

Regionale Verbouwstromen Huur: van projecten naar programmatisch werken

21-01-2026 09:11



Op weg naar Parijs 2050 moeten er nog heel wat woningen in Nederland worden verduurzaamd. Dat lukt alleen als we goed en slim samenwerken. Verbouwstromen helpt daarbij en wil samen met alle spelers de vaart erin houden of brengen. Onderdeel van Verbouwstromen is het programma Regionale Verbouwstromen Huur (RVH) dat corporaties wil helpen met hun verduurzamingsopgave. Procesbegeleiders José van der Loop en Sean Vos vertellen er graag meer over.

Woningcorporaties staan voor een grote verduurzamingsopgave: honderdduizenden huurwoningen moeten energiezuiniger en toekomstbestendig worden. Dat kun je niet in je eentje, want de kosten stijgen, de capaciteit wordt schaarser en de investeringsruimte staat onder druk. Dus is samenwerking tussen corporaties, regio's en marktpartijen noodzakelijk, zo wordt ook in de Nationale Prestatie Afspraken gesteld. De vraag aan José en Sean is hoe je dat voor elkaar krijgt. José: "Verbouwstromen is een innovatieversnellingsprogramma opgericht door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De nadruk ligt daarbij op het opschalen, want het tempo moet omhoog. Verbouwstromen wil, zoals de naam zegt, verbouwstromen creëren, waarbij woningcorporaties door een programmatische aanpak worden gestimuleerd geen losse projecten aan te besteden, maar te werken in meerjarige verbouwstromen. Onze programmatische aanpak is erop gericht dat één of meer corporaties gezamenlijk voor een meerjarige verbouwstroom ketenpartners te zoeken. Daarbij gaat het om opgaven vanaf zo'n duizend woningen of meer. Wij hebben daarvoor een programmatische

VASTGOED JOURNAAL

aanpak van programmavorming en een aanbestedings/tenderproces ontwikkeld en begeleiden corporaties gedurende het hele proces, tot en met het inrichten van een hechte samenwerking met de ketenpartners.”



Programmatische aanpak

José en Sean hebben beiden een achtergrond in aanbesteden, contracteren en programmatisch werken en begeleiden de RVH processen. Sean: “Vooral voor kleinere en middelgrote corporaties is het lastig om met programmatisch te werken tot een jaarrond gevuld uitvoeringsprogramma te komen. Of ze hebben er gewoon de capaciteit niet voor om dat voor een groter schaalniveau te doen. Wij zijn bezig een methodiek te ontwikkelen, die we achterlaten in de markt, zodat mensen terug kunnen vallen op deze kennis en expertise om het ook zelf te kunnen doen.”

Treintjes

VASTGOED JOURNAAL



Voor grotere corporaties is het wat makkelijker een renovatietrein jaarrond vol te krijgen, want zij hebben een grotere verduurzamingsproductie. Voor een kleinere of middelgrote corporatie is die opgave niet groot genoeg om het hele jaar rond te blijven 'rijden' met een ketenpartner. José: "Voeg je productie van een aantal corporaties samen, dan kun je trein wel in beweging houden. Het belangrijkste is voldoende woningen om doorlopende teams te krijgen, zowel vanuit de corporatie als de bouwer. Waardoor je niet telkens weer opnieuw een proces moet opstarten met alle voorbereidingskosten." Deze aanpak sluit nauw aan bij de publicatie van Aedes met een verkenning van lopende renovatietreintjes, waarin verschillende vormen van doorlopende renovatieprogramma's worden belicht. Het doel van al deze samenwerkingsvormen is het vormen van bouwstromen om efficiëntie te verhogen, kosten te drukken en huurders tevreden te stellen door standaardisatie in proces en/of product, repetitie, continuïteit en voorspelbaarheid. Om op die manier de energietransitie te versnellen door processen te stroomlijnen, kennis te bundelen en complexe renovaties beheersbaar te maken, waarbij de focus ligt op samenwerking tussen corporaties en marktpartijen.

