

Aannemers laten grote klussen liggen bij woningcorporaties

Inleiding

Er wordt steeds minder gebouwd in Nederland. Sinds 1953 zijn er niet zo weinig bouwaanvragen ingediend als afgelopen jaar. Aannemers merken dit door een krimpende opdrachtenportefeuille. De enige partijen die nog lijken te investeren in dit land zijn de woningcorporaties. Hier liggen enorme kansen voor aannemers, maar niet zonder risico's.

Inhoudsopgave:

- 1. Corporaties blijven investeren*
- 2. Als u de bewoners niet meekrijgt, wordt er niet gebouwd*
- 3. Aannemers spreken de taal van de corporaties niet*
- 4. Aannemers als regievoerders*
- 5. Een nieuwe manier van werken betekent extra kosten en meer risico*

Corporaties blijven investeren

Woningcorporaties blijven ondanks de crisis flink investeren in hun bestaande voorraad. Iedere 20 tot 25 jaar moet er geïnvesteerd worden in het kader van groot onderhoud en dit wordt meer en meer gekoppeld aan een verduurzamingslag om woningen energiezuiniger te maken. Grote complexen, buurten en soms hele wijken worden door corporaties in zijn geheel op de markt gebracht als integrale opdracht. Als aannemer moet je het doen met enkel een korte lijst aan eisen over het proces met bewoners, het gewenste energielabel en het maximale investeringsbudget. Prachtige opdrachten, veel omzet, maar ook veel risico op kostenoverschrijding en imagoschade bij een verkeerde aanpak.

Als u de bewoners niet meekrijgt, wordt er niet gebouwd

Om als aannemer interessant te zijn voor projecten van woningcorporaties zult u juist het proces met de bewoners goed moeten insteken. Bijna ieder renovatieproject heeft namelijk de instemming en handtekening nodig van minimaal 70% van de huurders. En huurders zullen u niet altijd met applaus ontvangen als u komt uitleggen dat de hele woning flink over de kop gaat, ze een paar weken of zelfs maanden in de rotzooi zullen zitten en de ingrepen bovendien gepaard gaan met huurverhoging. Een mooie gerenoveerde woning is leuk, maar die zwervers in de portiek of die hangjongeren bij de ingang zijn zaken die écht belangrijk zijn voor bewoners. Om bewoners mee te krijgen, is het noodzaak om ook de sociale problemen serieus te nemen en op te lossen. Dit stelt een techn neut voor een bijna onmogelijke opgave: opeens moet hij kunnen omgaan met de fijngevoeligheden in de omgang met bewoners, gemeente en andere belanghebbenden. Opeens is niet meer het technisch goed uitvoeren van de bouw de moeilijkste opgave, het überhaupt zover komen dat er gebouwd kan worden is verworden tot een opgave op zich. Maar hoe doe je dat, als van een techn neut opeens de talenten van een sociaal werker vereist worden? U zult personeel met expertise moeten aantrekken of advies moeten inhuren om met een goede aanbieding te komen of te voorkomen dat een project vastloopt.

Aannemers spreken de taal van corporaties niet

Corporaties hebben als doel goed wonen te realiseren voor mensen met een smalle portemonnee. Wonen gaat verder dan alleen de bouwtechnische staat van de woning en heeft vooral ook te maken met een goede plattegrond, een veilige en schone woonomgeving en een fijne buurt. Door als aannemer hier integraal over na te denken, kan die wens van de corporatie om de woningvoorraad te verduurzamen met kleine meerinvesteringen misschien bijdragen aan veel meer dan alleen duurzaamheid. Het gaat erom deze kansen te zien en te benoemen in selecties zodat je je als aannemer onderscheidt ten opzichte van je concurrenten. Door de taal van corporaties te leren denken en spreken, wordt je interessanter dan de concurrent. Maar waar begin je? Wat vindt de corporatie belangrijk? Hoe vertel ik als aannemer een goed verhaal bij een selectie?

Aannemers als regievoerder

Woningcorporaties zetten renovatieprojecten steeds eerder in de markt. Ze bepalen het gewenste energielabel, de toekomstige doelgroepen en het maximale investeringsbudget en leggen de vraag, en daarmee ook de risico's, vervolgens in zijn geheel neer bij aannemers. Aannemers hebben jarenlange ervaring met het uitvoeren van bouwprocessen en kennen de technische kant daarvan tot in de puntjes. Maar opeens is de aannemer verantwoordelijk voor het totale proces. Dit vereist een speciale expertise, want om bewoners, gemeenteraad en andere belanghebbenden tevreden te houden, is een tactische aanpak nodig. Hiermee komt er ook steeds meer verantwoordelijkheid bij aannemers te liggen. Als de bewoners niet meewerken of er in het proces met de gemeente stagnatie optreedt, wordt de aannemer hier op aangekeken en afgerekend.

Een nieuwe manier van werken betekent extra kosten en meer risico

Als aannemer loopt u bij opdrachten van woningcorporaties waar u regievoerder bent veel meer risico dan gewoonlijk. De corporaties verwachten van u dat u het proces met bewoners en eventueel de gemeente organiseert. Wanneer u dit proces niet goed insteekt en u de bewoners niet op de juiste manier benadert, kunt u veel tijd verliezen in de ontwikkelfase en kan zelfs het gehele project vastlopen. Hierdoor kunt u imagoschade oplopen bij u opdrachtgever of claims krijgen. De begeleiding van het bewonersproces leidt tot meer inzet van uw medewerkers en extra kosten. Door het proces efficiënt te organiseren en uit te voeren, kunt u aanmerkelijk op de kosten besparen en risico's vermijden. Tevens creëert u door een goede aanpak uw eigen werk, want als een groep bewoners eenmaal de hakken in het zand zet, loopt u de kans dat het project helemaal niet doorgaat.

Diverse aannemers staan voor dezelfde uitdaging. Wilt u weten hoe andere aannemers deze uitdaging aangaan, lees dan het artikel: [“Waarom 'foute' bewonersparticipatie door aannemers leidt tot hoge faalkosten bij renovatie”](#).