OP WEG NAAR EEN duurzame, leefbare en betaalbare woningvoorraad

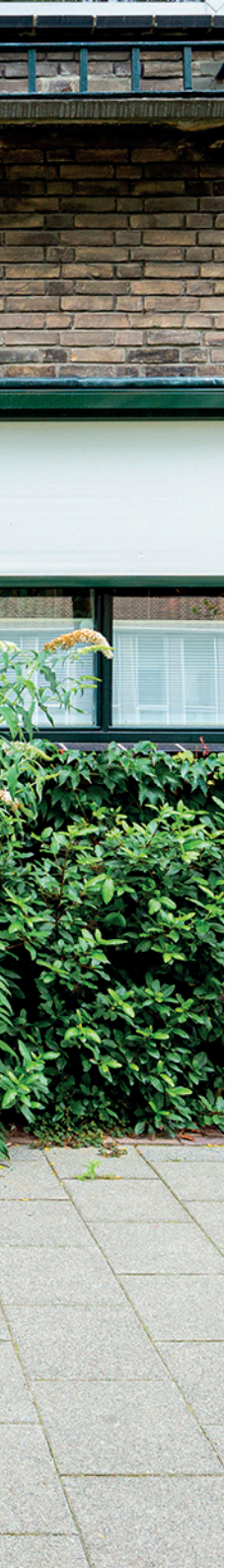
OVER MORGEN

TOEKOMSTBESTENDIGE woningcorporaties

Jullie willen een toekomstbestendige woningvoorraad
Toekomstbestendig betekent betaalbaar, passend bij de vraag van de huurders en duurzaam. Maar ook zonder dat jullie zelf financiële risico's lopen. Dit is soms een lastige puzzel, die vraagt om inzicht. Jullie willen niet afwachten tot de overheid bepaalt wanneer welke wijken van het gas af moeten, maar zelf de regie houden over de route naar een CO2-neutrale vastgoedportefeuille. Investeringen willen jullie zo veel mogelijk doelmatig uitvoeren, gecombineerd met onderhoud. En daarbij de woonlasten voor bestaande huurders, de nieuwbouwopgave en de kosten niet uit het oog verliezen.

Nieuwbouw plegen op geschikte locaties
De opgave om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen is groot. Maar wat is de opgave precies? Waar liggen de kansen en hoe benut je deze? Daarvoor is een concrete portefeuillestrategie, een helder investeringskader en inzicht in kansrijke locaties nodig. Ook worden er eisen gesteld op het gebied van duurzame en gezonde mobiliteit. Hoe gaan jullie om met hoge parkeernormen en met een stapeling van eisen die betaalbaarheid en uitvoering in gevaar brengen? Als woningcorporatie wil je aan de slag gaan en niet verzanden in stroperige procedures.

Duurzaamheid verankeren in de manier van werken
Jullie weten dat duurzaamheid steeds meer onderdeel wordt van het werk. Hoe zorg je er dan voor dat dit geborgd is op een manier die bij jullie past? Hoe maak je bewuste en concrete keuzes op thema's als klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit?



Wij weten hoe je dat doet

Wij snappen wat corporaties bezighoudt, kennen jullie partners, en helpen jullie met concrete oplossingen. Wij hebben inhoudelijke kennis van duurzaamheid, gebiedsvernieuwing en assetmanagement. We schakelen tussen gebieds-, portefeuille-, complex- en pandniveau. Wij zijn bekend met overheden en bedrijven met wie jullie het speelveld bepalen en weten tegelijkertijd hoe je heel concreet tot actie over kan gaan. Wij hebben ervaring met organisatieverandering op alle niveaus.

Met een enthousiast team van adviseurs zoeken wij naar de juiste oplossing voor jullie vraagstuk. En indien gewenst nog veel meer dan dat, want met een onafhankelijke en ervaren blik geven wij graag extra waarde aan jullie missie. Dat doen wij door het juiste gesprek te voeren, met slimme proceskunst. Maar ook met harde data. Met onze Vastgoedatlas ondersteunen we keuzes en creëren we inzicht. Door ons brede netwerk bij corporaties kunnen wij putten uit veel ervaring en praktijkvoorbeelden.

