

praktijkcase/successtory
de Tuin op het Zuiden
Rotterdam

**concurreren
met standaard
woningen**

riz bouw



seriemaatwerk:
niet de nadelen
wel de voordelen
van standaard
woningen

altijd
afwijkingen

net
niet

alles is
extra

goedkoop

lean

bimben

```
graph TD; A[seriemaatwerk:  
niet de nadelen  
wel de voordelen  
van standaard  
woningen] --> B[altijd  
afwijkingen]; A --> C[net  
niet]; A --> D[alles is  
extra]; A --> E[goedkoop]; A --> F[lean]; A --> G[bimben];
```

inleiding

riz bouw is een middelgroot bouwbedrijf gevestigd in IJsselstein (Utrecht). Met dertig medewerkers wordt er ca. € 15 mln. per jaar omgezet. Het bedrijf bestaat vijftig jaar en kenmerkt zich door 'niet praten, maar doen'. Door hard werken en aanpakken is de organisatie gegroeid van een bedrijf wat vanuit huis werd gerund tot een organisatie zoals deze nu is.

riz bouw realiseert haar werken in een straal van één uur rijden vanuit Utrecht. riz bouw voert hoofdzakelijk nieuwbouw projecten uit bestaande uit grondgebonden woningen met een omvang van 1 tot 200 woningen. Altijd voor professionele opdrachtgevers, met een projectmatige en seriematige werkwijze.

riz bouw biedt een snelle uitvoeringstijd, een betrokken organisatie met korte lijnen, een laag aantal opleverpunten en een concurrerende prijs. Hierdoor is riz bouw in staat te concurreren met elke aanbieder van standaard woningen of woningbouw concepten.

Colofon:

riz bouw

Einsteinweg 37, 3404 LH IJSSELSTEIN

Postbus 140, 3400 AC IJSSELSTEIN

telefoon 030 - 688 6822

telefax 030 - 688 8300

www.rizbouw.nl

Vormgeving:

Janssen en Jansen/creatieve communicatie

Foto's:

Geurst & Schulze architecten, Den Haag



het verhaal

Zes aannemersbedrijven zitten vol spanning in een kantoorkamer van het Groothandelsgebouw in Rotterdam. Zojuist hebben de aannemers hun inschrijfbiljetten afgegeven aan de projectleider van Woonstad Rotterdam. Het is bijna zover, over enkele minuten weten de aanwezigen wie de aannemer wordt van het nieuwbouwproject 64 woningen in het plandeel De Hagen van het stadsvernieuwingsplan De Tuin op het Zuiden te Rotterdam. Het aan te besteden project is onderdeel van een meerjarenplan om vernieuwingen en verbeteringen in de wijk op gang te brengen. De opdrachtgever zal 11 woningen in eigendom houden voor de verhuur en 53 woningen worden verkocht.

Een schitterend project, naar een ontwerp van architectenbureau Geurst en Schulze uit Den Haag. Een tunnelgietbouwproject met twee typen woningen met verbijzonderingen in het metselwerk en aandacht voor hoekbeëindigingen en details.

De partijen die zijn uitgenodigd voor de aanbesteding zijn: Ballast Nedam, BAM, Dura Vermeer, Heijmans, Van Wijnen en riz bouw. Deze partijen zijn ook uitgenodigd voor een volgende aanbesteding. De tweede aanbesteding betreft een drievoudige herhaling van het project. Na de realisatie van de 64 woningen volgen er nog 216 woningen. Totaal gaat het over een bouwproductie van 280 woningen, te realiseren over meerdere jaren. Maar hierover straks meer.

Het kan niet anders of voor alle aanwezige partijen is het openen van de enveloppen een spannend moment. Niet in de laatste plaats voor de opdrachtgever. Een mooi product en een aanzienlijke bouwproductie. Het project zou zomaar afgeleid kunnen zijn van een standaardwoning van één van de partijen die aan tafel zit.



De enveloppen gaan open en iedereen aan tafel is er getuige van, de laagste inschrijver is: riz bouw uit IJsselstein. Een middelgroot bouwbedrijf wat grondgebonden woningen bouwt in series van 1 tot 200 woningen. Altijd voor professionele opdrachtgevers en gebaseerd op een projectmatige aanpak.

Felicities zijn er aan het adres van "de riz", door de opdrachtgever en de collega's die met lege handen naar huis moeten. De exacte aanbestedingsuitslag wordt hier niet vermeld, uit respect voor de collega's en de opdrachtgever.

