



Hoe kan het leuker, slimmer en beter

- Leuker: als er ambitie is, als je doelen stelt en vertrouwen is
- Slimmer: als je gebruik maakt van elkaars expertise en samenwerkt
- Beter: als je monitort en evalueert



Ronald van Lith
manager vastgoed
7 februari 2013



Leuker, slimmer en beter

- **Wie is Openbaar Belang**
 - Duurzaamheid ambitie
 - Stuur op woonlasten
- **Ambitie** vraagt om andere samenwerkingsvormen
- **Hoe doen we dat ?**



Ronald van Lith
manager vastgoed



Wie is Openbaar Belang

- Woningcorporatie sinds 1900
- Zijn er voor mensen en samen prettig wonen
- Kernwaarden: persoonlijk, verbindend, betrokken, zelfbewust
- Een compacte organisatie – korte lijnen / 23 fte
- Beheren circa 2 875 woningen/vhe
- Duurzaamheid ambitie
- Stuurt op woonlasten (huur + energie)



Ambitie in duurzaamheid

- 2020 - 25% energie reductie t.o.v. 2012 en Energie Neutraal 2035
- Stuurt op GJ/m² in plaats van energielabels
- Vertrekpunt Trias Energetica
- Integreert Planmatig onderhoud met energiereductie
- Energie maakt je warm – energie coaches (bewoners)





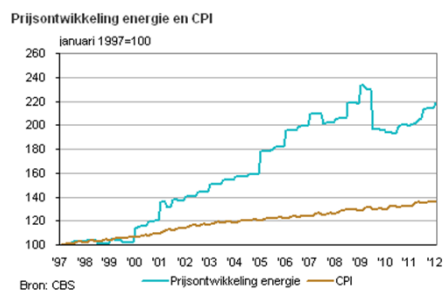
Ambitie in duurzaamheid

- SEV/ Agentschap/Energiesprong/Taskforce CO2
- Duurzaam Energie Ontwikkelingsbedrijf Zwolle i.o.
- Provincie Overijssel – kopgroep /convenant /energiefonds
- Nominatie NET trofee - 2009
- Milieufederatie – 2012 Stook je rijk 2^e plaats – met eervolle vermelding
- Passiefbouw Award renovatie – nominatie 2012



Stuurt op woonlasten

- Woonlasten = huur + energie + heffingen
- Prijswontwikkeling energie in 10 jaar bijna verdubbeld
- Energiekosten stijgt sneller dan de huur





Stuurt op woonlasten

(Ver)dienmodel

- Openbaar Belang investeert in energiereductie en bewoner betaalt 20% daaraan mee
- Grens is “Niet Meer Dan Anders” principe



Gasverbruik*	G	F	E	D	C	B	A
Energiekosten per maand	€ 187	€ 142	€ 119	€ 97	€ 78	€ 63	€ 46
Energiekosten over 20 jaar**	€ 107.520	€ 81.792	€ 68.430	€ 55.872	€ 44.930	€ 36.290	€ 26.500
Energiewinst per stap, over 20 jaar**	->	€ 25.728	€ 13.362	€ 12.558	€ 10.942	€ 12.640	€ 9.790

* Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde woning met 3 personen

** Uitgaande van een stijging van de energieprijzen met 8% per jaar

Aanpak woningbezit: sturen op woonlasten

- Portefeuille / complex inzicht energieverbruik
- Substantiële energiebesparing – denk aan verdienmodel
- Investeringsduurzaamheid 100%
 - 80 % Openbaar Belang
 - 20 % de bewoner
- 70% meerderheid (wettelijk), liefst meer
- Huurgrens 681,- per maand is plafond en markt
- Toekomst energie maatregelen via DEOZ (volume/inkoop/kennis)



Ambitie

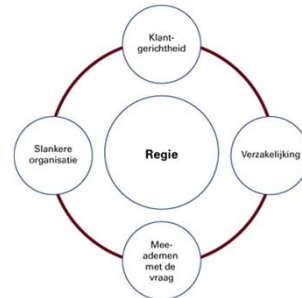
Beleid

- Duurzaamheidsambitie: energie reductie
- Sturen op woonlasten

Regie organisatie

- Mogelijkheden en kansen benutten zonder de control kwijt te raken.
- Samenwerken en uitbesteden
- Anno 1900 – geen technische dienst
- Werken met partners – gedragsafspraken, prijsafspraken + monitoren

Denken in kansen en oplossingen en niet in problemen



Hoe doen we dat ?

