

Welkom!

Het webinar **Samenwerken aan duurzame vastgoedprojecten** start over enkele minuten



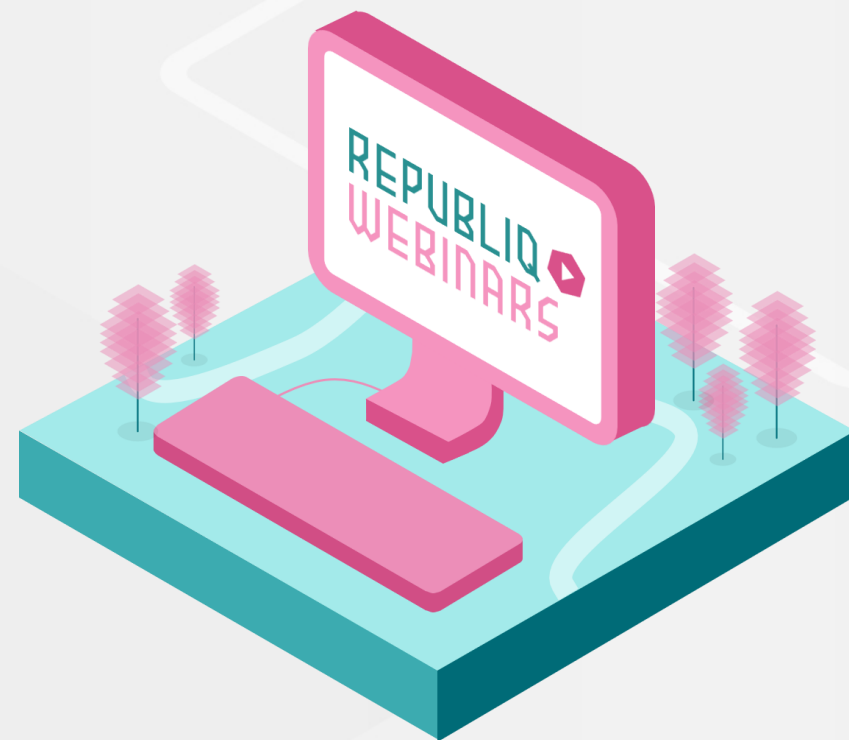
Gijs Kant
Republiq



Niels Vlieg
Vidomes



Kees den Dekker
Republiq



Samenwerken aan duurzame vastgoedprojecten

Onze ervaringen en de Bouwstroom Verduurzaming

21 juni 2023

Agenda

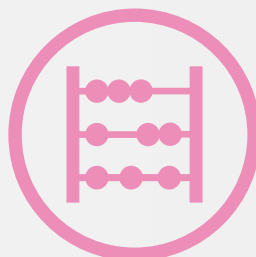
- Welkom en introductie
- Samenwerken aan duurzame vastgoedprojecten | Onze ervaringen en Bouwstroom Verduurzaming
 - Gijs Kant – Republiq
 - Niels Vlieg – Vidomes
- Q&A en afsluiting

Wie is Republiq?

**Stevige
ambitie**



**Jong en
ervaren**



**Vastgoed, strategie
en financiën**



**Data scientists /
consultant**



**Den Bosch &
Amsterdam**



**Best
Workplace**



Dienstverlening



Strategie



Regie



Control

Dienstverlening

Strategie

- Portefeuillestrategie
- Onderzoek & beleid
- Business cases
- Complexsessies
- Assetmanagement
- Wijkvisies
- Data & instrumenten
- ...

Regie

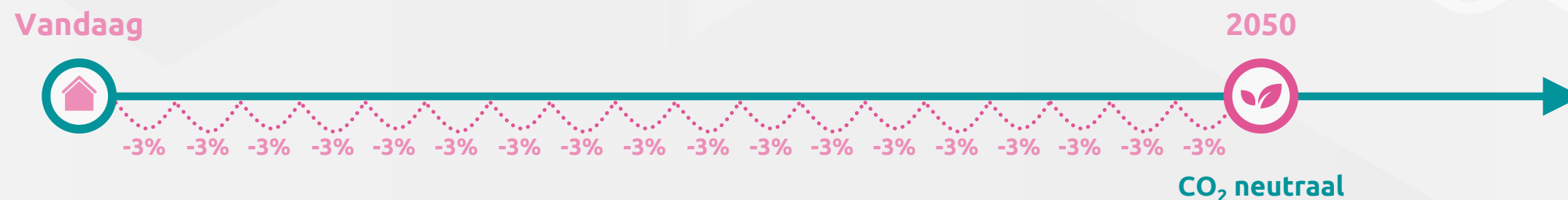
- Samenwerkingen
- Selectie ketenpartners, aanbestedingen,
- Projectmanagement
- Plan per woning | Route Nul
- ...

Control

- Datastrategie
- Data op orde
- Dashboards
- Inrichting volledig sturingsproces
- ...