Noemenswaardig is het verschil van 20% tussen de hoogste en de laagste aanbieder. riz bouw heeft ten opzichte van de "grote jongens" de meest concurrerende aanbieder kunnen doen.

Nu aan de slag! Enerzijds met de uitvoering en anderzijds met de volgende aanbesteding.

De tweede aanbesteding is een aanbesteding waarbij er wordt ingezet op de standaard of cataloguswoning. De bouwopgave moet qua indeling en uiterlijk gelijk worden aan de zojuist aanbesteedde 64 woningen. Echter de aannemers zijn vrij de eigen systemen, standaardwoningen of andere voordeel opleverende zaken in te brengen. Afwijkingen zijn daardoor toegestaan. Was de eerste aanbesteding een aanbesteding waarbij appels met appels van hetzelfde soort werden vergeleken, nu worden er appels van verschillende rassen of soorten geproefd. Dit proeven gebeurt niet alleen op prijs.

De aannemers worden ook beoordeeld op kwaliteit, duurzaamheid, organisatie en planning. Een vooraf bekend beoordelingssysteem laat zien hoe een en ander gewogen wordt. Uiteraard is de prijsstelling en de meerprijs voor een verbeterde EPC norm van zwaarwegend belang.



De tweede aanbesteding is dus geen aanbesteding waarbij iedereen aanwezig is en men bijna direct weet wie de aannemer is. Afzonderlijk komen de partijen naar Rotterdam om hun visie en de prijs voor de vervolgfase te presenteren. Ook riz bouw uit IJsselstein neemt hieraan deel. Een deel van de hand-out van de presentatie hebben wij als bijlage toegevoegd. In de presentatie hebben wij onze zienswijze op bouwen naar voren mogen brengen. Belangrijke peilers voor riz bouw zijn:

- doen waar je goed in bent (bouwen);
- anderen laten doen waar zij goed in zijn (opdrachtgever = product, architect en constructeur = ontwerpen);
- geen standaard woning maar een standaard proces;
- prefab casco's (snelle bouw, schone bouw, milieuvriendelijk, standaard met de mogelijkheid om wensen van de opdrachtgever eenvoudig in te passen);
- op de bouw betrokken organisatie;
- laag aantal opleverpunten.

De tweede aanbesteding is beoordeeld door een extern bureau. Korte tijd nadat de presentaties zijn gehouden is de uitkomst dat "de riz" opnieuw gefeliciteerd mag worden. Er is door riz gepresteerd op alle onderdelen, inclusief de prijs. Hoewel de uitslag, qua prijs, nu een minder groot verschil vertoont tussen de hoogste en de laagste aanbieder, blijkt dat ook deze vorm van aanbesteden de opdrachtgever geen windeieren heeft gelegd.

De 64 woningen zijn inmiddels opgeleverd aan een tevreden opdrachtgever en gelukkige bewoners (zie bijlage tevredenheidverklaring Woonstad Rotterdam). Binnen de overeengekomen planning en met een laag aantal opleverpunten van gemiddeld minder dan twee punten per woning. Een week na oplevering van de laatste woningen zijn alle tweede handtekeningen opgehaald.

hoe bestaat het...

Als we ons verhaal vertellen, vraagt iedereen zich verbaasd af hoe dit mogelijk is. Als wij uitleggen waarom we denken dat het niet verbazend is, maar logisch, dan dragen wij de volgende argumenten aan:

- riz bouw doet alleen wat ze echt goed kan, andere zaken laten wij over aan partijen die doen waar zij goed in zijn;
- riz bouw hoeft geen investeringen terug te verdienen vanwege het ontwerp en de ontwikkeling van een bepaalde standaard woning of woningen;
- riz bouw hoeft geen dure advertentiecampagnes, accountmanagers en andere promotievormen terug te verdienen op het product;
- riz bouw heeft geen binding aan co-makers die, bij afwijkingen aan het basisproduct, vergoed moeten worden of anderzijds moeten worden gecompenseerd;
- riz bouw heeft geen afwijkingen op de standaard, omdat er geen standaard is en omdat afwijkingen dan standaard zijn, afwijkingen op de standaard en buitenstandaard oplossingen in de hoekwoningen komen in ieder project voor;
- riz bouw hoeft geen extra aanpassingslag te maken in de voorbereiding van het project (zie hiervoor);
- afwijkingen op de standaard woning die in elk project voorkomen vanwege Gemeentelijke eisen, wensen van de opdrachtgever, architectonische kwaliteiten en constructieve uitgangspunten worden niet alleen vertaald in extra kosten voor wat betreft de bouw, maar ook als extra bijkomende kosten. In eerste instantie lijkt dat bij standaard woningen de bijkomende kosten (deels) zijn afgedekt. Echter in de praktijk blijkt dat gegeven de genoemde consequenties die afwijkingen met zich mee brengen ook de honoraria moeten worden verhoogd;
- riz bouw staat dicht op de markt, co-makingships van de standaard woningen geven inhoud aan een andere relatie, de kostengedrevenheid van een traditionele aannemer komt neer op scherp kunnen inkopen en scherp kunnen aanbieden;
- de traditionele aannemer gaat er van uit dat het in het programma en ontwerp moet worden verdiend, dat moet goed worden uitgezocht (programma) en goed worden voorbereid (ontwerp). Hoe beter de vraag wordt gesteld (wat alleen maar kan als je weet wat je wilt) des te beter en scherper het antwoord.