Kijk maar eens

Naar onze programma-aanpak bij Parteon, onze Vastgoedatlas voor Havensteder, Staedion en Mozaïek Wonen en onze duurzaamheidstrategie voor Haag Wonen en Habion. Hierin hebben wij inzicht gecreëerd in de kansen, kosten en planning voor het aardgasvrij maken van complexen. Kijk ook maar eens naar onze advisering over een duurzaam mobiliteitsconcept voor Stadgenoot, Ymere en de Alliantie. Dit is maar een selectie van corporaties met wie wij mogen samenwerken aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Parteon zegt over Over Morgen:

“Een betrouwbare partner waar je zowel strategisch mee kan sparren als op projectniveau sterk is in het meedenken over concrete oplossingen en een sterke procesaanpak.”

WE KENNEN JOUW POSITIE en weten hoe die steeds verandert

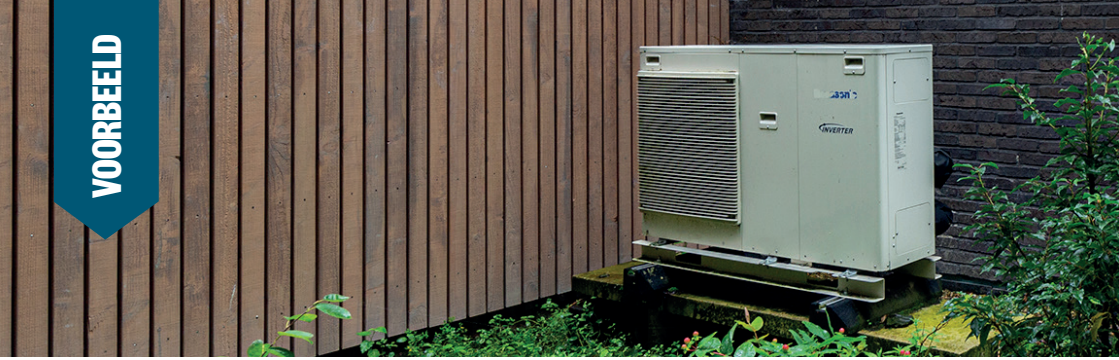
Wij kennen jullie issues. Sinds de nieuwe woningwet is het taakveld van corporaties versmald en is de nadruk op verantwoording komen te liggen. De middelen zijn bij veel corporaties ontoereikend om de maatschappelijke opgaven te betalen. Corporaties willen daarom hun schaarse middelen doelmatig besteden. Maar hoe maak je keuzes tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid? Tegelijkertijd nemen de opgaven toe en wordt er vanuit de maatschappij een beroep gedaan op corporaties. Dit vraagt om een solide koers, goede beleidskaders, een heldere rolverdeling en een strakke organisatie.

Over Morgen is een datagedreven adviesbureau die het verschil maakt in de fysieke ruimte om ons heen. Wij werken zo aan de duurzame leefomgeving. Hiervan hebben wij verstand, hierin hebben wij ervaring. Wij staan stil bij jullie issues en vragen daarop door. Het scherp formuleren van de opgave is de basis voor de oplossing.

Wij volgen een projectmatige en wendbare aanpak. Dit betekent dat we samen met jullie een helder doel formuleren, een geschikte aanpak met een realistische planning kiezen, duidelijkheid scheppen over het te verwachten resultaat en de benodigde inzet van tijd en middelen. Een traject met een kop, romp en staart dus. Zo weten we onderling steeds waar we aan toe zijn en kunnen we echte meerwaarde bieden.

Samen met jullie komen wij zo tot een resultaat, waar jullie echt mee verder kunnen. Dat doen wij op allerlei niveaus. Onze vastgoedatlas levert inzicht in kansen voor warmtenetten in het werkgebied. Op projectniveau rekenen wij aan verduurzamingsscenario's. Op complexniveau maken wij duurzaamheidsstrategieën. Als paraplu hierboven maken wij de portefeuillestrategie, inclusief doorrekening in de meerjarenbegroting.

