

Verslag van de bijeenkomst van de Leercirkel Resultaatgericht Samenwerken

Thema **"Samen werken aan woonkwaliteit"**

Datum 9 maart 2022
Locatie Krachtstation te Utrecht
Aanvang 16:00 uur

Sprekers Wout Muller - Vivare
Olaf Piekhaar - Key Vision

Aanwezig zie bijgevoegde presentielijst

Verslaglegging Marie-José van Dijk

Welkom en mededelingen Leercirkel

Remy heet iedereen welkom.

De voorzitter doet een aantal huishoudelijke mededelingen. Daarna geeft Remy een korte introductie op het thema van vandaag en introduceert de sprekers.

Waarom bod corporaties Gemeente? - Verdieping bod Vivare - Gemeente Arnhem (belanghebbenden lokale driehoek; huurdersbelangen/ gemeente en corporaties) - Wout Müller - Vivare

Wout stelt zich kort voor als Asset Manager Vastgoed bij Vivare. Strategische en tactische uitvoering, beleidsafdeling. 3 Jaar bij Vivare in de volkshuisvesting. Verbinding, strategie en de combinatie. RGS spreekt hem aan.

Aan de hand van de presentatie neemt hij ons mee in een traject voor de gemeente Arnhem. Hoe ligt dit in de Wet verankerd? Samenwerking is nodig voor het bereiken van de volkshuisvestingsdoelen. Samenwerking met gemeente, corporaties, huurdersverenigingen Nieuwe Woningwet 2022, evaluatie van 2015. Regeldruk verminderen, samenwerking nog meer stimuleren.

Op 1 juli aanbieden van prestatievoorstellen aan gemeente - het bod, waar denkt de woningcorporatie invulling aan te geven in het komende jaar. Aan de hand daarvan worden prestatieafspraken gemaakt. Dit gaat uit van gelijkwaardige partijen en wederkerigheid. Echter de gemeente betaalt natuurlijk de woningcorporatie niet. Het bod wordt afgestemd zowel intern als extern. Het afwegingskader wordt getoond, daar komt ook het bod van de gemeente uit. Er komt een afweging welke middelen waarvoor worden ingezet en deze komen op de begroting. Dit wordt jaarlijks afgestemd, een continu proces ontstaat. Vivare ziet het als onderdeel van de duurzame samenwerking, meenemen naar de gemeente over wat relevant is voor de woningcorporatiesector en wat zij daarmee gaan doen. Via de biedingen ook duidelijkheid over de keuzes die de corporatie gemaakt heeft voor de beschikbare middelen.

Gezamenlijkheid en wederkerigheid heeft de nadruk. Van gemeenten wordt ook een stap verwacht om het bod te realiseren. Ketenpartners, geen opdrachtgever/ opdrachtnemer.

Vivare werkt in 6 gemeenten en doet een 1 bod. Strategische adviseurs en bestuur doen de gesprekken met de gemeente. Het bod is als algehele portefeuille ook een visueel sterk beeld, op deze wijze kan de corporatie beter overbrengen wat de aandacht heeft. Leefbaarheid staat dit jaar voorop, gezien de zorg over de kwetsbare wijken. In het bod, grijze gebied uitleg, rechterzijde financiële verantwoording (uitleg). Links algemeen, rechts specifieke aandachtsgebieden per gemeente.

Aantal wijken, meer dan 90 procent bezit ligt in de lagere huurklassen, veel problemen en de kloof tussen sociale huur en anderen wordt steeds groter. Meer vergrijzing, 1 en 2 persoonshuishoudens.

Provincie vertraagt, wellicht kunnen gemeenten ook bemiddelen. Geen generieke maatregelen, maatwerk per geval. Focus ligt op verbeteren van de portefeuille in het kader van onderhoud. Levensloop geschikte woningen, hoeveel, waar? zijn vragen die bij de gemeente gesteld worden.

Duurzaamheid, afgelopen jaren is een terugkerend thema/ doel. Energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit/ NTA 8800 nieuwe regelgeving, bewaken, doelen.