Verduurzaming in de corporatiesector

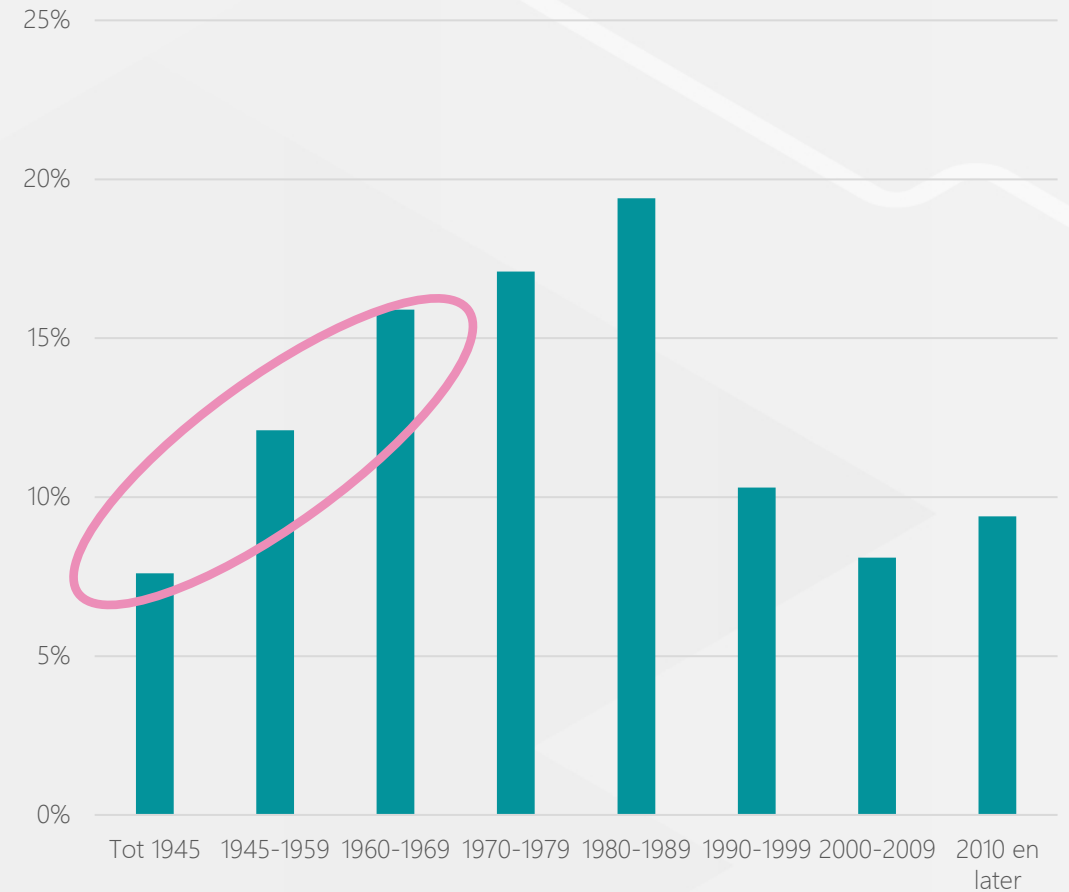
- Doelstelling is dat in 2050 alle 2,2 miljoen corporatiewoningen in Nederland CO₂-neutraal zijn.



- In de Nationale Prestatieafspraken is voor de verduurzaming van het bestaande bezit tot 2030 opgenomen:
 - 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij.
 - 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.
 - In 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G).

EFG labels

- Ruim 800.000 vhe voor 1969 gebouwd
- Er zijn nog 250.000 EFG-woningen
- Veelal te vinden in het oudere bezit
- Vaak hoofdpijndossiers: sloop of renoveren?
- Voor 2028 wegwerken
- Stroomversnelling besluitvorming

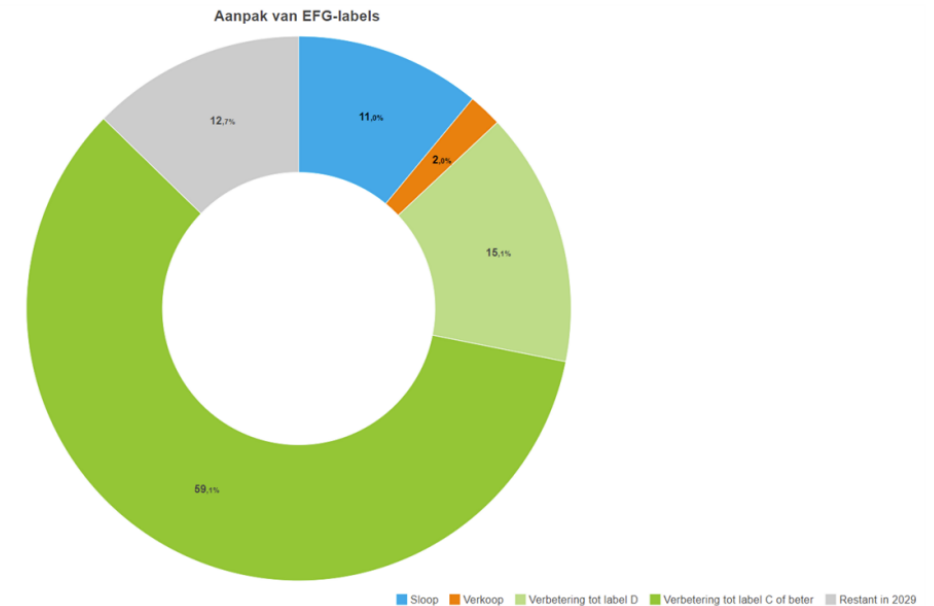


Wat zijn de plannen?