Lessons learned

Sean: "Met de RVH aanpak kunnen we terugvallen op de waardevolle ervaringen van koplopers die dit al een jaar of twintig hebben gedaan en de slag maken naar het peloton. Om daarmee tot een proces te komen dat voor heel veel corporaties kan werken." Waar José aan toevoegt: "We gaan dan ook niet heel iets nieuws doen, maar grijpen terug op lessons learned. Wij bundelen ervaring en werken met een bewezen aanpak." Er zijn recentelijk mooie trajecten opgestart waarbij corporaties hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak à la RVH, zoals in Haaglanden waar vijf corporaties samenwerken voor het verduurzamen van 9000 woningen. Sean: "Dat is nog niet in RVH verband, want wij zijn pas in oktober gestart, maar we kunnen daaruit wel putten via onze contacten daar."

De aanpak

De aanpak van RVH vormt een totaalpakket, dat bestaat uit een beproefde werkwijze, procesbegeleiding en een leerprogramma, samen met andere coalities. Het geheel omvat vijf stappen: verkennen, voorbereiden, aanbesteden, samenwerken en uitvoeren & versnellen. José: "We kijken om te beginnen natuurlijk of deze aanpak past. Als dat het geval is, kunnen we echt los en gaan we het traject in volgens de vijf stappen. Sean en ik hebben beiden veel ervaring opgedaan in trajecten vergelijkbaar met RVH en weten dat je altijd tegen een aantal hobbels aanloopt, bijvoorbeeld wat je moet doen als je tegen netcongestie aanloopt in jouw regio. Zo hebben we meer hobbels geïdentificeerd, die we met de nodige expertise tot 'procesversnellers' hebben getransformeerd. Wij kunnen voor die hobbels een handelingsperspectief bieden. Wij begeleiden het proces en zorgen ervoor dat het goed wordt voorbereid en doorlopen, en zetten waar nodig expertise in. Maar de opgave zelf is voor de corporatie. Iedere corporatie heeft zijn eigen beleid en zijn eigen wijze van verduurzamen. De RVH biedt alle ruimte om die eigen opgaven efficiënt en effectief tot uitvoering te brengen."

