

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

Sturing geven aan de verduurzaming

Netwerk Vastgoedsturing 22 September 2020



Programma en deelnemers

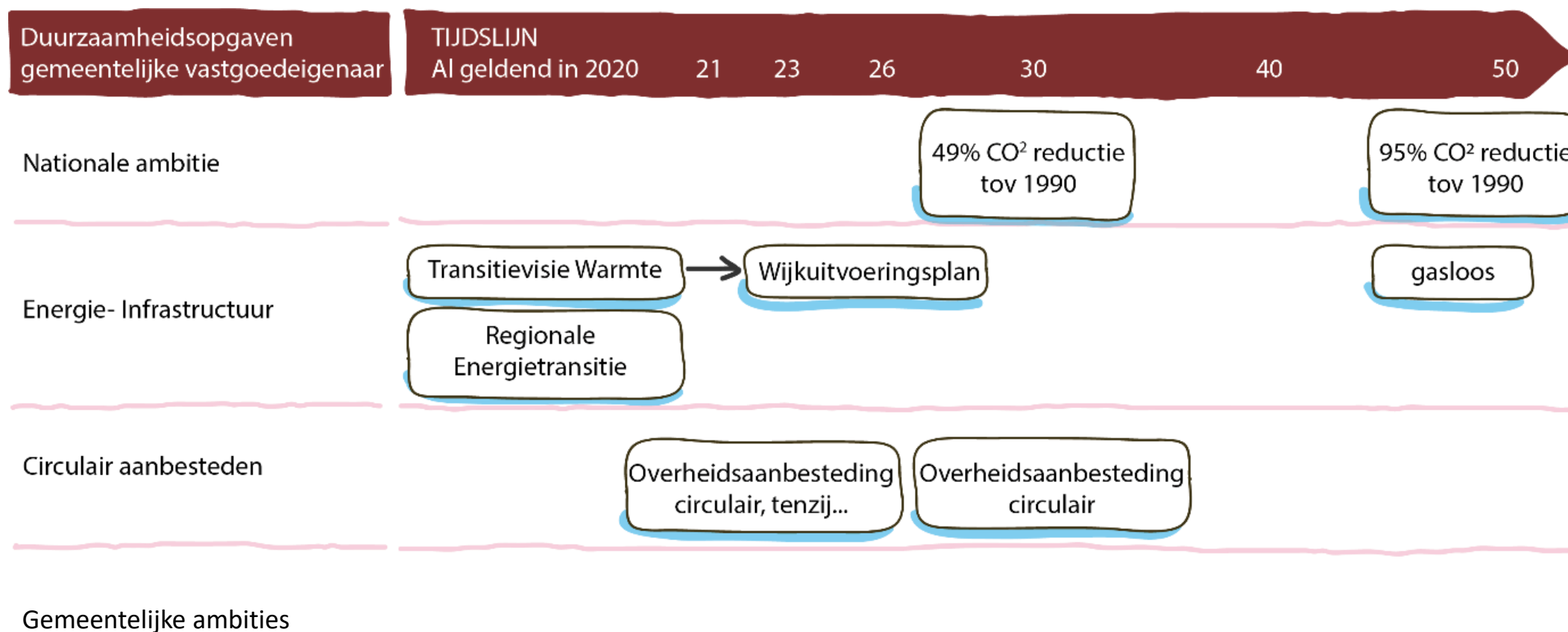
- Rondje
- 3 verhaallijnen
- Praktijk
- Hoe verder
- Annemieke Lübbert – Utrecht
- Simone Kraan – Alphen a/d Rijn
- R. Brookhuis -Hellendoorn
- Helga Blijdenstein - Ede
- Attie Dijkstra – Rotterdam
- Erik Leisink – 's Hertogenbosch
- Thomas Nobel – TG
- Sidney Mc Gillavry – BBN
- Ingrid de Moel - Bouwstenen