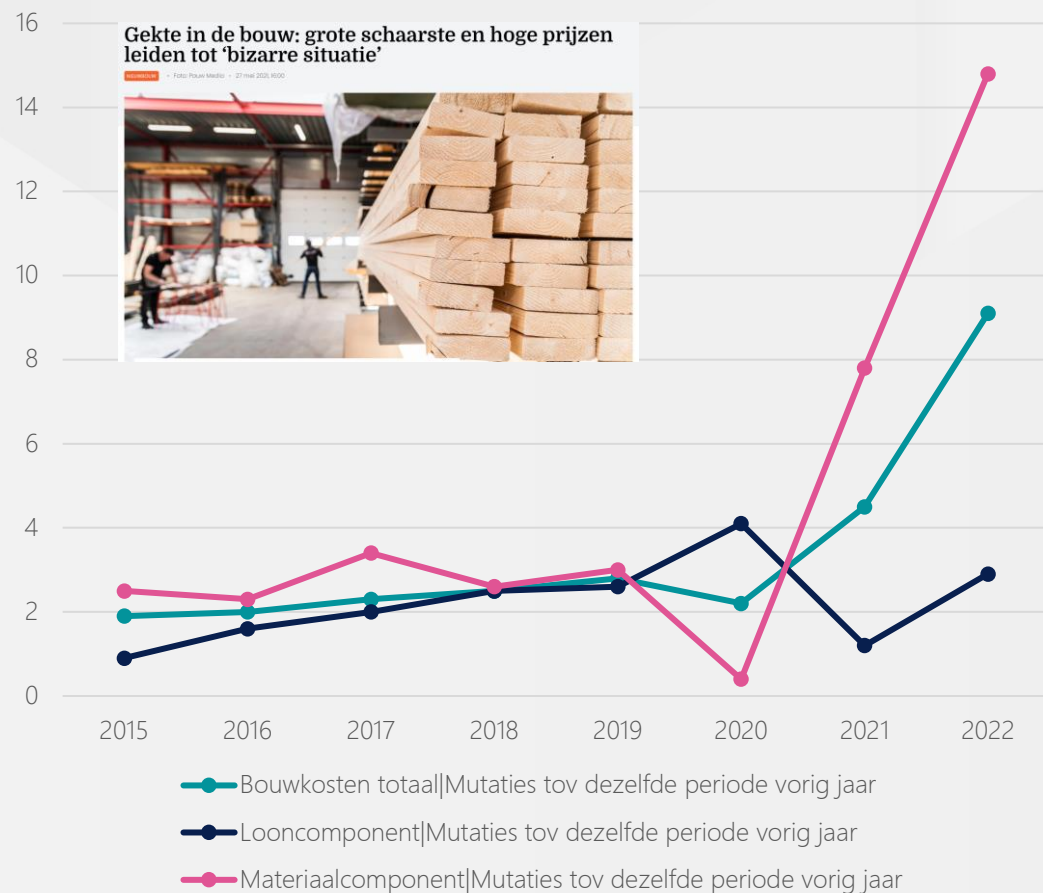
- Aedes Forecast
- Representatie: 75% aantal vhe's
- Aedesforecast 2023:
 - 74% verduurzamen D of beter
 - 11% sloop
 - 2% verkoop
 - 13% onbekend
- 15% naar label D

CORPORATIES MET EFG-LABELS BEZIG, PLANONTWIKKELING AARDGASVRIJ EN TOEKOMSTKLAAR NOG ONDUIDELIJK

Corporaties hebben veel plannen om de EFG-labels weg te werken. 74% van de EFG-labels, zo'n 123.070 woningen, wordt verduurzaamd naar label D of hoger. Voor verduurzamingsmaatregelen bij installaties vraagt 51% van de corporaties geen huurverhoging. Een beperkt deel van EFG-labels wordt gesloopt (11%) of verkocht (2%).



De markt heeft het druk... toch?



'Arbeidsmarkt bouw minder krap, korter wachten op verbouwing'

7 november 2022 18:41 • Aangepast 7 november 2022 18:41



Samenwerken aan duurzame vastgoedprojecten

Onze ervaringen



Gijs Kant

ir. G. Kant
g.kant@republiq.nl
06 125 609 37

Samenwerking woningcorporatie en marktpartijen

- Zoektocht naar passende samenwerkingsvormen met marktpartijen in de verduurzaming:



