slim RENOVEREN®
HOE KAN HET ANDERS!

UP-TO-DATE 10

Beste lezer,

Komt er een einde aan de crisis? De Duitse en Franse economie zijn licht gegroeid, maar de Nederlandse economische motor draait nog niet zo soepel. Den Haag wijt het aan de kwakkelende woningmarkt, maar doet ook weinig om deze markt te stimuleren..

Gelukkig trekken de woning-verkopen iets aan waardoor de doorstroming voorzichtig op gang komt. Een Green Deal tussen corporaties, bouwers en de overheid moet gaan zorgen voor nul op de meter bij 111.000 woningen. Kortom: er komt weer een beetje leven in de bouwerij!

Hoewel de bouw er in het afgelopen jaar dus niet zo best voor stond, hebben wij het drukker gehad dan ooit. Daarom in deze nieuwe up-to-date vooral veel over de projecten waaraan wij gewerkt hebben. Laat u inspireren!
Doris en Sean

Slim selecteren: leuker en efficiënter planvormingsproces

WonenBreburg kiest bouwer voor groot onderhoud aan 78 huurwoningen

Dat traditioneel aanbesteden op laagste prijs vaak leidt tot vervelende discussies over meerkosten, overschrijding van de budgetten of tegenvallende kwaliteit, weten we allemaal. En toch wordt de crisis aangegrepen en gebruikt als argument om juist nu aan te besteden en de laagste prijs uit de markt binnen te slepen. Gelukkig koos WonenBreburg voor een uitdagender pad. Een pad dat moet leiden naar de meest efficiënte besteding van het budget en inzet van medewerkers van WonenBreburg en naar tevreden huurders en een flinke levensduurverlenging van de woningen. Op dat pad is WonenBreburg begeleid door SlimRenoveren.

In eerdere up-to-dates las u al hoe WonenBreburg er naar aanleiding van een quickscan voor koos om het planvormingsproces voor het groot onderhoud aan 78 huurwoningen in de Bredase wijk Heuvel op een nieuwe manier aan te pakken. Al vroeg in het proces werden de bewoners van het complex betrokken bij de plannen en werd een klankbordgroep gevormd om vanuit de bewoners mee te werken aan de plannen en het selecteren van de partij die het onderhoud gaat uitvoeren. Na een intensieve voorbereiding werd uiteindelijk in maart van dit jaar de uitvraag openbaar en konden geïnteresseerden zich inschrijven om een voorstel te maken voor de opgave: het uitvoeren van groot onderhoud en energiebesparende maatregelen binnen het strakke budget van € 25.000 per woning.

Foto: Locus Haus

Op 22 maart kregen geïnteresseerde partijen de kans om een kijkje te nemen in de wijk en vragen te stellen tijdens de kijkdag. Na de deadline voor het inzenden van hun ‘sollicitatiebrief’, koos WonenBreburg de tien beste inzendingen. Deze teams pitchten hun visie op het project in elkaars bijzijn aan WonenBreburg en de bewoners op 17 april. Hieruit werden door een jury van bewoners en WonenBreburg drie teams geselecteerd voor de laatste ronde, waarin zij hun ideeën uitwerkten tot een concreet plan. Tijdens de grande finale op 18 juni kozen WonenBreburg en de bewoners gezamenlijk voor het plan van De Bonth van Hulten uit Nieuwkuijk.

“De maatschappelijke ontwikkelingen zorgen bij WonenBreburg voor een veranderende rol bij de aanpak van projecten.”

Over de werkzaamheden die wij voor WonenBreburg hebben uitgevoerd, heeft u al het nodige kunnen lezen. Nog belangrijker is uiteraard hoe de opdrachtgever dit heeft ervaren. Projectleider Feicko Kooistra en manager vastgoed Nina Viegers vertellen over hun ervaringen in dit project en de resultaten die WonenBreburg hiermee bereikt.

Projectleider Feicko Kooistra en manager vastgoed Nina Viegers van WonenBreburg

Feicko: “Eind 2012 stond WonenBreburg voor een uitdaging in groot onderhoud: een beperkt budget en een complex met een mix van huur- en koopwoningen. Dat laatste betekent dat de woningen nog lang doorgeëxploiteerd zullen worden. Het complex heeft gelukkig wel een lage mutatiegraad, waaruit blijkt dat de huurders langdurig verbonden zijn met hun woning.”