bent u echt op zoek
naar een standaard woning?

De Lariz, een zeer scherp geprijsde standaard woning van riz bouw; vaak gepresenteerd en veel besproken. Soms geleid tot inspiratie, nooit gebouwd. Onze ervaring met een standaard woningconcept: bouwkosten, bijkomende kosten, alles scherp geprijsd en scherp in beeld. Onze ervaring waarom het toch altijd weer anders is gegaan:

- de standaard woning voldoet nooit aan de wensen van een opdrachtgever, behalve de prijs;
- de standaard woning is gebaseerd op wat in de markt (waarschijnlijk) de meest wenselijke woning is, maar de woonconsument bestaat niet: een ontwerp voor de woonconsument is net mis schieten;
- de standaard woning voldoet nooit aan de eisen die een Gemeente, stedenbouwkundige of aan het plan toegewezen regisserend architect stelt;
- in een plan komen altijd afwijkende hoekwoningen, verbijzonderde types, inefficiënte bloklengtes en niet logische verkavelingen voor;
- in veel plannen dienen er naast "standaard woningen" ook andere soorten woningen te komen;
- in de praktijk moet op deze woningen terugverdiend worden wat de standaard woning extra kost;
- standaard woningen lopen eerder áchter dan vóór op nieuwe ontwikkelingen in de markt qua duurzaamheid en energieprestatie. De standaard woning is er immers nu al, terwijl we de techniek van straks in de nog te bouwen woningen willen zien.

standaard bestaat niet

de juiste vraag stellen...

Wij bieden geen standaard woning meer aan. We hebben ons al eerder afgevraagd: bent u wel op zoek naar een standaard woning? Wij vragen ons dit af omdat wij met onze standaard woning nooit tot realisatie zijn gekomen en uit ervaring inmiddels weten dat wij op een traditionele manier concurrerend zijn ten opzichte van de standaard woning. Het is dus nog maar zeer de vraag of u op zoek bent naar een standaard woning.

Laat ik de vrijheid nemen om te bedenken wat opdrachtgevers vaak vragen als het verzoek binnenkomt naar een standaard woning. Veelal wordt bedoeld een grondgebonden woning waarbij er geen rare eisen worden gesteld aan de plattegronden, die moet voldoen aan enkele specifieke eisen van de opdrachtgever, Gemeente, stedenbouwkundige, locatie en projectsamenhang met andere delen van het plan. En de woning moet niet te duur zijn.

Als u nu op zoek bent naar een standaard woning daag ik u uit om de vraag te herdefiniëren. Bent u werkelijk op zoek naar een standaard woning of zoekt u misschien een woning volgens uw wensen, de eisen van de Gemeente, passend op de locatie en rekening houdend met de stedenbouwkundige randvoorwaarden die scherp geprijsd is?

de juiste vraag, het juiste antwoord

De juiste vraag stellen is het juiste antwoord krijgen. Prijzen van een, eigenlijk niet wenselijke, standaard woning afgeven is voor veel partijen het probleem niet. Vanuit het praktijkvoorbeeld hebben wij geconstateerd dat de opdrachtgever in staat bleek een gewenste woning met bijbehorende belangrijke aspecten te definiëren.

De opdrachtgever heeft geconstateerd, zo blijkt eveneens uit het praktijkvoorbeeld, dat alleen insteken op standaardwoningen het missen betekent van een kansrijk alternatief: een bouwteam met een traditionele aannemer.

Iedereen doet waar hij of zij goed in is.

De opdrachtgever definieert het product.

