

Agenda en Verslag Webinar Renovatieversneller: van kansen zien naar realisatie, 16 november 2021

Organisatie: TU Delft, Faculteit Bouwkunde, Afdeling Management in the Built Environment, Leerstoel Publiek Opdrachtgeverschap in de bouw (LPO) samen met Aedes

De afgelopen jaren hebben woningcorporaties in onder meer Limburg, Noord-Holland, Noord-Brabant en Utrecht elkaar opgezocht om gezamenlijk de renovatie-opgave vorm te geven. Zij hebben marktpartijen uitgedaagd oplossingen te bedenken om de woningvoorraad sneller, innovatiever en tegen lagere kosten te verduurzamen. In 2020 en 2021 zijn samenwerkingen met het ondersteuningsteam van de Renovatieversneller geformaliseerd. Betrokken bestuurders en medewerkers van de samenwerkende team keken tijdens dit Webinar vooruit naar de realisatiefase.

Agenda

- 15.00 Welkom, korte introductie; Ad Straub (TU Delft)
- 15.05 Vraaggesprek Ad Straub met:
 - Remco de Maaijer, directeur Stichting Regioplatform woningcorporaties Utrecht (RWU),
 - Pierre Hobbelen, directeur-bestuurder Thuisvester/Brabantse DuurzaamheidsAlliantie (BDA) en Paul Uppelschoten (directeur Huybregts Relou/BDA)
- 15.30 Vraaggesprek Ad Straub met:
 - Haico Offermans en Eric Sidler, Wonen Limburg/C8
 - en Egbert Kunst, GroenWest/RWU
- 16.00 Vraaggesprek Ad Straub met:
 - Dyon Noy (Atrienis; programmaman. Noord-Hollandse Duurzaamheidscoalitie (NHDC)
- 16.15 Vervolg Renovatieversneller, tools en klankbordgroep branches verduurzaming
 - Remko Zuidema (Aedes)
- 16.25 Afsluiting

Inleiding

Woningcorporaties werken hard aan de verduurzaming van de woningportefeuille. Ze werken in renovatieprogramma's samen met bedrijven en zoeken elkaar op om te versnellen.

Mijn collega Frits Meijer en ik hebben onderzoek uitgevoerd naar renovatieprogramma's van corporaties: project-overstijgende samenwerkingen tussen een corporatie en bedrijven. Het werkt: versnelling vindt plaats, kostverlaging ook, met name de proceskosten van de corporatie. De eindrapportage van dit onderzoek is eind 2021 beschikbaar.

Daarenboven kunnen woningcorporaties uit verschillende smaken kiezen in collectief professioneel opdrachtgeverschap (CPO) inzake de vraag- en aanbodbundeling en de samenwerking met de markt. In Utrecht (RWU), Noord-Brabant (BDA), Noord-Holland (NHDC) en Limburg (C8) zijn er samenwerkingen tussen meerdere woningcorporaties en bedrijven om woningen sneller, innovatiever en daarmee betaalbaar te verduurzamen. De BDA kiest nadrukkelijk voor het isoleren van de schil met bewezen producten, maar er is ook een innovatietafel. De RWU kiest nadrukkelijk voor een model van koplopers en volgers en het verder ontwikkelen van oplossingen voor bouwdelen per woningtype. De NHDC kiest voor het leren van samenwerking in een aantal innovatieve processen voor verduurzaming van eengezins- en meergezinswoningen en b.v. ook blokverwarming.

Tijdens het Webinar kwamen onder meer de volgende vraagstukken aan de orde.

- Duurzaamheidsstrategieën van de betrokken woningcorporaties, collectief opdrachtgeverschap, de samenwerkingsvormen, raamovereenkomsten en KPI's
- Het bieden van continuïteit in vraag en de zekerheid van het aanbod
- De verscheidenheid in woningen en de harmonisatie van de vraagspecificatie
- Interne processen en besluitvorming corporaties: Hoe de gezamenlijke aanpak past bij de governance van de afzonderlijke corporaties, en hoe je dit passend kan maken
- Het standaardiseren van uitvoeringsprocessen en producten
- Hoe bewoners en toezichthouders aankijken tegen een nieuwe vorm van samenwerking, zijn er andere vormen van bewonersinspraak en toezicht nodig?
- Integraal onderhoud en renovatie en het spoor verduurzaming
- Het afronden van de isolatie-aanpak en de stap naar de integrale energietransitie
- De behaalde successen

Bij zowel de BDA als de NHDC is de huidige staat van de woningen, bijvoorbeeld de zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) door bewoners, en de onderhoudstoestand, bepalender dan vooraf gedacht bij het uitvoeren van de verduurzaming. De renovatiestromen richten zich op het isoleren van de schil, maar deze moeten worden gecombineerd met het wegwerken van achterstallig onderhoud, en soms ook verbeteren van badkamer, keuken en toilet. Deze flankerende maatregelen moeten beperkt blijven. Daarnaast kennen de woningcorporaties een eigen cultuur, eigen keuzen in omgaan met bewoners en onderhouden van bewonerscontacten, en met name eigen processen en documenten voor de interne besluitvorming (interne governance). Het is noodzakelijk deze besluitvorming voor de gezamenlijke aanpak van de verduurzaming te stroomlijnen.