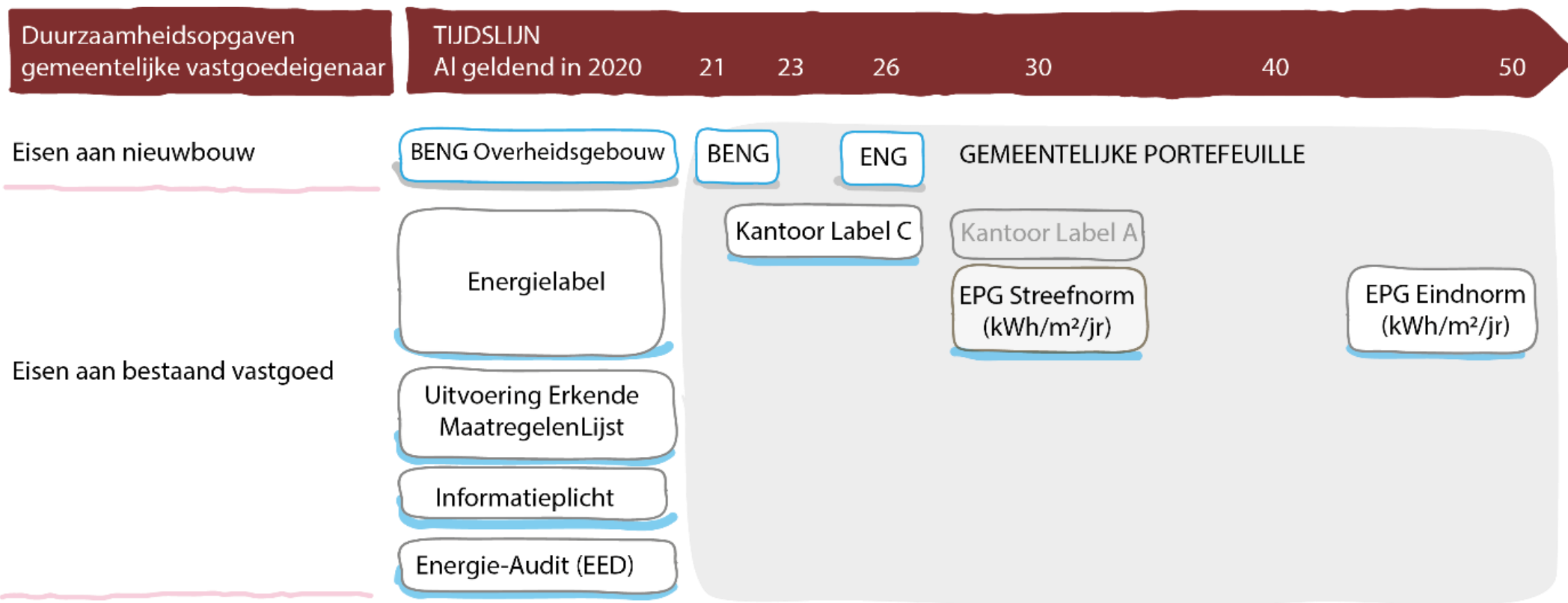
Noodzaak verduurzaming



Duurzaamheidsambities



Opgaven voor de eigenaar



Sturing aan de verduurzaming

Bouwstenen voor Sociaal – netwerk vastgoedsturing

September 2020

Thomas Nobel



Impact op morgen.