**Programmatische
aanpak**

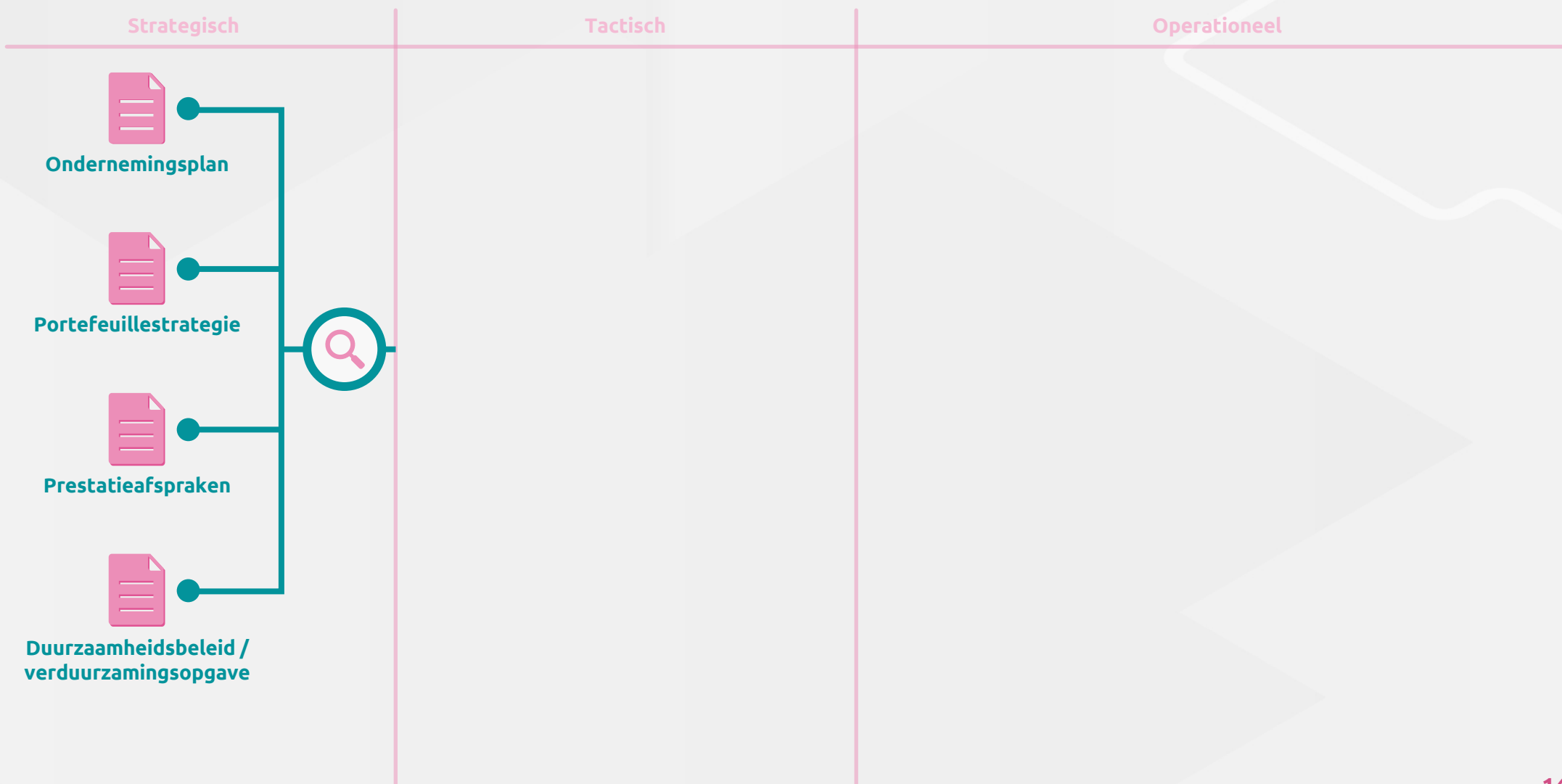


**Projectmatige
aanpak**

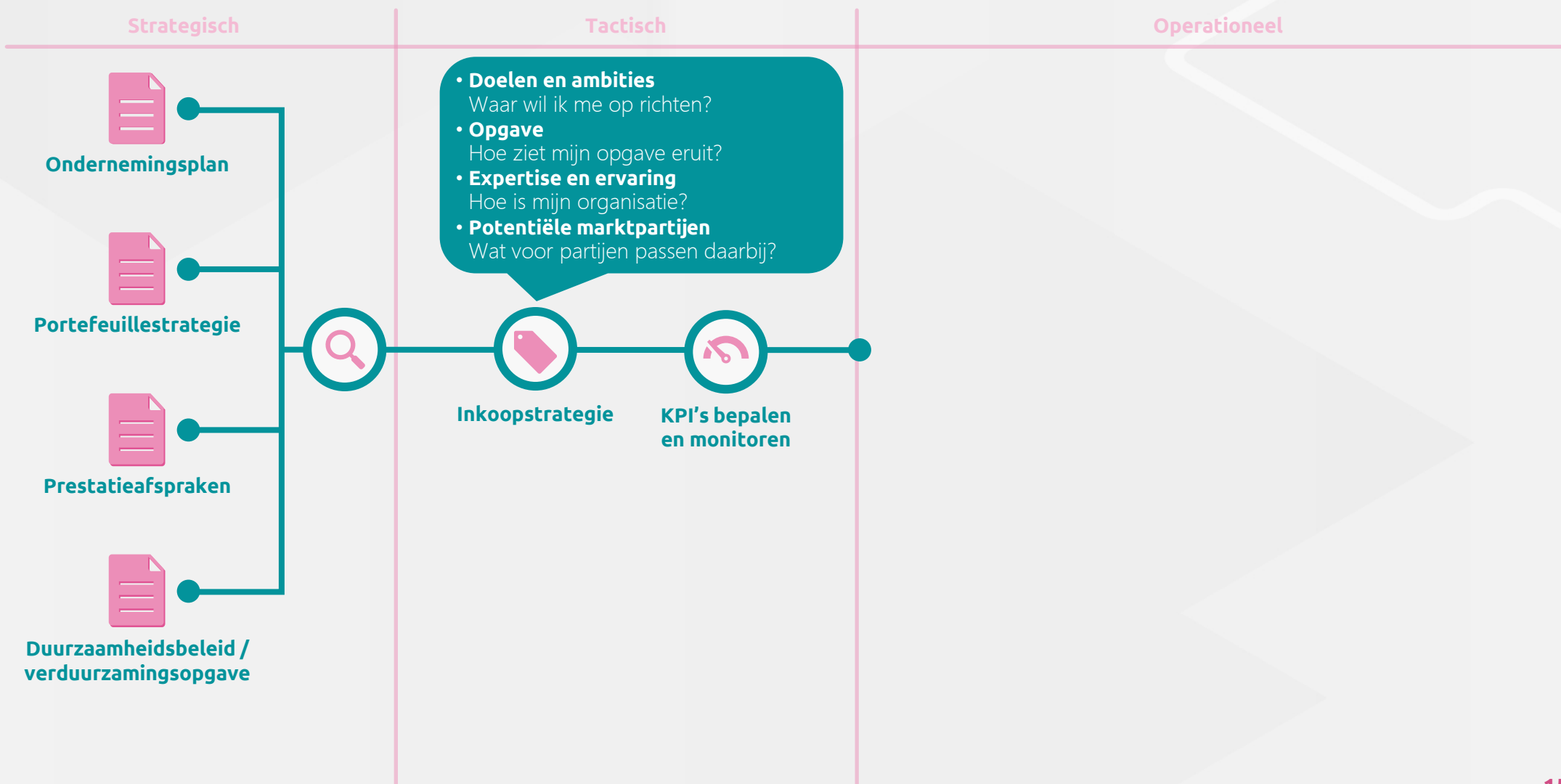


**Projectoverstijgende
samenwerking**

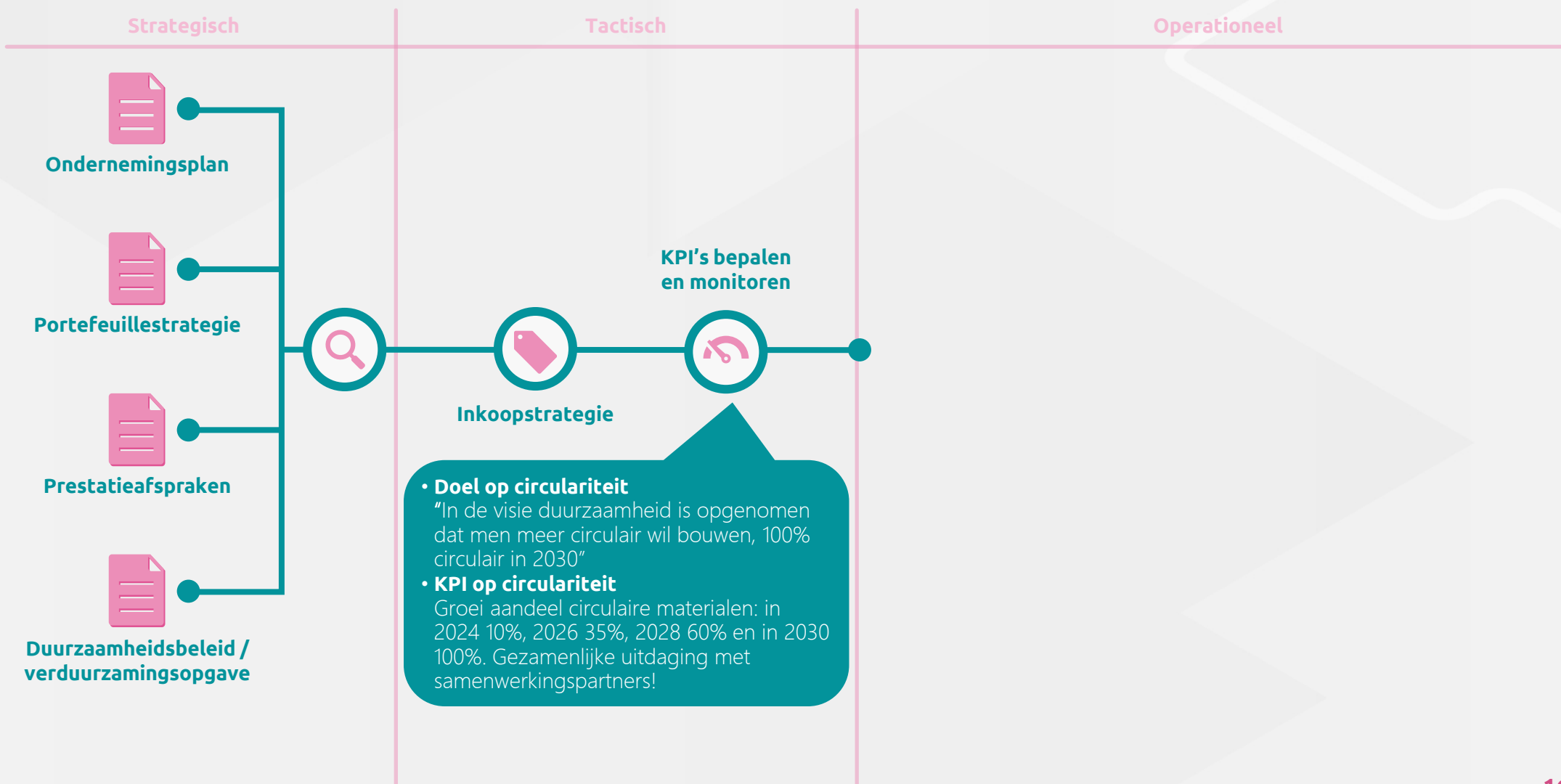
Strategie voor samenwerkingen