De architect brengt kwaliteit, aansluiting met de stedenbouwkundige randvoorwaarden en onderscheid.

De constructeur toetst en adviseert.

De aannemer realiseert het project tegen een scherpe prijs.

maatwerk in series is seriemaatwerk

riz bouw

DE TUIN OP HET ZUIDEN
De Tuin op het Zuiden, een woonwiel!

aannemersselectie
 de Tuin op het Zuiden
 216 nieuwbouw woningen
 Pendrecht - Rotterdam

riz bouw

inhoud

1. riz bouw bv
2. de Tuin op het Zuiden
3. een nieuwe tijd
4. kwaliteit
5. duurzaamheid
6. tijd
7. organisatie
8. prijs
9. samenvattend
10. vragen

1. riz bouw bv

riz bouw

bouwers van huis uit

kenmerken van riz bouw bv

- korte lijnen, verantwoordelijke uitvoerder op het werk
- betrokken organisatie
- duidelijke communicatie
- vertrouwd met soort en omvang van het project

1. riz bouw bv

riz bouw

in vogelvlucht

- middelgroot bouwbedrijf
- gevestigd in IJsselstein
- bestaat ruim 45 jaar
- werkt met ca. 40 collega's
- jaaromzet van ca. 12 tot 15 mln.
- benchmark lid Klantgericht Bouwen
- erkend leerbedrijf
- VCA gecertificeerd
- lid Bouwend Nederland

1. riz bouw
 vertre

riz bouw

riz bouw

1. riz bouw bv

riz bouw

een sterke combinatie

DE TUIN

presentatie aannemersselectie 216 woningen Rotterdam

1. riz bouw bv

de mensen die het doen

profiel van onze vaste
werkvoorbereiders,
vakmensen en
onderaannemers

- gemotiveerd
- ervaren en vakbekwaam
- kiest voor langdurige werkrelatie
- kwaliteitsbewust
- jarenlange relatie met vaste onderaannemers / leveranciers

riz bouw

DE TUIN
PARTNERS

3. een nieuwe tijd, een
verbeterde bouwmethode

de aanpak

- prefab elementen/
bouwmethodiek:
beton casco, voor- en achter-
gevels prefab-beton en kanaal-
plaat leidingvloeren
- Just in Time leveranties
- gecertificeerde producten
(KOMO)
- integraal ontwerpen en
voorbereiden
- anders bouwen, Slimbouwen

riz bouw

DE TUIN
PARTNERS

ons doel: van bouwplaats naar montageplaats

- schoner, 0 afval containers
- foutvrij, minimale faalkosten
- minder transportbewegingen
- betere kwaliteit door toepassing
van materialen geproduceerd
onder ideale omstandigheden
- ARBO verantwoord/beter
- lichter werken

riz bouw

DE TUIN
PARTNERS

de uitdaging is een kans

- 2e fase BIM introduceren
- alle partijen in dezelfde tekening
- industrieel
- optimalisatie cascoproces

riz bouw

DE TUIN
PARTNERS

aliteit door
bouwmethode

- casco onder KOMO,
geprefabriceerd onder
geconditioneerde omstandigheden
- montageklaar en passend
- schone/overzichtelijke bouw
- hoge maatvastheid
- stabiliteit uit casco,
vrije indeelbaarheid

riz bouw

DE TUIN
PARTNERS

4. kwaliteit voor gebruiker



flexibiliteit in koperskeuze

- externe opties 1 maand voor start bouw bekend
- 10 weken na start bouw afbouw bekend
- later zelf realiseren van uitbouw mogelijk door toepassen van HSB in achtergevel
- alternatief dakkapel biedt bezuinigingsmogelijkheid



riz bouw

DE TUIN

algemeen

- riz bouw bv is binnenkort FSC gecertificeerd
- alternatieve energiebronnen, alles is bespreekbaar...
- toepassing van gerecyclede materialen
- minimale hoeveelheid wapening en nieuwe betontechnologie maakt slank casco mogelijk
- minder vraag naar grondstoffen



4. kwaliteit van wonen



- betonnen wanden tpv natte cellen
- HSB binnenspouwblad achtergevel bgg, hierdoor uitbouw later mogelijk
- diepere woning standaard mogelijk
- betere kwaliteit geluidsreductie betonnen binnenspouwbladen versus HSB
- betere kwaliteit bouwmuur: ankerloze spouw (bron Cauberg-Huygen)
- beton heeft hoog accumulerend-vermogen



riz bouw

5. duurzaamheid

- Buva VASII systeem met zelfregulerende roosters
- douche pijp WTW
- 4m² pv panelen



riz bouw

DE TUIN

5. duurzaamheid



EPC 0,6

- (maatregelen bron: LBP) eenvoudig realiseerbaar in huidige ontwerp
- glas U waarde 1,1 i.p.v. 1,3
- Buva VASII systeem...