Verhaal a

Publicatie / hordes

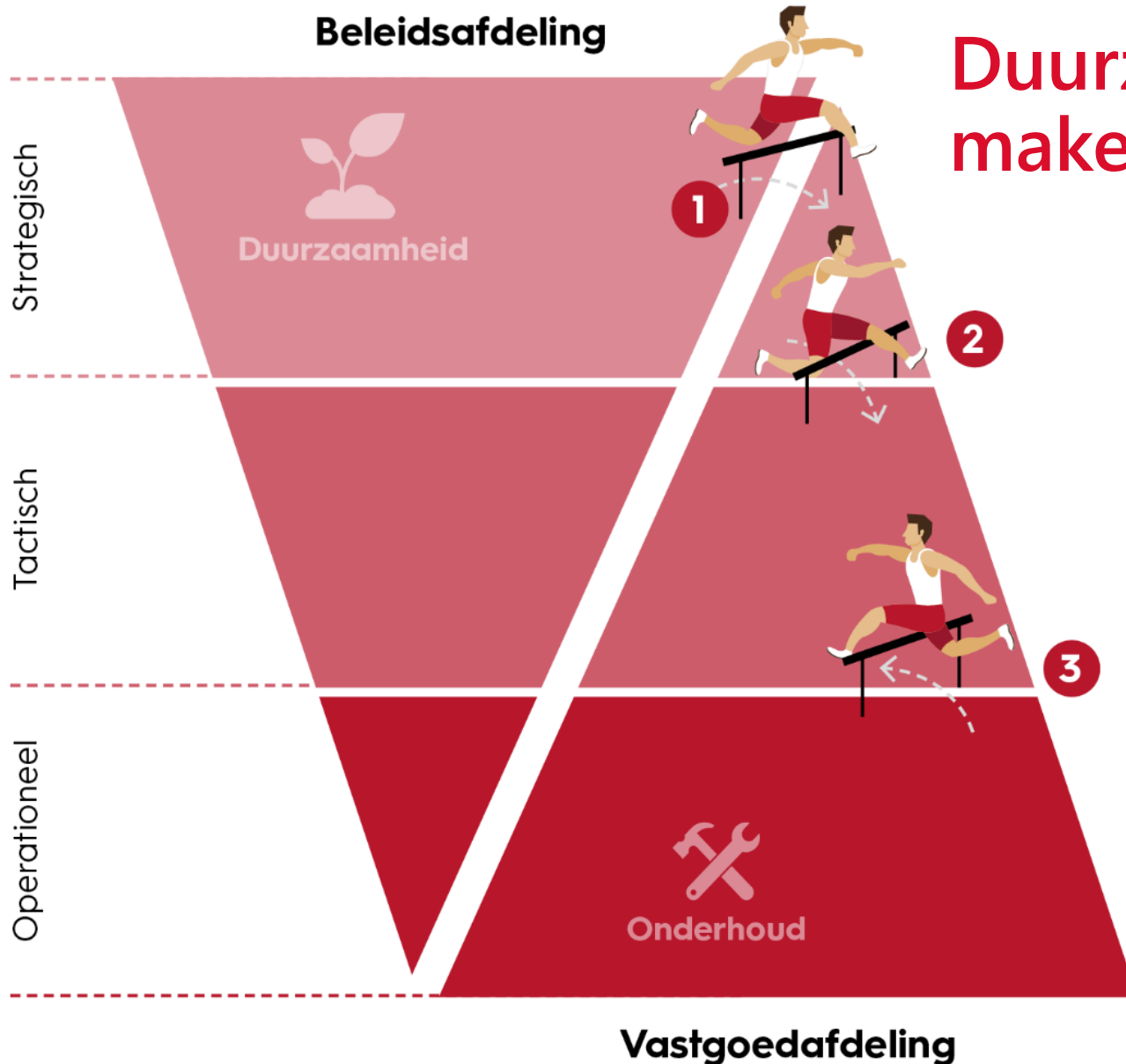
Publicatie:

Verduurzaming is ook een organisatievraagstuk

- Uitkomsten enquête
- Organisatie ontwikkelopgave
- Vier sprekende voorbeelden
- Hoe nu verder?



Duurzaam onderhoud succesvol maken vraagt:



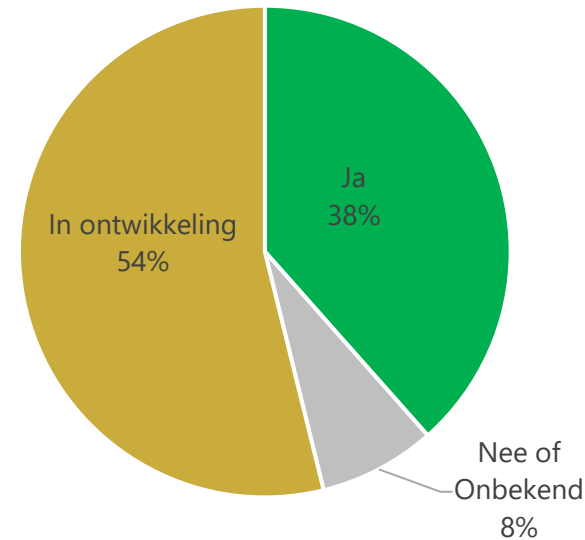
1. Duurzaamheid **concreter vertalen naar duurzaam vastgoed**
2. Duurzame **doelstellingen beter hanteerbaar maken voor technisch beheer**
3. Duurzaam **onderhoud breder bezien** dan de instandhouding van de voorraad en het benutten van de kennis van onderhoudsmedewerkers voor het bepalen van de meest kosteneffectieve route.

