

# Hoe Woonbedrijf zich met Heijmans in de strijd wierp voor Nederlands grootste studentencomplex

Het is een van de grootste woningbouwprojecten van de laatste jaren. In Eindhoven worden de komende jaren ruim zevenhonderd studentenwoningen gebouwd. Een ongewone combinatie met corporatie Woonbedrijf en Heijmans - met een groep onderaannemers - haalde de opdracht binnen. “Jee, wat is dit een mooi project.”

Eerste publicatie op 21 jan 2021 Laatst gewijzigd op 22 jan 2021



Beeld: VenhoevenCS

Een corporatie die meedingt naar een opdracht om ruim zevenhonderd studentenwoningen te bouwen en te beheren. Het komt niet vaak voor. “Het is eerder uitzondering dan regel dat wij aan een tender meedoen. Maar het is ook niet zo dat we uit principe niet meedoen”, zegt Roy Beijnsberger, directeur van Woonbedrijf, die [de opdracht begin januari won](#). “Als de kans groot genoeg is en we daar voldoende meerwaarde in zien, dan kunnen we meedoen aan de tender.”

In de regel bouwt Woonbedrijf volgens hem op eigen locaties. “Als corporatie moeten we zelf voorzien in onze eigen posities om te kunnen bouwen. Het is niet zo dat we ze toegewezen krijgen.”

## Aan de bak

De omgekeerde wereld. Meestal is het een corporatie die een bouwopdracht in de markt zet. Maar dan gaat het om de bouw van gewone sociale huurwoningen. Voor studentenwoningen bestaat een andere markt, weet Beijnsberger. Studentenhuisvesters moeten geregeld de concurrentie aangaan om aan opdrachten te komen. “Anders kom je gewoon niet aan de bak.”

De Technische Universiteit Eindhoven (TU/e) was dit keer de opdrachtgever en wilde zo veel mogelijk in eigen hand houden. Dus werd vorig jaar mei een tender uitgeschreven. Belangstellenden konden zich melden. “Je wilt wat te kiezen hebben”, zegt de woordvoerder van de TU/e. “We willen voor onze studenten de beste huisvesting, waarin onder meer het voorzieningenniveau, maar ook de huurprijzen belangrijke criteria zijn. Bij een aanbesteding in concurrentie is de kans op een goed resultaat groter.” Bij de universiteit was bekend dat meerdere partijen interesse hadden voor de opdracht. Bovendien lag de waarde van de opdracht boven de Europese aanbestedingsdrempel en diende dus openbaar aanbesteed te worden.

## Studenten belangrijk

Zeven partijen toonden concrete interesse. Uiteindelijk dienden vier partijen in november een geldige inschrijving in. De Eindhovense woningcorporatie Woonbedrijf, had die informatie niet, maar durfde het desondanks wel aan. “Het gaat om volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid”, legt Beijnsberger uit. “Is er een volkshuisvestelijke opgave? Kunnen we iets toevoegen aan het voorzien van woningen voor studenten?” Ja, was het antwoord. “Juist op deze plek. Studenten zijn heel belangrijk voor Eindhoven.”

Eindhoven zit al jaren [in de rats met studentenhuusvesting](#). “De groei van het aantal studenten is hoe dan ook groter dan het te realiseren aanbod”, werd een paar jaar geleden vastgesteld in een plan van aanpak. Internationale studenten blijven komen en de woningmarkt wordt net als in de rest van Nederland krappere en krappere. Studenten in Eindhoven moeten concurreren met kapitaalkrachtige huurders, bijvoorbeeld werknemers van ASML.

## Invloed corona nihil

“De invloed van corona op de kamernood is tot nu toe nihil”, zegt de TU/e-woordvoerder. “Bij de start van afgelopen collegejaar telden we weer meer nieuwe studenten, vooral door extra studenten uit het buitenland, wat tegen de verwachting ingaat.”

Er moest dus wat gebeuren. De TU/e heeft op de campus al zo’n 700 woningen staan. Dat aantal verdubbelen, was de ambitie. Maar het ging niet alleen om woningen. Je moest op het campusterrein ook mensen kunnen ontmoeten, kunnen sporten, je vermaken, kortom: goed kunnen leven. “Onder studenten is eenzaamheid een issue”, zegt Beijnsberger.

De [TU/e zoekt partijen](#) die ruim zevenhonderd studentenwoningen wilden financieren, ontwikkelen en exploiteren op de campus. Het idee was: twee woontorens met daartussen laagbouw. Het exploitatierisico zou geheel bij de opdrachtnemer komen te liggen. De grond zou voor vijftig jaar in erfpacht worden uitgegeven. In een dialooffase konden geïnteresseerden met de opdrachtgever in gesprek.

## Studentenmerk

Woonbedrijf had er wel oren naar. De corporatie heeft met zijn 'studentenmerk' Vestide al 3.500 woningen in bezit. Als de woningen volgend jaar klaar zijn, komen daar dus 735 bij. Op de campus heeft de corporatie vijf jaar geleden door Hurks al een woontoren met 303 woningen laten bouwen.

Maar met welke bouwer moest Woonbedrijf in zee? De Eindhovense corporatie had een paar bouwers in het vizier, zegt Dirk Zuiderveld, tendermanager van Woonbedrijf. Klemmende randvoorwaarde: er was snelheid geboden. De opdracht kwam eind mei op de markt en in september moest er al een plan liggen.

Zuiderveld: "Hoe kun je meters maken? Als je zekerheid wil hebben, moet je niet te lang blijven praten van: we kennen elkaar niet, we moeten aan elkaar wennen. Je moet ook vertrouwen in elkaar hebben." Er was geen tijd te verliezen. "We hadden een ontwikkelende bouwer nodig die in concepten kon denken. We wilden een aanbieding doen, die reëel was."