“Om optimaal gebruik te kunnen maken van het beperkte budget wilden we de werkzaamheden opleveren voor de einddatum van de gedeeltelijke btw-vrijstelling tot 1 maart 2014“, voegt Nina toe.

“En om een vertaling te maken van deze uitdaging naar een plan van aanpak heb ik samen met Feicko de samenwerking gezocht met SlimRenoveren. Na een brede inventarisatie intern, heeft SlimRenoveren drie doelstellingen voor het groot onderhoud geformuleerd: *Bewoner staat centraal, Slim faseren en een Innovatieve procesaanpak* om snel te kunnen starten”.

“Om de ‘Bewoner staat centraal’ tot uitdrukking te laten komen, zijn alle bewoners straat voor straat uitgenodigd, zodat iedereen de gelegenheid kreeg om zijn zegje te doen over belangrijke verbeterpunten van de buurt en de woningen”, geeft Feicko aan.

“SlimRenoveren heeft dit proces geleid. Slim faseren is nodig omdat het huidige budget niet tot die verbeteringen leidt, die wenselijk zijn voor langdurig doorexploiteren”, zegt Nina. “De maatregelen die nu genomen worden mogen toekomstige verbeteringen niet in de weg staan.”

“Het innovatieve traject bestond uit het formuleren van een uitvraag waarin ontwerpteams uitgedaagd werden om met de input van voorgaande doelstellingen zich in verschillende selectieronden nader te kwalificeren”, vertelt Feicko. “De winnaar van de uitvraag is het ontwerpteam van de Bonth van Hulten. Hun ontwerp wordt op dit moment verder uitgewerkt naar een brochure voor bewoners.”

“De maatschappelijke ontwikkelingen zorgen bij WonenBreburg voor een veranderende rol bij de aanpak van projecten” voorziet Nina. “Op dit moment is WonenBreburg aan het bepalen voor welke toekomstige projecten dit type uitvraag geëigend is. De veranderende focus heeft door de begeleiding van SlimRenoveren een fikse impuls gehad.”

Concrete resultaten:

Zowel Feicko als Nina zien nu al winstpunten van deze aanpak waar het gaat om het betrekken van de bewoners:

- De bewoners hebben in een actieve klankbordgroep meegekeken en mee geselecteerd bij de keuze voor De Bonth van Hulten.
- De klankbordgroep heeft stevige inspraak gehad in de keuzes die gemaakt moesten worden voor dit groot onderhoud.
- En door deze betrokkenheid is de klankbordgroep ook een groep van ambassadeurs voor het project en voor de keuzes die gemaakt zijn.

Daarnaast zijn er voor WonenBreburg nog een paar andere belangrijke voordelen van deze aanpak, aldus Feicko:

- In de selectieronden is aandacht geweest voor een goede kennismaking met de mensen die het plan moeten uitvoeren, dat heb je bij traditioneel aanbesteden niet.
- Door de vroegere samenwerking, krijg je meer inzicht in elkaars processen en belangen. Er is meer begrip voor elkaar en het creëert een grotere betrokkenheid.
- We hebben goed gebruik gemaakt van de kennis uit de markt en het ontwerpteam heeft zich het plan al helemaal eigen gemaakt door dit uitvraagtraject.
- En zo hebben wij ons kunnen focussen op het proces en veel minder hoeven te focussen op de inhoud.
- Het plan is goed afgestemd op de toekomst, ondanks het beperkte budget op dit moment.

Videoimpressies van het selectieproces

Van het selectieproces zijn een aantal videoimpressies gemaakt, welke via de links hieronder zijn te bekijken.

Filmproductie: Locus Haus

Een nieuw renovatieconcept voor Zwaluwebouw

Innovatieve uitvraag is aanleiding voor de ontwikkeling van een renovatieconcept voor doorzonwoningen

Een uitvraag van een corporatie voor de renovatie van ruim zestig doorzonwoningen in West-Brabant was voor Zwaluwebouw de aanleiding om eens na te denken over de ontwikkeling van een renovatieconcept voor dit woningtype. SlimRenoveren werd ingeschakeld om het concept mede vorm te geven en de bewonersbegeleiding in te richten.