Horde 1: van duurzaamheidsbeleid naar duurzaam vastgoed

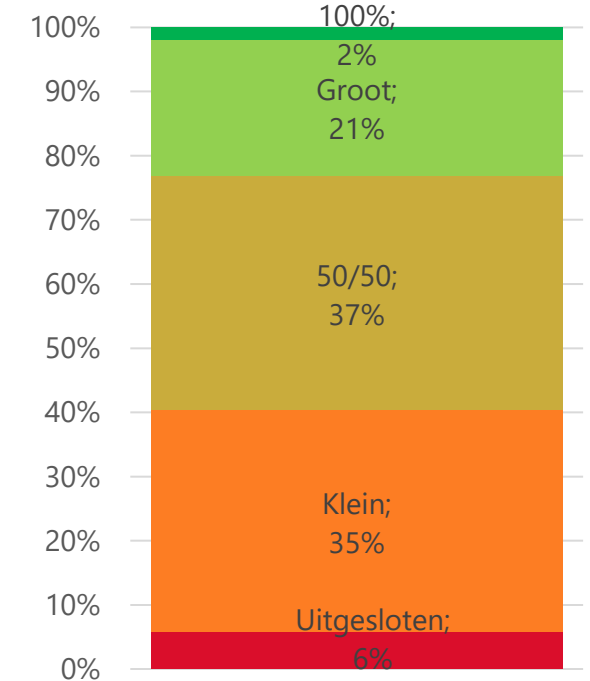
Wat is het probleem?

- Vraagt brede blik en veel expertise
- Verschillende belangen
- Diverse stakeholders

Heeft uw organisatie duurzaamheidsbeleid?



De kans dat u uw duurzaamheidsambities waarmaakt?



Horde 2: duurzaamheidsdoelen hanteerbaar maken voor technisch beheer

Wat is het probleem?

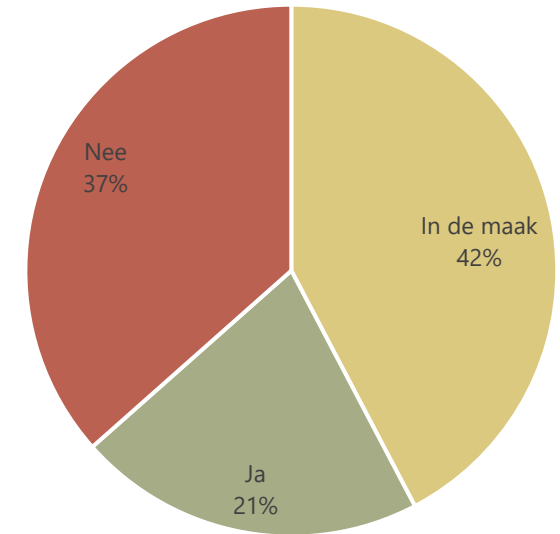
- Doelen niet altijd voldoende concreet en meetbaar genoeg.
- Technisch beheer in essentie 'andere' opgave (instandhouding, veiligheid) en daarmee andere geldstroom
- Duurzaamheidsmaatregelen in essentie investeringen: wat kan afdeling technisch beheer beïnvloeden?

Horde 3: van operationeel beheer en onderhoud naar tactische meerwaarde

Wat is het probleem?

- Verkokering (onderhouds)organisatie (kennis zit opgesloten)
- Financiële afbakening

Heeft uw organisatie DMOP's?



Spreek elkaars taal

Onderhoud
Doel: Technisch instandhouden
Draaiend houden van wat bestaat
Kern activiteit: Beheren
Staande organisatie



Duurzaamheid
Doel: Ambitie waarmaken
Nieuwste technieken
Kern activiteit: Innoveren
Organisatie in oprichting