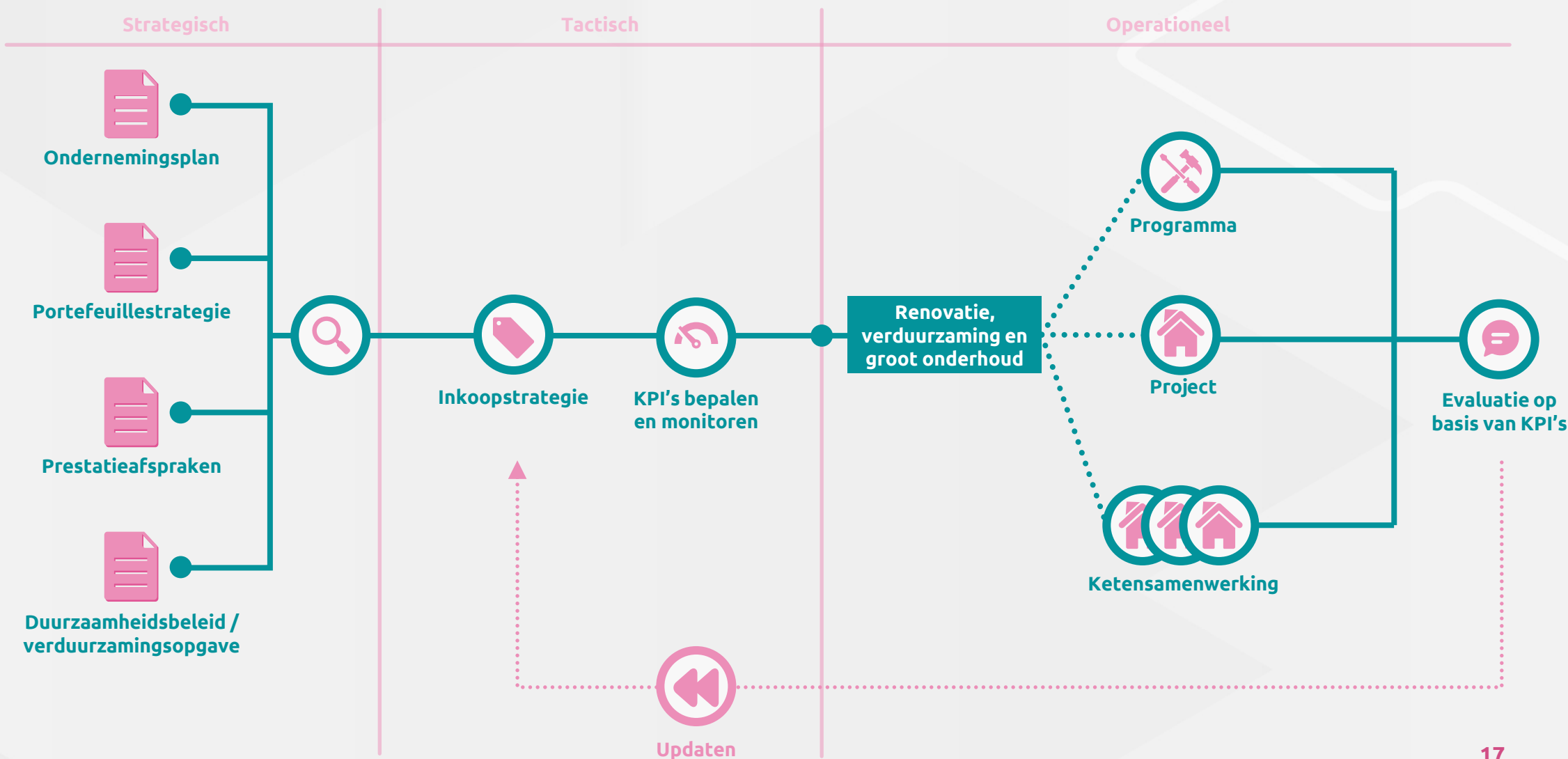
Strategie voor samenwerkingen



Strategie voor samenwerkingen



Strategie voor samenwerkingen



Onze definitie van ketensamenwerking

“

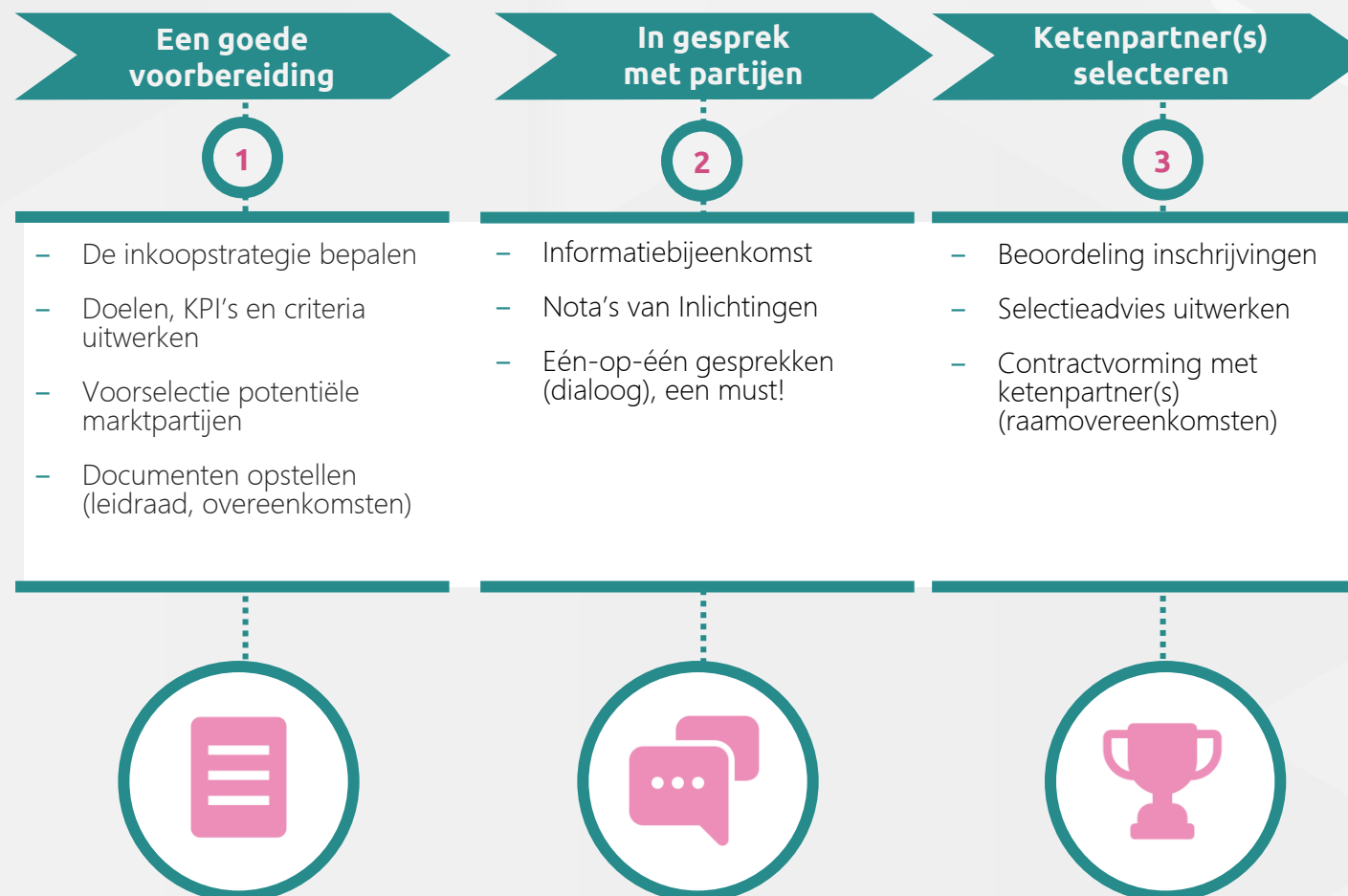
Het slim samenwerken met de schakels (bedrijven) binnen de keten aan één proces en meerdere opvolgende projecten. Deze samenwerking leidt tot meer dan wat individueel haalbaar is. Openheid en vertrouwen vormen de basis van voortdurend leren, continu verbeteren en er gezamenlijk beter van worden.

