

RGS | Verduurzamingsopgave 2030/2050. Hoe dan?

Rutger Vrielink





Opgave en aantallen

- ✓ Ruim 2,1 miljoen corporatiewoningen in NL
- ✓ Corporaties verduurzamen tot 2029 de 250.000 woningen met E/F/G-label (jaarlijks gemiddeld 35.000)
- ✓ 675.000 woningen versneld verduurzaamd in 2030 (jaarlijks 75.000 woningen tot 2030)
- ✓ 450.000 woningen 'gasloos' in 2030
- ✓ 1,5 miljard euro voor aanpak vocht en schimmel
- ✓ Per 2023 jaarlijks circa 1,8 miljard aan extra investeringsruimte door afschaffing verhuurdersheffing



ZOALS WE HET NU DOEN, GAAN WE HET NIET REDDEN!

**Als we 450.000 woningen “van het gas af”
willen halen:**

... kost dat met de huidige huis-per-huis aanpak ca. 4
miljoen mandagen werk ...

...oftewel 570,000 mandagen per jaar...

... dus 3000 FTE moeten per direct hun huidige
werkzaamheden laten vallen.

Dat (technische) personeel is er niet.



Het moet en het kán anders!



- ✓ Betaalbare en schaalbare oplossingen
- ✓ Begrijpelijk voor bewoners en met minimale overlast in de uitvoering
- ✓ Uitvoerbaar met minder (technisch) personeel
- ✓ Uit te voeren op natuurlijke momenten met/door vaste ketenpartners



Focus komende jaren



- ✓ E, F en G labels prioriteit
- ✓ Verduurzamen naar de Standaard (NTA8800)
- ✓ Geen nieuwe CV ketels meer plaatsen
- ✓ Naar aardgasloos waar het kan/ moet
- ✓ 50% Circulair in 2030
- ✓ Voorkomen hittestress en omgang heftige regenbuien
- ✓ Samenwerken in innovatie (proces en product) en opschaling
- ✓ Onderzoek, monitoring en kennisdeling



Kaders en afwegingen woningcorporaties



- ✓ Wet en regelgeving
(geen EFG labels, wet natuurbescherming, omgevingswet)
- ✓ Nationale Prestatie Afspraken
- ✓ Regionale en gemeentelijke Prestatie afspraken
(RES, WTV, WUP's of toch contingenten aanpak)
- ✓ Strategische afwegingen
(sloop/nieuwbouw, verkoop, levensduur, timing)
- ✓ Meerjarenonderhoudplanning, begroting en besluitvorming
(qua investeringscapaciteit maar ook afweging mbt TCO)
- ✓ Huurders
(instemming, betaalbaarheid, comfort, gebruik en tevredenheid)



INNOVATIE EN DUURZAAMHEID



**De toekomst wacht
je niet af,
die creëer je samen!**





The Future is now



DE SPANING
Verduurzaming
woningcomplex Holten -
Viverion



OP WEE
Hybride warmtepomp



DE SPANING
Nul-op-de-meter (NoM)
Renovaties



DE SPANING
Nul-op-de-meter (NoM)
Gezamenlijke uitvraag



Gezamenlijke opgave & uitdagingen



- ✓ Meer woningen per jaar verduurzamen (opschalen)
- ✓ Betaalbare en goede oplossingen
- ✓ Minimale overlast voor bewoners
- ✓ Voldoende capaciteit en vakkundig personeel