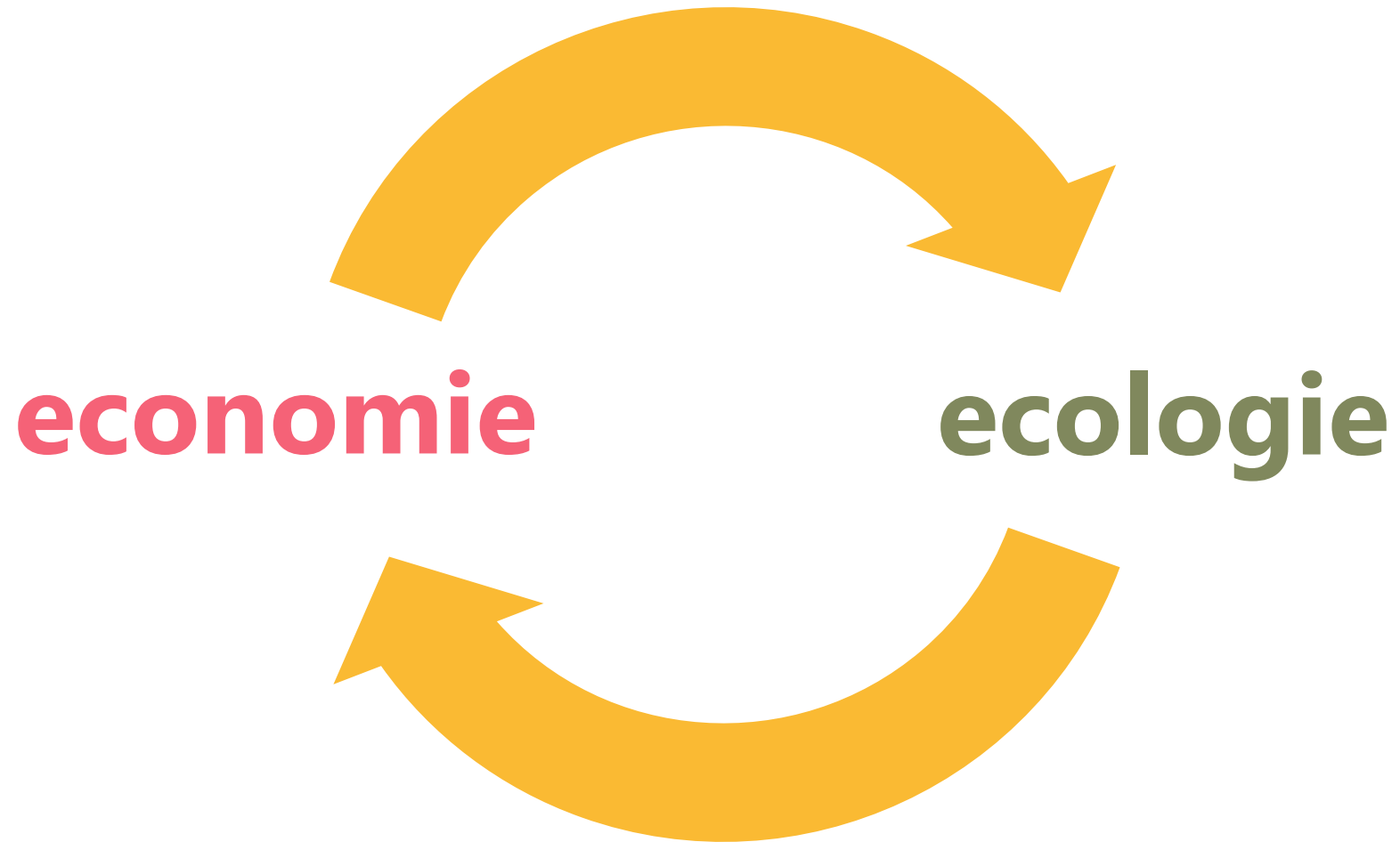
De opgave is: **breng belangen samen, spreek elkaars taal en leer van elkaar.**

De oplossing ligt in de combinatie van beide perspectieven.

Verhaal B

Drijfveren

Handelen vanuit drijfveren





Stelling 1

Wat is de drijfveer van uw organisatie met betrekking tot duurzaamheid?

Ingestoken vanuit ecologische drijfveer

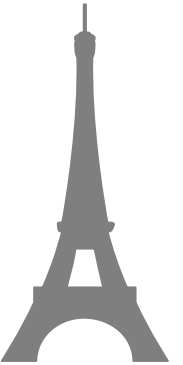
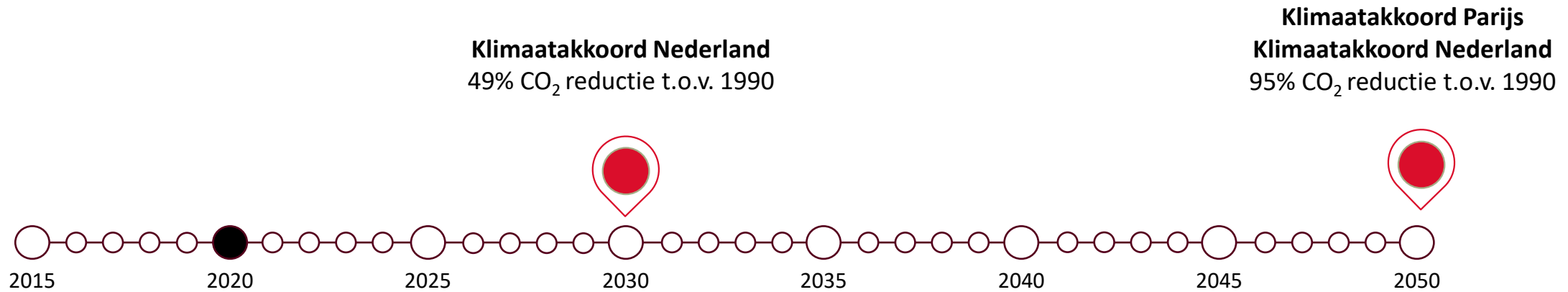
Of