”

Onze ervaringen

	Looptijd	# partners	Kenmerken
	2022-2030	3	• Circa 450 woningen per jaar, renoveren en verduurzamen in bewoonde staat • Projecten van kleinere schaal en meer maatwerk • Mooiland voert regie op participatieproces met bewoners
	2022-2026	3	• Circa 125 woningen per jaar binnen de ring van Amsterdam • Kleine projecten in onbewoonde staat met lange doorlooptijd • Werkzaamheden met veel maatwerk en vakmanschap benodigd
	2023-2027	2	• Circa 500 woningen per jaar, renoveren en verduurzamen in bewoonde staat • Grotere voor- en naoorlogse appartementencomplexen (> 100 woningen) • Uitdaging in bewonersparticipatie
	2023-2027	5	• 80% van alle renovatieprojecten • Complexe renovatieopgave met verduurzaming en bewonersparticipatie • Nadruk op project- en ketenpartner overstijgend verbeteren
	2024-2029	1	• Circa 80 woningen per jaar, verduurzamen in bewoonde staat • Schilaanpak van eengezinswoningen • Zichtbaarheid corporatie in bewonersproces van belang

Het selectieproces

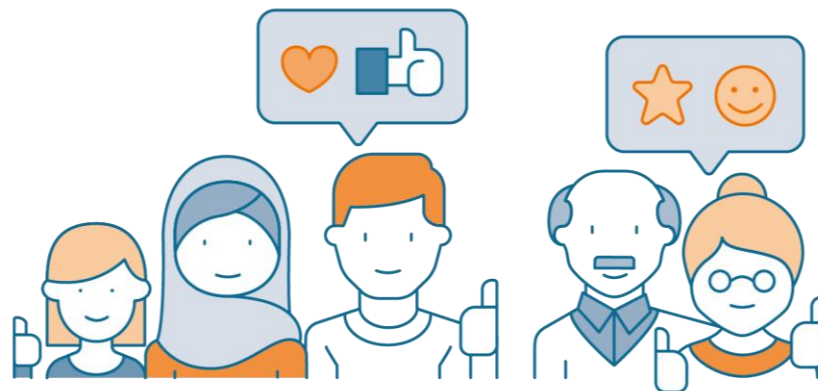


Ketensamenwerking verduurzaming

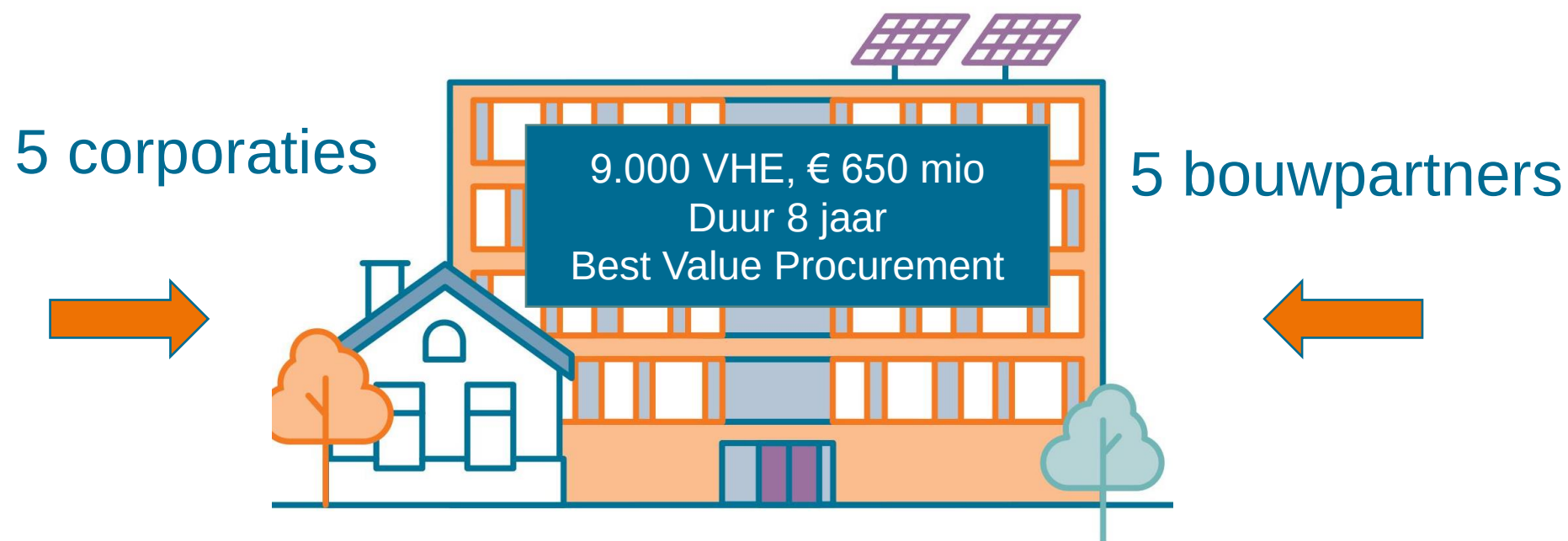
- Ketensamenwerking heeft de volgende voordelen:
 - Continuïteit in de realisatie van je renovatie- en/of verduurzamingsopgave.
 - Door meerdere projecten opeenvolgend samen te doen:
 - Ketenpartner leert je bezit en huurders kennen
 - Prettigere samenwerking in projectteam (dezelfde gezichten)
 - Kortere doorlooptijd (evt. daling indirecte kosten)
- Aandachtspunten vanuit onze ervaringen zijn:
 - Vooraf een duidelijke contractstructuur op te zetten (raam-, voorbereidings-, realisatieovereenkomst)
 - Vooraf goed te bepalen wat de scope van de opgave is (aantal woningen per jaar)
 - De projecten evenwichtig te verdelen onder ketenpartners (let op: mededingingsrecht)
 - Concurrentie op prijs te organiseren (en/of markconformiteit toetsen)
 - Continu te blijven verbeteren (KPI's)
 - Stimuleren dat ketenpartners onderling van elkaar leren