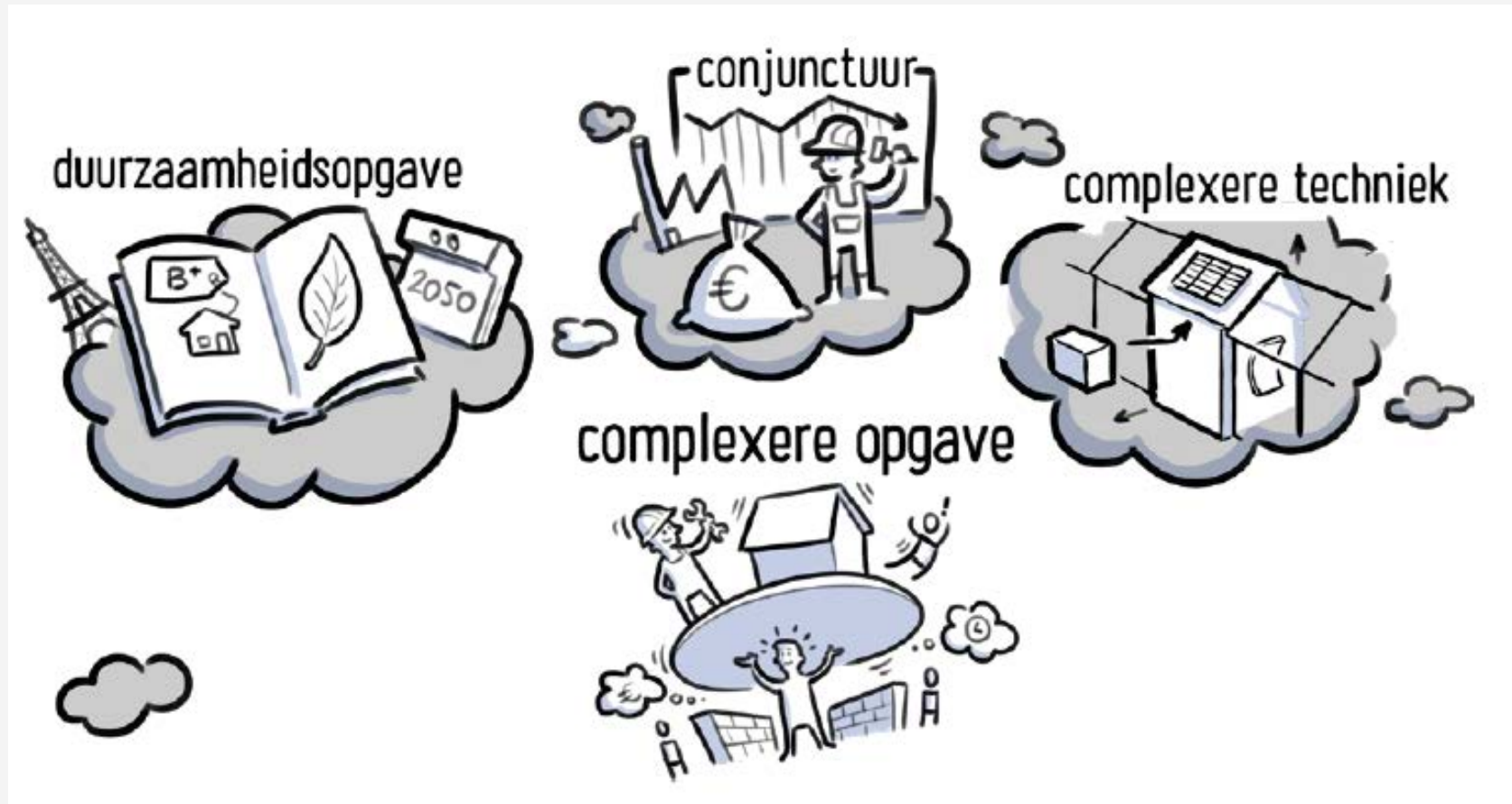
Gezamenlijke opgave & uitdagingen

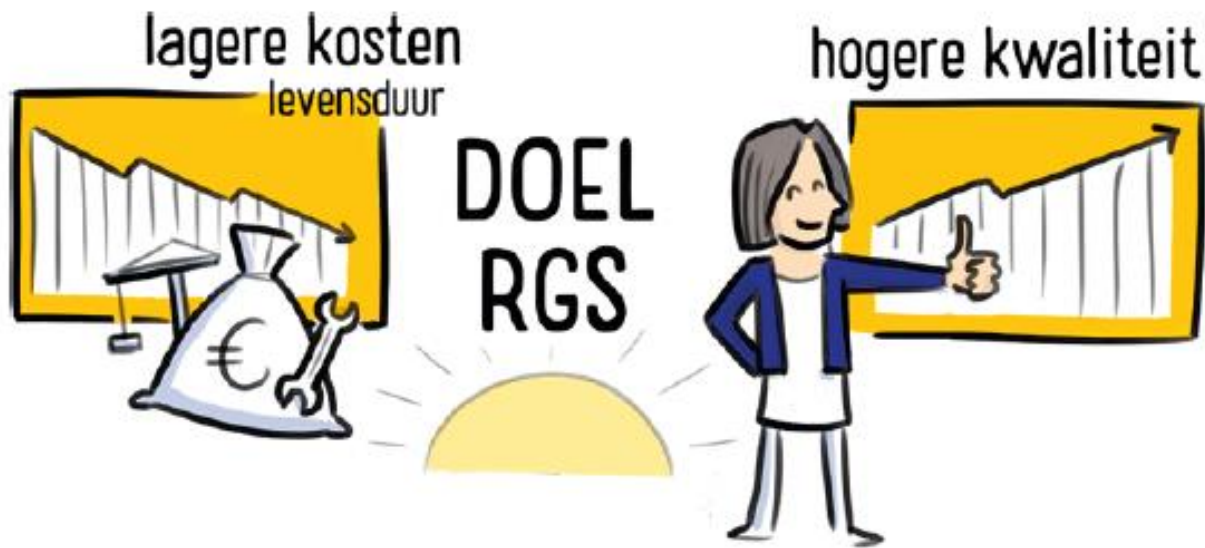


Hoe?

- ✓ Programmeren van verduurzaming (project -> proces)
- ✓ Product- en procesoptimalisatie/innovatie
- ✓ Ketensamenwerking – RGSiD
- ✓ Innovatie en industrialisatie
- ✓ Onderzoek, onderwijs en scholing verduurzamen bestaande bouw







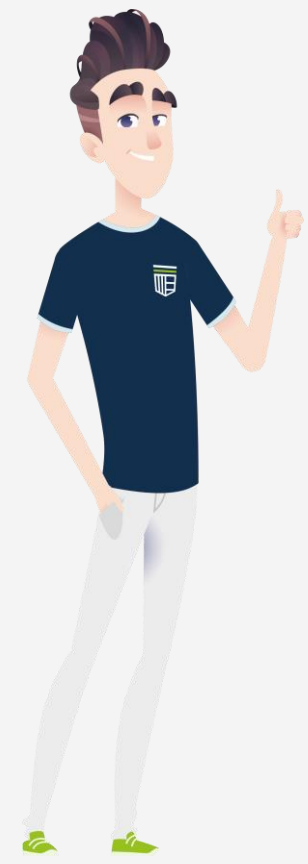
lager risico
meer in control



leren, verbeteren
en innoveren



bouwen aan
vertrouwen



ROADMAP RESULTAATGERICHT SAMENWERKEN (RGS) ALS OPDRACHTGEVER



DIT IS WAT WIJ DOEN

SAMENWERKEN VOOR NU EN DE TOEKOMST



Bewonerstevredenheid 8



Kwaliteit



TCO



Tijd & geld investeren in verduurzamen van woningen en tevreden bewoners i.p.v. aanbesteding (transactiekosten)