Ingestoken van economische drijfveer

Verhaal C

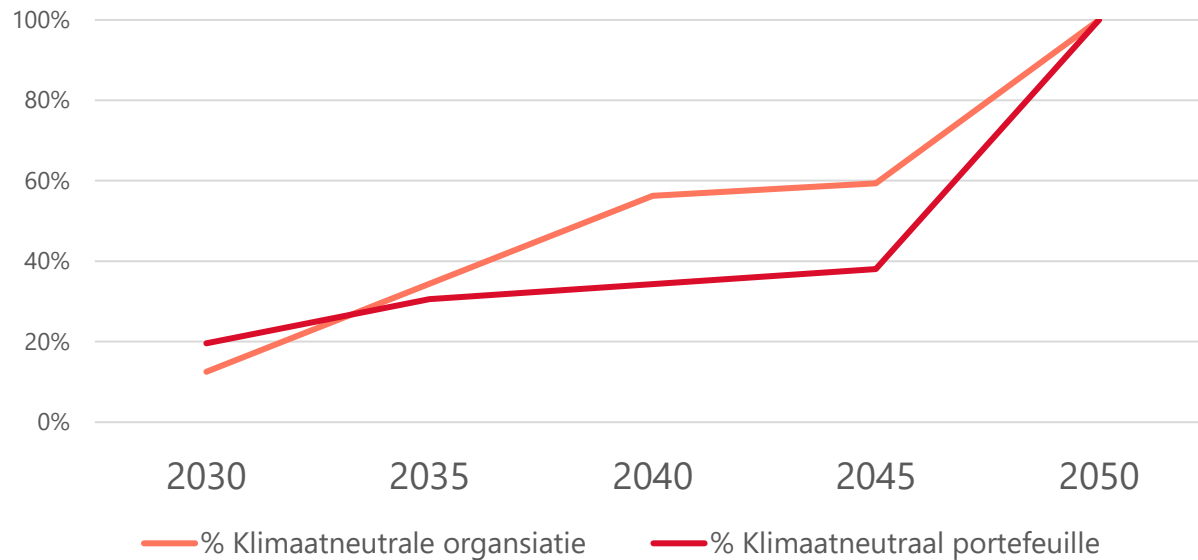
Verbinding Parijs met onderhoud

Verbinding 'Parijs' met onderhoud



Uitkomsten enquête

- Doelstelling klimaatneutraal per 2050:



- Verwachting komende 10 jaar:
 - 98% van vastgoed blijft in portefeuille
 - 85% van vastgoed zonder renovatie of transitie plannen
- Maar ook: voor 2050 komt in principe elk object nog een keer aan bod (minimaal groot onderhoud & renovatie)



Onderhoud als versterking van toekomstwaarde vastgoedportefeuille

Financieel

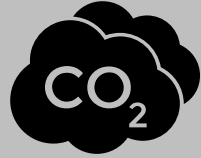
Technisch

Gebruik

Maatschappelijk

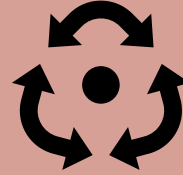
Focus op CO² of...?

Onderhoud dat bijdraagt aan....



Energie & emissies

Het reduceren van CO2 emissies door energieverbruik te beperken volgens de Trias Energetica.



Circulariteit

Producten, componenten en/of materialen worden met een zo hoog mogelijke restwaarde ingezet voor een nieuwe toepassing.