## Naast elkaar

Heijmans werd de gelukkige. Het bouwconcern uit Rosmalen en de sociale huisvester kennen elkaar goed. Zo trekken ze sinds vorig jaar samen op voor een [gebiedsontwikkeling met 500 woningen](#) in Eindhoven.

Ontwikkelende bouwer Heijmans betrok architectenbureau VenhoevenCS bij het project en heel snel daarna onder andere Byldis (casco en gevel), Kuijpers (WKO-installatie) en [S-pod](#) (prefab badkamers). In een snelkookpan moest een plan ontstaan. Het was vanaf het begin duidelijk dat Woonbedrijf de formele inschrijver zou worden en daarmee de opdrachtgever zou worden voor Heijmans.

"De samenwerking was anders dan anders", zegt Rutger Ballhaus, directeur bij Heijmans. "Maar na de inschrijving hebben we naast elkaar geopereerd." Op het kantoor van de corporatie in Eindhoven en bij de Kleine Aarde in Boxtel kwamen Woonbedrijf, Heijmans en alle onderaannemers verschillende dagdelen bijeen. "We zaten er met 25 mensen van negen bedrijven", herinnert Zuiderveld zich. Vanwege corona werden de bijeenkomsten later in Teams gehouden.

## Gesmeerd

Het liep gesmeerd. "Wat we deden was gezamenlijke ambities benoemen en rekening houden met individuele belangen. We vroegen elkaar: 'wanneer is het voor jou een succes?' Iedereen is in het proces meegenomen", herinnert Zuiderveld zich. "Wij als team zijn er enthousiast over", vindt ook Ballhaus. "Er is in korte tijd heel veel werk verricht."



*Beeld: VenhoevenCS*

De ketensamenwerking was nodig, zegt Ballhaus. “Er lagen best veel en diverse eisen vanuit de TU. Als Heijmans, Woonbedrijf en VenhoevenCS zeiden we tegen elkaar: we moeten elkaar durven te vertrouwen. Want anders gaan we geen stappen zetten, daar is de tijd te kort voor. We kenden Woonbedrijf best wel goed. Als de klik er niet was, waren we nooit deze samenwerking aangegaan.”

Vooraf zijn er afspraken gemaakt over wat Heijmans aan het project zou verdienen. Ook zijn de risico's neergelegd bij de partijen die het best de risico's konden managen. “Zo hoefde niet iedereen risico-opslagen te rekenen”, zegt Ballhaus.

## **Nooit meegemaakt**

Toen het project binnen was, volgde een kleine vreugde-eruptie. “Ze hebben allemaal gezegd: Jee, wat is dit een mooi project, zo hebben we nog nooit gewerkt, zo moet het altijd”, zegt Zuiderveld. “Dat is wat anders dan offertes opvragen bij bouwers, en mailen en bellen hoe het precies zit.”

Er moest ook wel transparant gewerkt worden, zegt Zuiderveld. De TU/e had gevraagd om een schetsontwerp. Maar de bouwgroep rond Woonbedrijf wilde de risico's onder controle houden en tijdens het project niet verrast worden. “We gingen daarom veel verder dan een klassiek aanbod. Voor sommigen ging het richting een definitief ontwerp.”

Om de sociale kant van het project in te vullen werd onderzoek gedaan door Six Fingers. “Campussen worden steeds meer community's. Het is slim als je dan meer biedt dan alleen een gebouw zelf.”, zegt Zuiderveld. Beijnsberger: “We willen meer dan alleen rechttoe rechtaan kamertjes verhuren.”

Bron: Cobouw

Voor ruim 80 miljoen aan stichtingskosten, waarvan 60 miljoen voor Heijmans, werd het project binnengehaald. De bouw start begin 2022. Het is de bedoeling dat de twee woontorens uit het plan klaar zijn voor de start van collegejaar 2023-2024.

## Geen potje ver plassen

Nog een keer terugkijkend. Die 735 studentenwoningen in één project – dat is toch wel een van de grootste complexen van Nederland? “Ja, ik denk het wel”, zegt Zuiderveld. “In ieder geval een heel eind in die richting. Meestal zie je ze van tussen de drie- en vierhonderd eenheden.” Hij schrikt in positieve zin van zijn eigen antwoord. Zó groot! “Dat heb ik helemaal niet beseft, joh, dit. Zo’n groot project hebben we bij Woonbedrijf in ruim 25 jaar niet meegemaakt.”

Op de Nederlands campussen is dit veruit de grootste, weten ze. Maar daar is het ze niet om te doen. Lachend: “We zijn niet van de lijstjes, de prestige en de potjes ver plassen.”

### Concurrerende corporaties

Is het verspilling van maatschappelijk geld als corporaties met andere partijen in concurrentie de strijd aangaan om opdrachten binnen te halen? Als de opdracht niet wordt binnengehaald, is het geld dat in de voorbereiding is gestoken weg. De Eindhovense corporatie Woonbedrijf deed in 2020 als corporatie samen met Heijmans en een groep onderaannemers mee met een aanbesteding voor de ontwikkeling en bouw van 700 studentenwoningen op de campus van de TU Eindhoven. Drie andere partijen dongen ook mee. De toezichthouder van de corporaties, Autoriteit Woningcorporaties, heeft op dit moment geen beeld hoe vaak het voorkomt dat corporaties met andere corporaties of marktpartijen concurreren om bouwopdrachten. “Om op voorhand te zeggen dat het niet kan, gaat een brug te ver”, zegt een woordvoerder. “Maar het volkshuisvestelijk belang moet altijd voorop staan, en de genomen risico’s moeten beperkt zijn.”

Eerste publicatie door [Marc Doodeman](#)

Verslaggever Economie- Cobouw