Klik

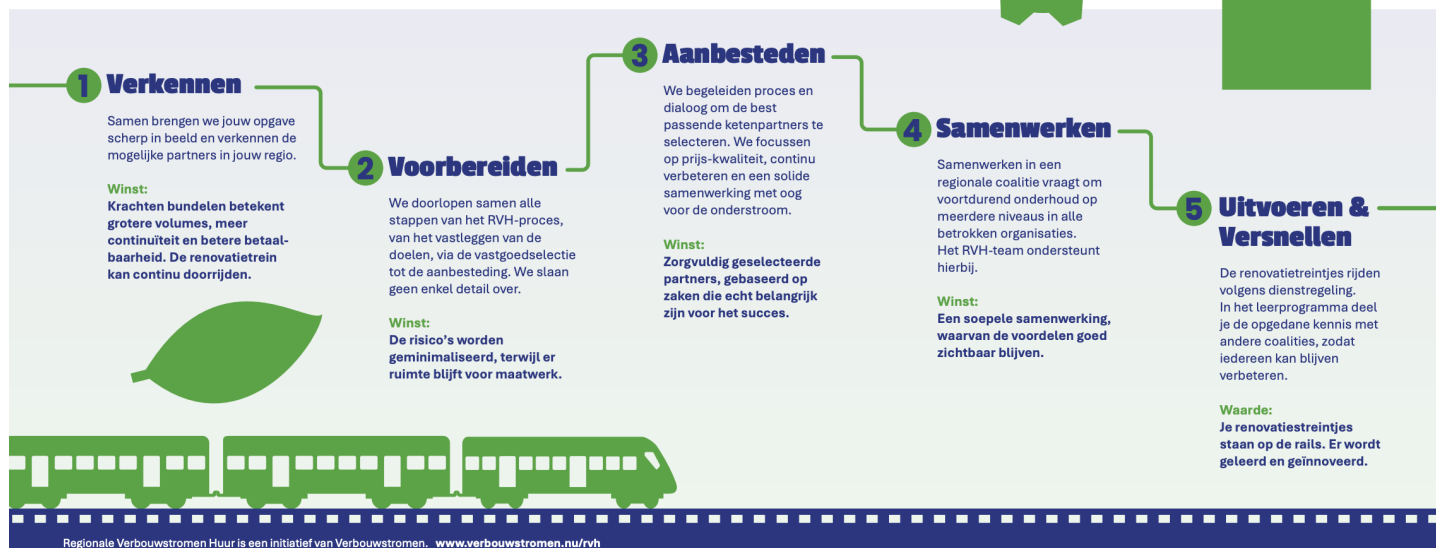
Behalve dat RVH zorgt voor een gedegen juridische onderbouwing van de aanbesteding, leggen José en Sean beiden de nadruk op het vinden van een klik met elkaar. Sean: "Natuurlijk zorgen we ervoor dat alles juridisch zorgvuldig verloopt, maar omdat je jaren met elkaar moet samenwerken is de klik die je met elkaar hebt als woningcorporatie en ketenpartner ook heel erg belangrijk. Je moet elkaar weten te vinden, ook als het moeilijk wordt. Daarvoor kent de RVH veel dialoog in de aanbesteding. Wat we aan de voorkant van het selectietraject ook een plek geven, zijn onderwerpen zoals kostenreductie. Dat nemen we op in de gunningscriteria en leggen we contractueel vast. Voor de aanbestedingsprocedure ontwikkelen we trouwens een heel framework van documenten die het invullen van aanbestedingsdocumenten voor corporaties makkelijker en sneller maken. Het wordt daardoor een soort invuloefening, met alle ruimte voor eigen inbreng." José, aanvullend, tot slot: "Uiteindelijk gaat het erom dat er een proces wordt opgetuigd waaruit duidelijk naar voren komt wat je met elkaar wilt bereiken, welke doelen daarbij centraal staan en hoe je het voor je ziet, zodat alle betrokken partijen zin krijgen eraan mee te doen. En het leuke is: de eerste drie coalities van woningcorporaties krijgen gratis ondersteuning."

Regionale Verbouwstromen Huur

Voorspelbaar, betaalbaar en snel

Samen sta je sterker. Met de RVH brengt Verbouwstromen woningcorporaties samen in regionale coalities. Zo kun je vraag en capaciteit beter op elkaar afstemmen en breng je samen een renovatietreintje op gang. Zo versnel je je verduurzamingsopgave en wordt het hele proces beter voorspelbaar en betaalbaar.

De RVH-aanpak is gebaseerd op jarenlange ervaring met verduurzaming. Het is een totaalpakket, dat bestaat uit een beproefde werkwijze, procesbegeleiding en een leerprogramma, samen met andere coalities. De aanpak bestaat uit vijf stappen.



Meer weten?

Wie meer informatie wil over Verbouwstromen kan contact opnemen met José van der Loop, 06 14610716, of Sean Vos, 06 14521617. Vanzelfsprekend zijn we ook aanwezig op de WOCODA waar we u graag meer vertellen over hoe wij u ondersteuning kunnen bieden bij de vorming van verduurzamingsprogramma's.

VASTGOED JOURNAAL

Gratis ondersteuning

Voor de eerste drie coalities die zich aanmelden bij Verbouwstromen is de ondersteuning geheel kosteloos. Dat is inclusief de inschakeling van de eventuele inschakeling van specialisten. Neem hiervoor contact op met José van der Loop, 06 14610716, of Sean Vos, 06 14521617. Wees er snel bij!

Special