Klimaatadaptatie

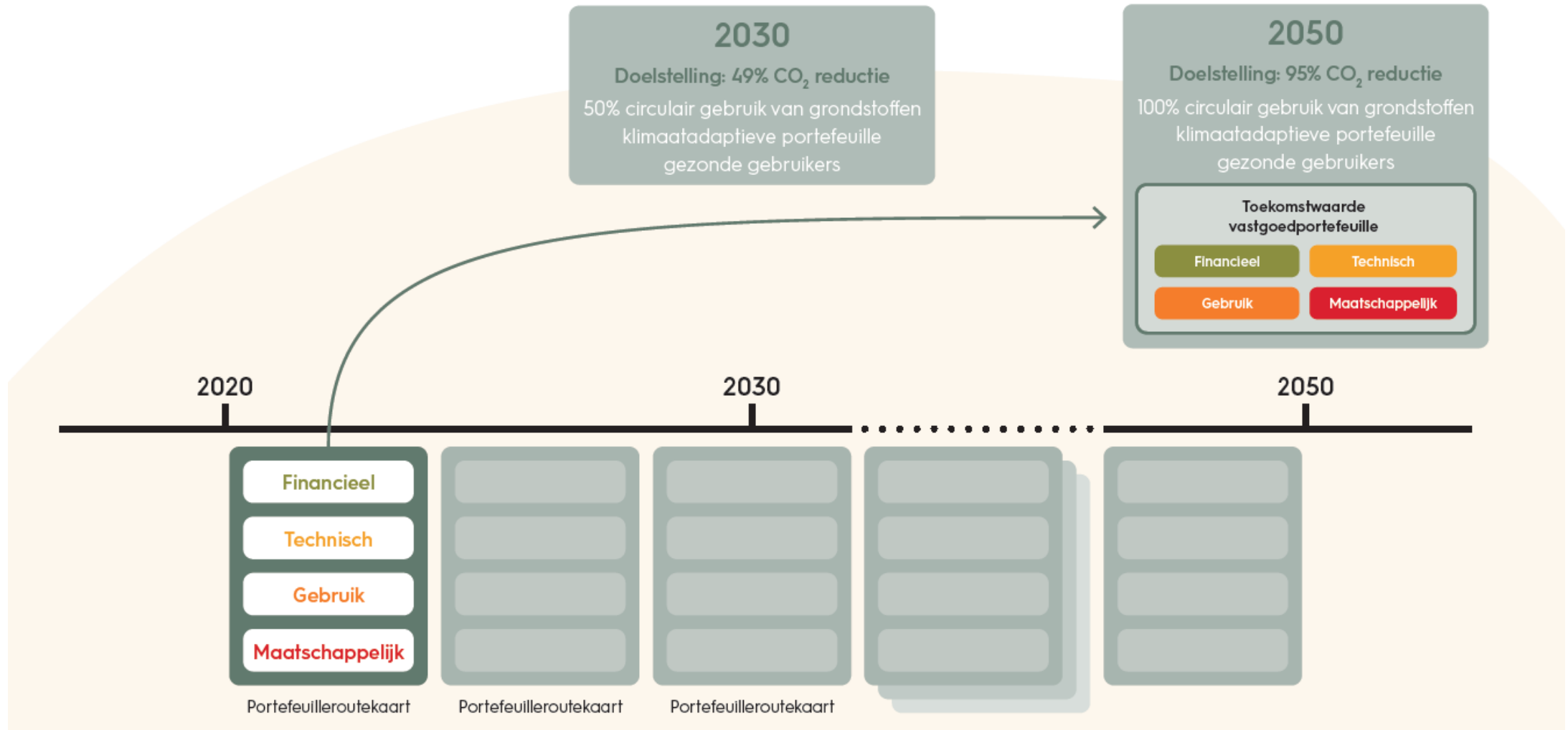
Aanpassingen in de gebouwde omgeving om voorbereid te zijn op weersextremen: overstroming, droogte, hitte, en bodemdaling.