5 condities voor een kansrijke samenwerking



1. Vertrouwen	2. Win-win	3. Strategische fit	4. Soepel proces	5. Planning en control
Aandacht persoonlijke relatie	Respect voor elkaars belangen	Collectieve ambitie bepalen	Goed organiseren	Voeren procesregie
<ul style="list-style-type: none"> • Drijfveren en talenten • Samenwerkingsafspraken • Blijven werken aan de relaties 	<ul style="list-style-type: none"> • Organisatie belang • Individueel belang • Halen en brengen 	<ul style="list-style-type: none"> • Belofte x Commitment x Doen • Meer dan mooie woorden • Ambitie naar doelen en daden 	<ul style="list-style-type: none"> • Project, Proces en Programma • Informatie en middelen • Eigenaarschap en taken 	<ul style="list-style-type: none"> • KPI - doelen zichtbaar • Voorspelbare informatie • Overlegstructuur / cultuur
<p>Team van teams Elkaar kennen en vinden</p> <p style="text-align: center;">↓</p>  	<p>Recht doen aan de wensen en belangen van elke organisatie en teamlid</p> <p style="text-align: center;">↓</p>  	<p>Geeft blijvend richting en kaders. Voortkomt schijnsamenwerking</p> <p style="text-align: center;">↓</p>  	<p>Inzicht in proces en wat dat voor de organisatie(s) en mensen betekent</p> <p style="text-align: center;">↓</p>  	<p>Overleg o.b.v. inzicht (dashboard) Samen leren en groeien</p> <p style="text-align: center;">↓</p>  