Het in het vorige artikel beschreven selectieproces bij WonenBreburg staat niet op zichzelf. Steeds meer corporaties vragen in hun aanbestedingen niet om de laagste prijs, maar om de beste aanbieding. Dat vraagt niet alleen om creativiteit en verandering bij de opdrachtgever zelf, maar ook om een andere benadering van het proces door de bouwers. Het draait meer dan ooit om de combinatie van een goede prijs, efficiënt samenwerken, een slim product en een klantvriendelijk proces. Bovendien speelt het onderbuikgevoel van de opdrachtgever bij de keuze ineens een rol. En dat terwijl er doorgaans maar weinig tijd beschikbaar is om met een compleet team de aanbieding vorm te geven.

Dat gegeven was voor Zwaluwebouw de reden om hun ervaring met het renoveren van corporatiewoningen en de jarenlange succesvolle samenwerking met architectenbureau Quadrant in te zetten in de ontwikkeling van een renovatieconcept. Naar aanleiding van de uitvraag voor het ambitieus renoveren van ruim zestig doorzonwoningen is een team van deskundigen bij elkaar gebracht om een plan te maken, met als doel dit plan uit te werken tot een renovatieconcept voor doorzonwoningen.

Het resultaat is een visie op de toekomst van de naoorlogse doorzonwoningen met drie verschillende ambitieniveaus. Het basisniveau ‘Comfort’ biedt een combinatie van isolatiemaatregelen en nieuwe installaties om de woning naar het niveau van energielabel ‘B’ te brengen. De aanpak is zo ontwikkeld dat deze gemakkelijk toepasbaar is bij versnipperd woningbezit. Een stap verder gaat het scenario ‘Optima’, dat de woning naar label ‘A’ brengt door een geheel nieuwe woningschil met geprefabriceerde gevelelementen van Zwaluweprefab. Met de maatregelen van het ambitieniveau ‘Energy’ kan de woning voor het gebouwgebonden energiegebruik energieneutraal worden gemaakt door toevoeging van duurzame energieopwekking en energiebesparende installaties.

Het concept wordt enthousiast door opdrachtgevers ontvangen. Inmiddels zijn er al drie renovatie-projecten van start gegaan met het EnergiekRenoveren concept als basis.
www.zwaluwebouw.com/energiek-renoveren

Het kernteam van EnergiekRenoveren

De kern van EnergiekRenoveren wordt gevormd door **Zwaluwebouw**, **Quadrant Architecten BNA** en **Zwaluwenergiek**, de duurzaamheidsafdeling van Zwaluwebouw. Per opgave kan het team naar wens worden uitgebreid met diverse specialisten, zoals een bewonerscoach voor het begeleiden van de bewoners en een onderhoudsdeskundige voor de onderhoudsplanning. Deze extra disciplines worden op basis van de behoefte van de opdrachtgever ingeschakeld wanneer dit nodig is. Door de compacte kern en een flexibele schil kan optimaal op de behoefte van de opdrachtgever worden ingespeeld zonder dat er partijen onnodig aan tafel zitten.

scenario COMFORT

scenario OPTIMA

scenario ENERGY

Afbeeldingen: Quadrant Architecten

slim RENOVEREN®
HOE KAN HET ANDERS!

UP-TO-DATE 10

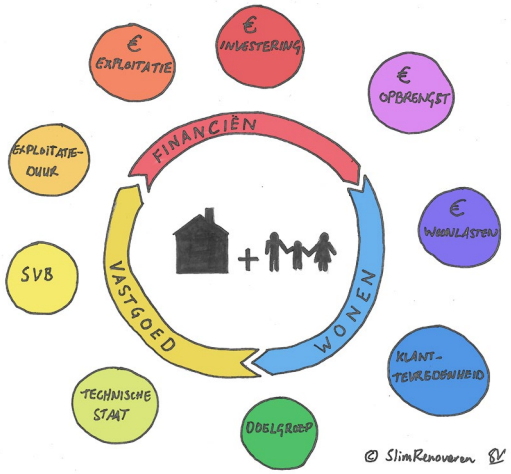
Rekenen aan het corporatiebezit

Op 20 juni is de Green Deal 'De Stroomversnelling' van start gegaan, waarin corporaties, bouwers en de overheid hebben afgesproken om de komende jaren 111.000 corporatiewoningen te verbeteren naar het niveau 'nul op de meter'. In dezelfde week vond in Nieuwkuijk een inspirerende sessie plaats waarin het rekenen aan een concrete corporatiecase centraal stond.

