. Zij kunnen rustig hun werk doen en hoe fijn is het om een compliment te krijgen van tevreden bewoners."

Iedereen doet mee

Onze samenwerking met HEEMwonen laat zien hoe je samenwerkt aan een duurzame en inclusieve toekomst, waarin iedereen mee kan doen en zich kan ontwikkelen.

Bewoners waarderen onze inzet: "De collega's zorgen voor een groen en proper tuintje bij mijn huis," aldus de heer Habets uit Kerkrade.



Tevreden bewoners waarderen onze inzet voor een prettige en leefbare omgeving



Onze Aanpakkers zorgen voor schone trappenhuisen, galerijen en een schoon hoofdkantoor

Vebego

Meer informatie: www.vebego.com