HEMINK VERDUURZAMING CONFIGURATOR



EENGEZINSWONING



APPARTEMENT



GALLERIJFLAT



PORTIEKFLAT

EENGEZINSWONING

GEEF ONDERSTAAND DE WONING KENMERKEN OP



TYPE



HOEK

TUSSEN

VRIJSTAAND

BOUWJAAR



Tot 1920

1930 - 1960

1961 - 1970

1971 - 1980

**1981 of
hoger**

STRATEGIE



VERKOOP

**BEHOUD
KORT**

**BEHOUD
LANG**

EENGEZINSWONING

GEEF ONDERSTAAND DE WONING KENMERKEN OP



TYPE



HOEK

TUSSEN

VRIJSTAAND

BOUWJAAR



Tot 1920

1930 - 1960

1961 - 1970

1971 - 1980

**1981 of
hoger**

STRATEGIE

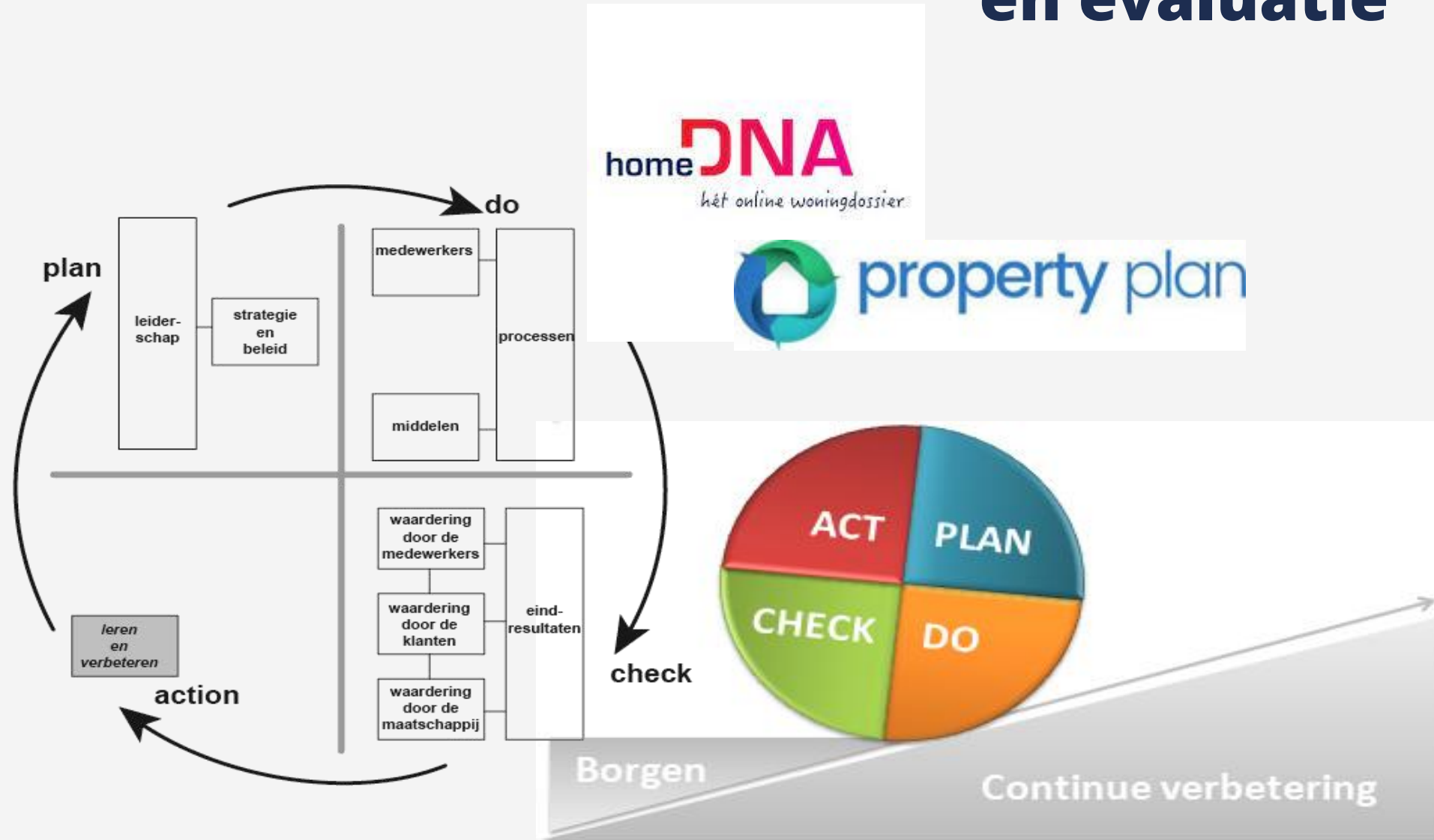


VERKOOP

**BEHOUD
KORT**

**BEHOUD
LANG**

Markconformiteit, kwaliteitsbewaking en evaluatie



VOORDEEL	BEWONER	CORPORATIE	SAMENWERKINGS-PARTNERS
Wooncomfort	x	x	
Veiligheid woning	x		
Verbruik van de bewoner	x		
Financieel voordeel door ingreep op natuurlijke momenten		x	
Tevreden bewoners en gebruikers	x	x	x
Betere functionaliteit en kwaliteit	x	x	x
Meetbare en daarmee stuurbare prestaties		x	x
Beheersen en verlagen van directe kosten over de gehele exploitatie		x	x
Beheersen proces en daarmee lagere indirecte kosten		x	x
Behoud van de regie en één aanspreekpunt		x	x
Meer budgetzekerheid door minder risico's en faalkosten		x	x
Potentiële tegenvallers worden tijdig gesignaleerd		x	x
Resultaat dat is afgestemd op het portefeuillebeleid en investeringsbeleid		x	
Waardebehoud en waar mogelijk waardeontwikkeling		x	
Continuïteit		x	x
Meer sturingsmogelijkheden in het uitvoeringsproces		x	x
Rendementsverbetering door lagere indirecte kosten		x	x
Meer mogelijkheden om kennis in te brengen en zo bij te dragen aan kwaliteit	x	x	x
Impuls voor innovatief denken		x	x
Verbetering van imago		x	x
Kennisontwikkeling: van fouten kun je leren		x	x
Samenwerken met betrouwbare partners	x	x	x
Rust en zekerheid	x	x	x

3x Win



Gezamenlijke opgave & uitdagingen



Wie?

- ✓ Klant: bewoners
- ✓ Vastgoedeigenaren: woningcorporaties, beleggers (volume)
- ✓ Markt: bouw- en installatiebedrijven, toeleveranciers etc.
- ✓ Overheid: rijk, provincie en gemeenten maar
- ✓ Kennisinstellingen: oa. Saxion, UT en ROC
- ✓ Innovatieplatforms: Pioneering, BTIC, etc.



Project overstijgend samenwerken daar gaan we voor!