Samen met VolkerWessels bouwbedrijf De Bonth van Hulten organiseerden wij de kennissessie 'De corporatievoorraad en de toekomst' waarin we met een aantal corporatiemedewerkers in een concrete case met behulp van onze exploitatierekentool live aan de knoppen van een woningexploitatie zijn gaan draaien.

Tijdens de sessie hebben we voor een voorbeeldcomplex drie scenario's geschetst. Van elk scenario zijn alle benodigde investeringen en kasstromen met behulp van de rekentool in kaart gebracht. Daarmee werd in één oogopslag duidelijk wat de ingreep kost, hoeveel de huur in dat geval zal stijgen en welke besparing er in het onderhoud en met de energiebesparing te behalen valt. Doordat alle kasstromen verwerkt worden in één berekening kan zo snel en nauwkeurig worden bepaald welke meerwaarde de ingreep biedt en kunnen verschillende scenario's snel onderling worden vergeleken.

De bijeenkomst heeft interessante inzichten opgeleverd doordat de case zowel vanuit het perspectief van de bouwer als vanuit het perspectief van de corporaties is bekeken. Het grootste pluspunt volgens de aanwezigen is dat de tool niet focust op de kosten van de ingreep, maar juist laat zien welke extra opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Zo wordt de total cost of ownership in kaart gebracht en kan op basis van alle kasstromen een goed gefundeerd investeringsbesluit worden genomen.



Expeditie Volkshuisvesting onderweg

In onze vorige up-to-date openden we met de start van Expeditie Volkshuisvesting: een strategische samenwerking met FM Consultants en VISA, Vaart in Samenwerken. De expeditie is nu enkele maanden onderweg.

De eerste projecten zijn in voorbereiding en volgende maand starten we op een aantal plekken met een interactieve workshop over ketensamenwerking. In deze workshop belichten we de kansen en mogelijkheden van ketensamenwerking voor onderhoud en renovatie. We hebben daarbij speciale aandacht voor wat je met ketensamenwerking kunt bereiken, want ketensamenwerking is een middel om een doel te bereiken en geen doel op zich!

Binnenkort komt ons eerste expeditieverslag uit. In deze editie stellen we onder andere de expeditieleden en hun expertise voor. Wilt u dit niet missen? Schrijf dan nu in voor het ontvangen van het expeditieverslag op de website. www.expeditievolkshuisvesting.nl

Volg Expeditie Volkshuisvesting ook via **Twitter** (@ExpeditieVHV), de **Linkedin group Expeditie Volkshuisvesting**, onze **blog** en **Facebook**.

Tweets van de maand
http://www.twitter.com/slimrenoveren: 792 Tweets, 1.518 Followers

19 april: ExpeditieVHV
Super prestatie van @CarloMullerOss bij #Volkshuisvestingsloop namens #expeditie volkshuisvesting, Gefeliciteerd!! pic.twitter.com/I1rudP0uEF

17 mei: SlimRenoveren
"Koude acquisitie is als je toekomstige partner zoeken in een bruidswinkel" Inspirerende #acquisitie workshop bij @Igluu van #heuvel&mulder

18 juni: GuduleMartens
bouwtechniek weg op de #TUe, bijzonder domme beslissing. Welke andere opleiding is er voor innovatie in de bouw? http://goo.gl/SnXV8w

5 juli: Energiesprong
Corporaties zeggen dat ze geen geld meer hebben om te investeren. http://nos.nl/artikel/526115-geen-geld-voor-isolatie-huurhuizen.html Het kan wel! => #stroomversnelling

20 aug: SlimRenoveren
Aedes pleit voor regisserend #opdrachtgeverschap "Niet voorschrijven, maar uitdagen" Hoe? #slim #selecteren http://goo.gl/WSOaA6