De basis voor partnerschap

Niels Vlieg
21 juni 2023



Opzet Bouwstroom Renovatie Verduurzaming Haaglanden



Voordelen bouwstroom renovatie verduurzaming

- Voor corporatie
 - Sneller en efficiënter
 - Minder ontwikkelaars/projectontwikkelaars nodig
 - Garantie op capaciteit aannemers
 - Samenwerking tussen corporaties
 - Europeesch aanbestedingsproef
 - etc
- Voor aannemers
 - Langdurige afnamezekerheid
 - Betere continuïteit
 - Betere planbaarheid
 - Efficiënter
 - Geen acquisitiekosten
 - etc



Nadeel: Vendor Lock-in bij bouwteam en langdurige partnerschap

voorbeelden:

- optimalisatie voor opdrachtgever
of voor aannemer?
- inkoopkortingen
- of je betaalt teveel



Gevolg: krijg je een marktconforme prijs?

Oplossing voor borgen marktconforme prijs



Vastleggen Toeslagen % (AK, ABK en W&R)
en uurlonen

Voor leveranciers en onderaannemers:

netto, netto prijs met
transparantie in de boeken

Partnerschap is gebaseerd op vertrouwen



vertrouwen = $\frac{\text{competentie} \times \text{betrouwbaarheid} \times \text{transparantie}}{\text{eigen belang}}$

~~eigen belang~~



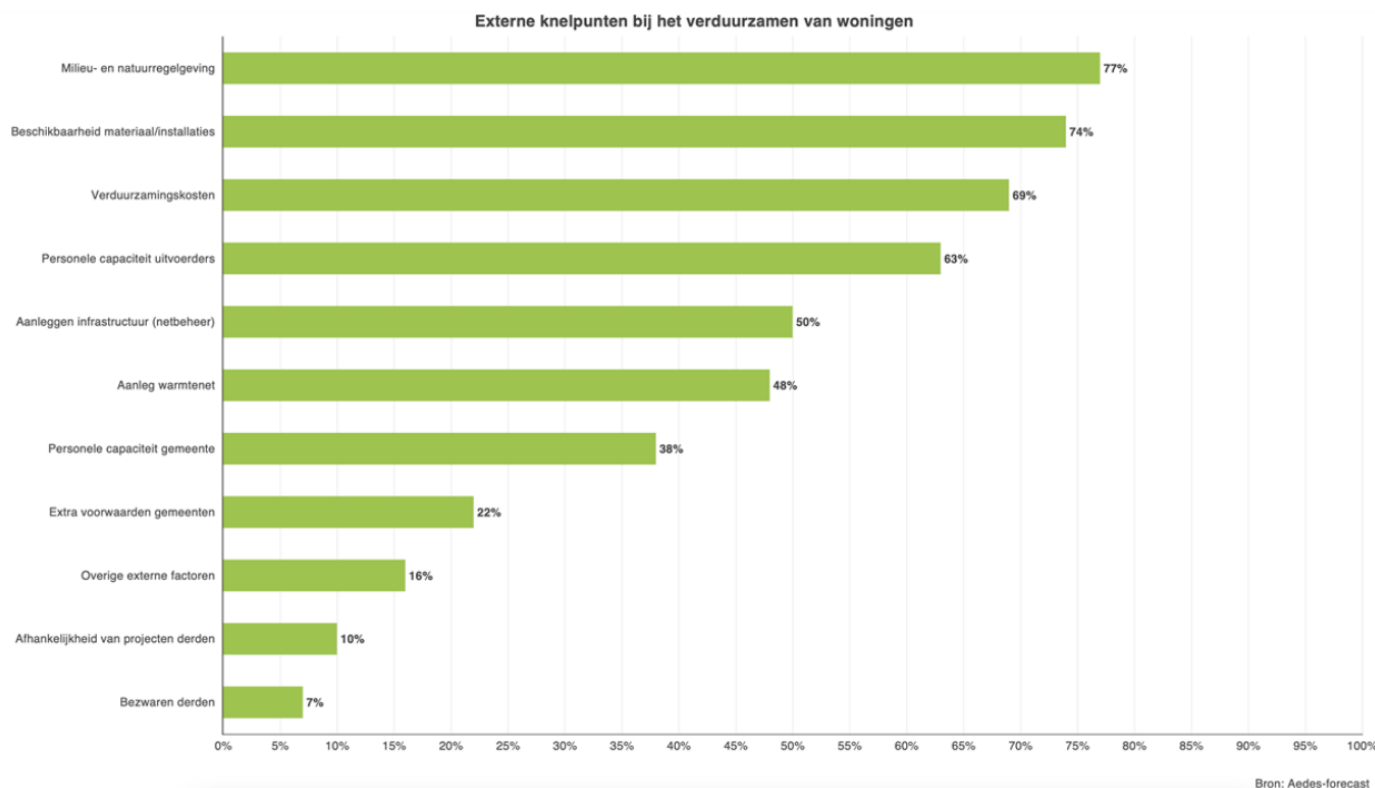
Vragen?

Q&A en afsluiting

Vragen zijn welkom via de Q&A chatfunctie

Samen teleurstellingen verwerken?

De knelpunten bij de uitvoering van de verduurzaming van woningen zijn milieu- en natuurregelgeving, beschikbaarheid van materiaal en installaties, hoge verduurzamingskosten en tekort aan medewerkers.



Samen kansen grijpen?



De Goede Woning



Vidomes

Vragen naar aanleiding van het webinar?



Kees

C. den Dekker MSc.
k.den.dekker@republiq.nl
06 53 188 086

REPUBLIC