Rob: wijziging verhuurheffing (verlaagd), heeft dat nog gevolgen gehad. Aanpassing op begroting, wordt dit meegenomen?

Vraag: hoe worden de afspraken bewaakt? Dat is niet echt bindend, maar er wordt wel over gesproken. Met name als het gaat over bouwgronden aanbieden voor sociale woningbouw.

Beleggers worden niet betrokken in dit proces. Wel worden de zorginstellingen gevraagd mee te denken, te praten, want er komen steeds meer bewoners uit de instellingen.

Vraag: vaste prijs voor locatie? Daar zijn afspraken over gemaakt, zegt Wout.
Mogen gemeenten straks alleen aan corporaties aanbieden of moet het breder uitgezet worden? Dat is nog niet duidelijk.

Wout gaat nog specifiek in op het bod voor Arnhem, in het kader van de kwetsbare wijken. Wat is de oorzaak dat de wijken kwetsbaar zijn, data wordt gecombineerd om een helder beeld te vormen. Meerdere corporaties en maatschappelijke partijen actief. Niet naast elkaar bezig, maar samenwerken. Sturen op leefbaarheid, gericht toewijzen, zodat er een gemêleerde buurt ontstaat, waarbij burenhulp cruciaal is. Maatwerk voor 20% toegestaan. Proberen ook de clustering te stoppen, kleinere projecten inbreiden in de al bestaande wijken. Woonwagengedragers zijn een specifieke groep en daar wordt ook samen met de gemeente over gesproken. Kwaliteit wordt bewaakt en problemen worden gesignaleerd en doorgegeven.

Afstemming energietransitie goed laten plaatsvinden, onderwerpen die je samen moet oppakken. Samen plannen maken en op elkaar afstemmen.

In hoeverre is het wenselijk dat ketenpartners meedenken op dit gebied/ betrokken worden. Wat is de impact van de beslissingen van de corporatie? Kunnen afspraken nagekomen worden.

Het bod is een "praatstuk" om tot een samenwerking te komen die het gemeenschappelijke maatschappelijke doel benadrukt en bespoedigd.

Aantoonbare voordelen RGS t.a.v. Verankering (be)woonkwaliteit van de woning in relatie tot Resultaatgericht Samenwerken in de keten - Olaf Piekhaar, Key Vision

Olaf neemt het sprekersstokje over van Wout. Olaf begint met een stukje volkshuisvestingsgeschiedenis. Voordelen RGS voor verankering van de woonkwaliteit. Volkshuisvesting uitvoerbaar maken. Naoorlogse maatschappelijke (woon)opgave. Indrukwekkende sociale woningbouw. Een inkijk in de historie maakt duidelijk hoe groot de stap is die is gezet sindsdien. RGS is een belangrijk hulpmiddel om de problemen van de huidige woonsituatie op te lossen.

Hoe maak je een bod uitvoerbaar door middel van toepassing van RGS?
Olaf heeft het bod van Vivare afgezet in een RGS model.

Essentie van RGS:

- vraagspecificatie moet goed zijn over alle raderen van een organisatie. (Asset manager, vastgoed, bestuur)
- integer deskundig advies door co-makers, niet omzet gedreven
- meten en aantoonbaar maken van nakomen van de prestatieafspraken
- integraal programmeren, 1x per jaar mjob, 1x begroting. Co-makers kunnen daarop sturen.

Co-maker kan verschillende rollen vervullen: adviesrol kan groeien in de komende jaren. Planvarianten studies vragen bij de Co-maker op asset niveau.

Metro kaart, platgeslagen RGS model - 50 jaar. "Benutten van meekoppelkansen". Er zijn meerdere goede routes om tot een goed resultaat te komen.

Waar stopt de cirkel als je kijkt naar de tegenwoordige situatie?

Dialogo deelnemers

“Hoe kan een RGS-kennispartner (co-maker) van de opdrachtgever een bijdrage leveren in de samenwerking tussen gemeenten, huurdersbelangenverenigingen en corporaties?”
“Hoe kunnen partners daaraan concreet handen en voeten geven?”