basis woning EPC 0,37

- (maatregelen bron: LBP)
- glas U waarde 1,1 i.p.v. 1,3
- Rc schil 5.0
- ramen voorzien van zomering (m.u.v. noordgevel)
- laag temperatuur verwarming

DE TUIN

presentatie aannemersselectie 216 woningen Rotterdam

5. duurzaamheid

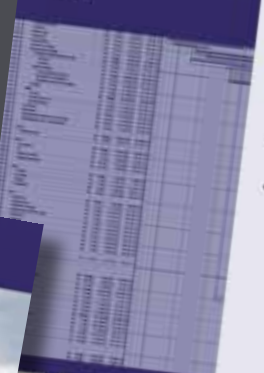


prefab betonnen casco 

- geen materiaal verlies (beton/wapening)
- minder transportbewegingen
- milieu-engagement /doelstellingen leveranciers
- schoon/minder afvalcontainers
- casco elementen zijn 100% recyclebaar
- ongeëvenaarde lange levensduur


riz bouw 

6. tijd



voorbereidingstijd

- voorbereidingstijd 10 tot 12 weken
- 1e woning opgeleverd na 99 w.w.d. na start bouw
- 8 woningen per week opleveren

riz bouw 

7. organisatie



projectorganisatie

- bouwteam voortzetten
- werkvoorbereider (binnen)
 - volledigheid
 - passend
 - tijdigheid
- uitvoerder (buiten)
 - kwaliteit
 - kwantiteit
 - veiligheid
- kopersbegeleiding door riz

riz bouw 



riz bouw

-  goed product
-  verantwoord product
-  meer voor het zelfde geld

riz bouw 

voordelen/kostenreductie casco bouwmethode

- gespoorde bouwmuren zijn inclusief (in een tunnelsysteem een meerprijs)
- minder dagelijks toezicht benodigd
- constructeur controleert
- snelle bouwtijd = korter voorfinancieren
- minimale overlast in de wijk
- meer kwaliteit voor het zelfde geld

riz bouw 

tevredenheidsverklaring



Hiermee verklaren wij dat **riz bouw bv te IJsselstein** tot volle tevredenheid onderstaand project heeft uitgevoerd, binnen de daarvoor gestelde termijn in de periode van januari 2010 tot en met februari 2011. Het project is opgeleverd met een, gezamenlijk, geconstateerd aantal opleverpunten van 1,39 per woning gemiddeld.

Nieuwbouw 64 woningen Pendrecht te Rotterdam

Wij hebben geen bezwaar tegen het gebruik van deze tevredenheidsverklaring door **riz bouw bv** voor acquisitiedoeleinden. Tot het geven van meer informatie zijn wij desgewenst graag bereid.

Woonstad Rotterdam Vastgoedontwikkeling

Prins Alexanderlaan 201
Postbus 2370
3000CJ ROTTERDAM
010 – 289 23 10
www.woonstadrotterdam.nl

Naam: Dhr G.H.P. Kolner
Functie: Directievoerder / Projectleider

Aldus verklaard en getekend d.d.:

Te Rotterdam

5 april 2011

tevredenheidsverklaring



Hiermee verklaren wij dat **riz bouw bv te IJsselstein** tot volle tevredenheid onderstaand project heeft uitgevoerd, binnen de daarvoor gestelde termijn in de periode van september 2011 tot en met mei 2012. Het project is opgeleverd met een, gezamenlijk, geconstateerd aantal opleverpunten van 0,75 per woning gemiddeld.

Nieuwbouw 21 woningen Pendrecht te Rotterdam.

Wij hebben geen bezwaar tegen het gebruik van deze tevredenheidsverklaring door **riz bouw bv** voor acquisitiedoeleinden. Tot het geven van meer informatie zijn wij desgewenst graag bereid.

Woonstad Rotterdam Vastgoedontwikkeling

Prins Alexanderlaan 201
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam
010 – 289 23 10
www.woonstadrotterdam.nl

Naam: Dhr. G.H.P. Kolner
Functie: Directievoerder / Projectleider

Aldus verklaard en getekend d.d.:

Rotterdam

10 juli 2012

tevredenheidsverklaring Woonstad Rotterdam