Vervolg Renovatieversneller en beschikbare tools

De Renovatieversneller (www.derenovatieversneller.nl) heeft samen met onder meer Aedes een aantal tools ontwikkeld die het proces van (collectief) professioneel opdrachtgeverschap bij verduurzaming:

- Inkooptoolbox
- Conceptenetalage
- Total Cost of Ownership (TCO)
- Communicatiewijzer voor verduurzamingstrajecten.

Zie tab Aanbod: Leerplaats: <https://derenovatieversneller.nl/leerplaats>.

De TCO toolbox staat op: <https://aedes.nl/opdrachtgeverschap-en-inkoop/de-aedes-tco-tool>

In het nieuwe Renovatieversneller programma wordt mogelijk onderzocht hoe op deze tool goed is aan te sluiten door de aanbodpartijen

Totdat er een nieuwe opzet is van het vervolgprogramma van de Renovatieversneller blijven de reeds ontwikkelde producten beschikbaar voor gebruik op www.derenovatieversneller.nl en kunnen vragen via de vragendeskl gesteld worden.

Achtergrondinformatie CPOs en betrokken woningcorporaties Webinar

Zie onder meer De Renovatieversneller: Aanbod: Leerplaats: CPO in de praktijk en actuele nieuwsberichten.

Utrechtse Renovatieversneller RWU

Samenwerking tussen corporaties en marktpartijen met gerichte aanpak van bouwdelen en mogelijk een stapsgewijze renovatie.

- 4 woningcorporaties: GroenWest, Mitros, Provides en SSW
- 11 bedrijven: Breman, Bos, Coen Hagedoorn, Hemubo, Rutges, Smits Vastgoedzorg, Talen Vastgoedonderhoud, Weijman, Salverda, Octo, WE-adviseurs
- 2.000 woningen

GroenWest

GroenWest heeft haar hele onderhoudspakket 'ondergebracht' bij zes ketenpartners: Coen Hagedoorn, Rutges, Talen Vastgoedonderhoud, Weijman, Smits Vastgoedzorg en Hemubo. Om het dagelijks-, planmatig- en grootonderhoud efficiënter en effectiever te laten verlopen, wordt gewerkt met twee ketenallianties (Noord en Zuid). Binnen beide alliantie zijn er twee bouwstromen: twee richten zich op het groot onderhoud en de verduurzaming en twee andere nemen het planmatig onderhoud en een klein deel van de verduurzaming voor hun rekening. Dagelijks onderhoud wordt ook door de twee allianties uitgevoerd, maar daar worden geen energetische maatregelen getroffen.

Brabantse Duurzaamheids Alliantie (BDA)

- 2 woningcorporaties: Tiwos en Thuisvester
- 5 bedrijven: Van Agtmaal, Hendriks Coppelmans, De Kok Bouwgroep, Huybregts Relou en Zwaluwe Bouw
- Doel verduurzaming (schilisolatie) 4.500 woningen

Noord-Hollandse DuurzaamheidsCoalitie (NHDC)

Samenwerking tussen een groot aantal woningcorporaties in Noord-Holland. Gezamenlijke selectieleidraad en vraagspecificatie voor eengezinswoningen en portieketagewoningen 1945-1982:

1. Woningcorporaties Elan Wonen, Kennemer Wonen, Pré Wonen en Stek Wonen en Coen Hagedoorn Bouw: Raamovereenkomst verduurzaming 2.000 woningen eengezinswoningen
2. Elan Wonen, Kennemer Wonen, Pré Wonen en BAM Wonen: Raamovereenkomst verduurzaming 1.000 portieketagewoningen

C8 Limburg

Samenwerking tussen de acht grootste corporaties van Limburg: HEEMwonen, Servatius, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz en ZOWonen op het gebied van inkoop. De gezamenlijke aanschaf van zonnepanelen is een van de eerste concrete resultaten. HEEMwonen en Servatius willen de programmatische aanpak van de energieprojecten en de samenwerkingsvorm met bedrijven van Wonen Limburg voor hun eigen organisatie 'kopiëren'.

Wonen Limburg

Vanaf 2017 tot en met tenminste 2022 worden energieprojecten door drie vaste ketencombinaties uitgevoerd: Janssen en Driessens (dak, gevel en kozijnen), Janssen de Jong OnderhoudPlus en Cuypers-Pex (kozijnen en dak). Deze drie partners werken samen met vier installatiepartners: Feenstra en Kemkens (m.n. CV en zonnepanelen) en Spiro Clean en Breman (m.n. ventilatie). Tussen 2017 en eind 2020 zijn 4.000 woningen grootschalig verduurzaamd. In 2021-2022 volgen 2.000 woningen. Vanaf 2023 gaat Wonen Limburg verder met partners voor 'integraal onderhoud': energie, planmatig onderhoud en reparatieonderhoud, en zal de focus minder op isoleren van woningen liggen en meer op nieuwe installaties.