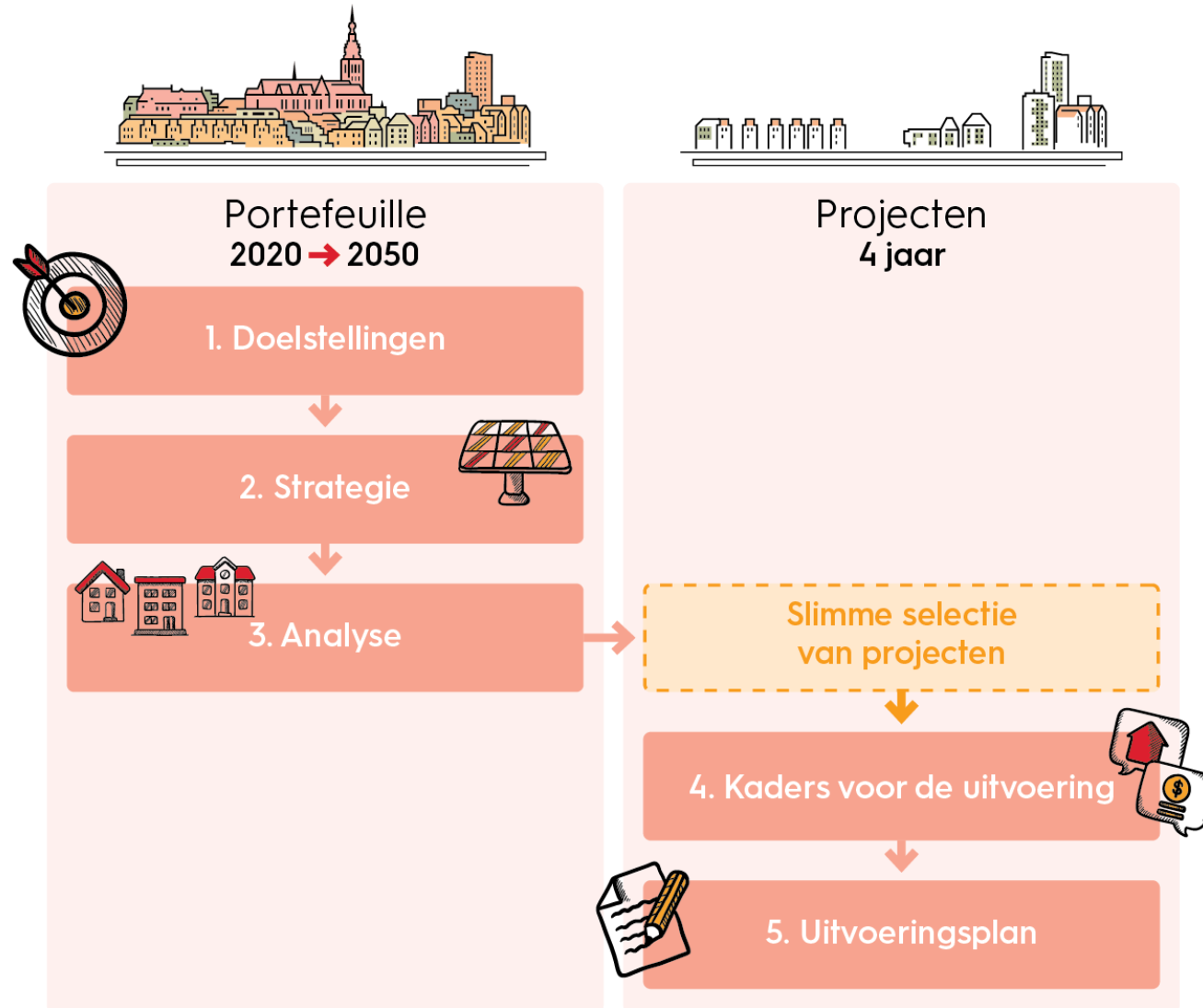
Gezondheid

Door te sturen op een gezonde werkomgeving worden welzijn en arbeidsproductiviteit bevorderd.

Onderhoud als klimaatmaatregel



Stappen richting portefeuilleroutekaart



Stelling 2

Is er bij uw organisatie sprake van:

Een strategisch verduurzamingsplan waar vastgoed onderdeel van is?

of

Een vastgoedplan dat ingaat op verduurzaming?



Verhaal D

Focus op baten of lasten?

Focus op baten of lasten...



**...bespaar op lasten
waarvan je geen lusten hebt**

Druk op begroting verlagen...

1. **Verduurzamen door vervangen**
2. **Terugverdienmaatregelen**
3. **Opsporen lekken**
 - **Kloppende facturen**
 - **Uitschieters**
 - **Letterlijke lekken**



Stelling 3

Zijn de bezuinigingsvoornemens;

Een blokkade voor de
verduurzamingsagenda van uw organisatie?

Of

Een kans om met onderhoud
bespaarpotentieel te verzilveren?



Resumé...

- Investeer in zaken die zich terug verdienen op ecologisch én economisch vlak.
- Energietransitie is marathon en vereist een gezonde onderneming.
- Klimaatakkoord heeft perspectief van 30 jaar
 - Gebruik lange periode om in te spelen op natuurlijke momenten
 - Pak ook dagelijks kansen om verbruik te verminderen en investeringsruimte te creëren
 - Pak ook dagelijks kansen m.b.t. vergroting van bewustwording in je organisatie en bij je mensen
→ dat is impact op lange termijn!



Dagelijkse praktijk

- In hoeverre sluiten onze aanpak en ideeën aan bij de praktijk vanuit de uitvoering?
- Hebben we iets over het hoofd gezien?
- Hoe komen hierin verder?
- Samen bespreken we de ins en out van de thematiek en de knoppen om aan te draaien.



Tips en Adviezen

-



Twitter mee:
#bouwstenen

BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

Bedankt en tot ziens