De deelnemers bespreken hetgeen in de presentaties van Wout en Olaf voorbijgekomen is. Hoe gaan we ons als partners beter positioneren richting corporaties en gemeenten?

Kees: welke data doet ertoe? Kan iemand mij uitleggen wat is de werkelijke data? Document gestuurd, wat is de juiste data? KPI's zijn er bijvoorbeeld in zeer verschillende vormen. Om een beslissing te kunnen nemen, moet het uitgangspunt goed zijn en de data moet kloppen. Hoe haal ik de juiste data bij een corporatie vandaan? Wouter geeft aan dat men wel probeert op basis van de juiste data een beslissing te onderbouwen. Gebruikers rechten definiëren. Van wie is de data en mag je het gebruiken? Men zoekt nu de wettelijke gronden waarop de data gedeeld mag worden.

De woningcorporatie is erbij gebaat dat zo veel mogelijk data gedeeld wordt. Er is wel geregeld dat de verschillende dataverwerkingen bij de Asset-manager terecht komen.

Ontsluiten van data via Dakota. Data blijft eigendom van de corporatie. Hoe benader je alle data die verzameld is? Integraal verzamelen van alle data is een uitdaging.

Hagemans: Ketensamenwerking kost tijd, bieding aan de gemeente Arnhem zijn wij niet betrokken geweest. Geduld is een schone zaak. Complex-gestuurd onderhoud, andere partner Klant-gestuurd. Samenwerking met deze partners, van waaruit samen afspraken gemaakt worden. Processturing, geen dubbele zaken. Geduld en samenwerking van partners is eigenlijk hetgeen wat belangrijk.

Wouter geeft aan dat er nu twee en een half jaar op deze wijze asset management wordt bedreven en dat er nog wel veel stappen te maken zijn.

Hoe vertaalt de asset manager het kader naar de projectmanager? De asset manager maakt een initiatief document, dan haalbaarheidsonderzoek uitvoeren en dan volgt een projectopdracht.

Remy sluit af met dat bij RGS de asset manager in 2012 werd geïntroduceerd, RGS loopt soms een paar jaar voor, want bij woningcorporaties kwamen deze pas 6 jaar later binnen.

Hoe kunnen RGS-partners een bijdrage leveren?	
Portefeuille	Beleidsvarianten modelleren
Asset	Bezitsinventarisatie/ basis op orde Planvarianten Modelleren
Property	Onderhoud/ investering modelleren Realiseren Input leveren nieuwe cyclus/ programma

Moduleren is de kunst om met minimale kennis maximaal te plannen.



Sluiting

Remy bedankt de sprekers en deelnemers voor hun inbreng en nodigt de aanwezigen uit voor het eten. Daarna sluit Remy de Leerkring af met het voorstellen van het thema voor 18 mei a.s.

Indien er voor deze Leerkring presentaties ter beschikking zijn gesteld, kunt u deze terugvinden op onze site.

Lijst van aanwezige/ aangemelde organisaties, zie blad 5.

Aanwezige/ aangemelde organisaties:

Actium	Meijs van der
Admikeur	Mens Zeist - VGO
Akzo Nobel Decorative Coatings B.V.	OnderhoudNL
BouwKetens NL	Remeha
Coen Hagedoorn Onderhoud bv	Sigma - PPG Coatings Nederland BV
Consolidated Nederland BV	Smits Vastgoedzorg
Dakmeester	SSHN
De Goede Vastgoedonderhoud	Takkenkamp Groep B.V.
De Variabele Groot Onderhoud B.V.	Talen Vastgoedonderhoud
Hagemans VGO	Talis
Heko B.V.	Toekomstgroep
Hemink Groep B.V.	Verweij Houttechniek BV
Hemubo Almere B.V.	W/E Adviseurs
Hendriks SGR	Woonbedrijf Eindhoven
Hoftijzer Vastgoedonderhoud BV	Zaanderwijk Groep
KBSapp	
Knaapen Groep	Te gast:
Lindhout Schilder- vastgoedonderhoud	Vivare
	Key Vision