

Gemeente Koggenland aan het woord over AVW2
Opdracht: Vastgoedsturing



Peter Groeneveld (Gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland) over AVW2:
'Prettige mensen die open staan voor discussie'

Nieuwbouwlocaties verkennen, de verduurzamingsopgave verkennen én adviseren over en begeleiden van de aanbesteding dagelijks onderhoud: voor deze drie klussen schakelde Woningbedrijf Koggenland AVW2 in.

De eerste opdracht waar AVW2 zich op stortte, was het inventariseren van mogelijke nieuwbouwlocaties voor woningbouw door Woningbedrijf Koggenland in West-Friesland, een gemeentelijk woningbedrijf met zo'n achthonderd wooneenheden. Deze klus is goed verlopen, vertelt Peter Groeneveld, portefeuillemanager Vastgoed. 'AVW2 heeft goed gekeken naar de verschillende opties. Bij onze afdeling Projecten zochten ze bijvoorbeeld uit welke gronden onze gemeente en woningbedrijf in bezit hebben en welke ontwikkeltrajecten al bekend waren. Wat zijn de mogelijkheden voor sociale woningbouw? Welke woningtypen zijn er mogelijk op welke locatie en past dat in onze transitieopgave? Dankzij de inspanningen van Angela Kolk ligt er nu een goed overzicht.'

Te weinig grond beschikbaar

'Angela's conclusie was dat onze doelstelling om op termijn 850 woningen te verhuren in Koggenland niet haalbaar is, omdat er te weinig grond beschikbaar is. Dat was voor ons geen verrassing, maar een bevestiging van de interne verwachtingen. Het betekent dat we nu gaan uitzoeken of we onze verwachtingen moeten bijstellen of dat we alsnog op een andere manier aan onze opgave kunnen voldoen. Al met al was dit weliswaar geen spectaculaire klus, maar het was wel nuttig dat het gedaan werd. Het is typisch zo'n traject waar we als woningcorporatie zelf niet de capaciteit voor hebben, vandaar dat we AVW2 benaderden.'

Programma verduurzaming

Deze inventarisatie van woningbouwlocaties was gelijktijdig klaar met een andere inventarisatie, namelijk die van de duurzaamheidsopgave van Woningbedrijf Koggenland. Daarbij luidde de vraag: hoe zou het programma van de verduurzamingsopgave van de woningportefeuille eruit kunnen zien? Wat zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden om bestaande en nieuwe woningen te verduurzamen? Peter Groeneveld: 'Wij hebben een gewenste energieprestatie voor onze woningen en de woningen moeten op termijn van het gas af. AVW2 inventariseerde welke woningen op dit moment welke energieprestatie leveren: Hoe zien de woningen eruit? Wat is er nodig qua verduurzaming? En wat zou dat gemiddeld kosten? Thijs Paré heeft onderzocht wat technisch en financieel nodig is om aan deze opdracht te voldoen en heeft op basis van onze opdracht een planning opgesteld, de jaarlijkse uitgangspunten in samenwerking met onze afdeling financiën getoetst. Resultaat: een financieel haalbaar meerjarig verduurzamingsplan dat past binnen onze opdracht.'

Meest uitdagende klus

De meest uitdagende klus voor AVW2 is volgens Peter Groeneveld het begeleiden van Woningbedrijf Koggenland bij de aanbesteding van het bouwkundig en installatietechnisch onderhoud (dat plaatsvindt in het kader van reparaties en bij mutaties). Tijdens de voorbereiding van de aanbesteding van dagelijks onderhoud werd duidelijk dat het gaat om een Europese aanbesteding. 'Dat is dus openbaar en vraagt bovendien om een andere werkwijze en een ander proces dan een niet-Europese aanbesteding,' zegt Peter Groeneveld. 'Daarvan heeft AVW2 geen kennis, dus ze hebben de hulp ingeroepen van onze eigen inkoopafdeling. Het betekent ook dat we de oorspronkelijke planning niet gaan halen.'

Verstaan hun vak

Over de gevolgen daarvan is Woningbedrijf Koggenland met AVW2 in gesprek, voegt Peter Groeneveld eraan toe. 'Wat ik goed vind, is dat AVW2 zijn kop niet in het zand steekt en dat ze hun uiterste best doen om van de onverwachte ontwikkelingen het beste te maken. Angela Kolk en Thijs Paré zijn plezierige mensen die hun vak verstaan. Je kunt merken dat ze ruime ervaring hebben in de wereld van woningcorporaties. Ze weten hoe de hazen lopen. En bij het aanbestedingsverhaal zie ik dat ze open staan voor discussie. Je hoeft het niet altijd honderd procent met elkaar eens te zijn, maar we begrijpen elkaars belangen en staan daarvoor allebei open.'

**Opmerking AVW2: Inmiddels heeft AVW2 kennis opgedaan van Europese aanbestedingen; deze zijn straks ook van toepassing op woningcorporaties – nu is dit in het aanbestedingsrecht nog niet zo.*