Daarnaast hebben wij een scherpe focus op de organisatiecontext. Het slagen van een plan is sterk afhankelijk van de cultuur van de organisatie. Hierin spelen de overtuigingen en drijfveren van medewerkers een grote rol. Wij letten op thema's als cultuur, communicatie, onderling vertrouwen en aanspreekbaarheid. Gevraagd en ongevraagd geven wij advies over zaken die goed lopen of juist beter kunnen.



GROENWEST en BAM / Woerden

Jullie willen een passend en betaalbaar mobiliteitsconcept.
Op de voormalige FNV locatie in Woerden heeft BAM samen met GroenWest het plan om 265 nieuwe woningen te ontwikkelen. Daarvoor willen zij werken met een duurzaam mobiliteitsconcept om tot een goede onderbouwing van de parkeeropgave te kunnen komen. In twee interactieve sessies heeft Over Morgen het mobiliteitsconcept ontworpen samen met stakeholders. Dit is verder voor de opdrachtgevers uitgewerkt. Het mobiliteitsplan past bij de ambities van zowel GroenWest, BAM als de gemeente Woerden. De aanpak bestaat uit drie pijlers: (1) Lopen, fietsen en het OV als eerste keuze voor vervoer, (2) (deel) mobiliteit is inclusief en (3) logistiek is efficiënt georganiseerd. Binnen dit concept is optimaal gebruik gemaakt van de uitstekende ligging van het gebied ten opzichte van het station en het centrum.

HAAG WONEN Den Haag

Jullie willen toekomstbestendige woningen.
Voor Haag Wonen heeft Over Morgen een productielijn opgezet voor het verduurzamen van bestaande woningen. Het Haagse warmtenet zal in de toekomst naar verwachting sterk uitgebreid worden. Haag Wonen wil haar complexen hier op een doelmatige wijze op voorbereiden. Over Morgen heeft hiervoor de productielijn planmatig onderhoud-plus (PO-plus) vormgegeven. Deze productielijn voorziet in concrete maatregelen op complexniveau, gekoppeld aan een onderhoudsmoment, inclusief kosteninschatting. Deze productielijnen zijn lean in de uitvoering en beperken de overlast voor bewoners. Elk van deze productielijnen voorziet in het verbeteren van de isolatie van specifieke schilonderdelen, zoals de schil, het glas, het dak en de vloer. Het resultaat is een database met concrete ingrepen per complex, inclusief prijsindicatie en uitvoeringsmoment.

VOORBEELD

PARTEON
Zaanstreek

Jullie willen duurzaamheid verankeren in jullie manier van werken.
Woningcorporatie Parteon is bezig om haar duurzaamheidsambities waar te maken. Na een duurzaamheidsvisie is samen met Over Morgen een Vastgoedanalyse gemaakt om toe te werken naar een CO2 neutrale vastgoedportefeuille. De vraag daarna was: hoe gaan we nu verder aan de slag met de verworven inzichten?

Samen met Parteon heeft Over Morgen een programma ingericht met een projectportfolio van acht verschillende projecten die gezamenlijk bijdragen aan het realiseren van de duurzaamheidsdoelstellingen. Daarnaast is er een aantal pilots opgestart waar duurzaamheidsconcepten in de praktijk worden toegepast, zoals de verduurzaming van het eigen kantoor en het NOM-concept Thuisbaas. Dit type projecten vormt de dynamo van het programma Duurzaam Doen! Dit leidt tot een goed, realistisch en doordacht werkplan met heldere en concrete doelstellingen.

“Meedoen aan de energietransitie betekent voor corporaties het omarmen van onzekerheid. Wij helpen jullie om de goede keuzes te maken”

Neem voor meer informatie contact op met Gertjan Wolleswinkel.
gertjan.wolleswinkel@overmorgen.nl
06 51 67 23 16

Over Morgen
Kleine Koppel 26
3812 PH Amersfoort
www.overmorgen.nl

OVER MORGEN