- Traditionele vorm is Passé door duurzaamheid ambitie/opgave
- Verschuiving van inputspecificatie(technisch) naar outputspecificatie(functioneel)
- Design, Built & Maintenance is vertrekpunt
- Meerdere partijen uitnodigen UAV – GC – vraagspecificatie
- Past bij een Regie organisatie
 - Klantgerichtheid
 - Verzakelijking
 - Flexibiliteit/meebewegen met de vraag
 - Slinkere organisatie
 - Professionalisering van regie



Revitalisatie Binnengasthuisstraat Zwolle



Terugblik & ambities

- Overname
 - o 2007 van de Stichting De Gasthuizen en Daniëlle Pruimerstichting
- Afspraken
 - o Geschikt voor Senioren
 - o Jongere oudere (35+)
 - o Woningen en woonomgeving in stand houden
- Ambities
 - o Herstel oude allure Binnengasthuisstraat
 - o Behoud uiterlijk van de woningen
 - o Woningen laten voldoen aan de toekomstige eisen
 - o Woonlasten benadering(huur+energie)
 - o Goed opdrachtgeverschap



Opdrachtgeverschap

- Hoe stel je de vraag aan de markt (traditioneel of UAV GC)
- Vraagspecificatie i.s.m RoyalHaskoningDHV(SE) opgesteld
- “Op weg naar de goede vraag” professioneel opdrachtgeverschap*
- Marktverkenning: drie partijen

* Openbaar Belang betrokken bij 2 jarig traject met de Hogescholen Utrecht, Rotterdam en Saxion. Het lectoraat Nieuwe Cultuur in de Bouwketen. Voor meer info: www.technologieinnovatie.hu.nl



Wat levert het op ?

Bewoner

- Comfort: warmte-en geluidisolatie en levensloop plattegrond/uitbouw
- Op termijn lagere energiekosten (bij huidige prijsontwikkelingen)
- Energiekosten na renovatie: warmte \pm € 13,- per maand
warmtapwater circa \pm € 10,- per maand.

Openbaar Belang

- Huur huidige bewoners =€ 330,- +€ 120,- = € 450,- per maand
- Substantiële huurverhoging van € 120,-
 \pm € 90,- terug door de lagere energierekening
en € 30,- is de prijs voor het extra comfort (plattegrond/uitbouw).
Energiekosten waren \pm € 90,- per maand
- Toekomstige bewoners wordt de huur € 600,- per maand



Wat levert het op ?

Openbaar Belang

- De levensduurverlenging is minimaal 40 jaar(nieuwbouwniveau).
- Daarbij is de verwachting dat het niet nodig zal zijn over 40 jaar bouwfysisch opnieuw te verbeteren.
- Locatie en woningtypologie doorexpluiten blijft zo langdurig mogelijk.

Klantwaarde en vastgoedwaarde !



Wat is de investering

- Bouwkosten 24 sociale huurwoningen is circa € 100.000,- incl. BTW per woning
- Totale stichtingskosten zijn € 130.000,- incl. BTW per woning.
- Beheerkosten - Maintenance in de vorm meerjarenovereenkomst



Het resultaat

- Bijdrage aan de ambitie energiereductie van 25% in 2020
- Woningen met de karakteristiek van de jaren 20 en comfort van 2020 2050
- UAV – GC Design, Built and Maintenance ervaring
 - Top
 - Voordenken i.p.v. nadenken
 - Committed
 - Van taakgericht naar procesgericht
 - Kennisdelen
 - Tips
 - Allocatie van problemen
 - Evaluatie meerdere keren in proces.

Het is leuker, slimmer en beter

- Leuker: ambitie vertaalt in een UAV – GC Design, Built and Maintenance denken in oplossingen en kansen commitment
- Slimmer: samenwerken en elkaars expertise gebruiken
- Beter: monitoren en evalueren "wat gaat er goed en wat kan beter"

Dank voor uw aandacht