



Duurzaamheid als organisatievraagstuk

Bouwstenen voor Sociaal - Onderhoudsmanagement

Wouter Dreimuller

wdr@tg.nl 06 29 12 06 81

8 April 2020

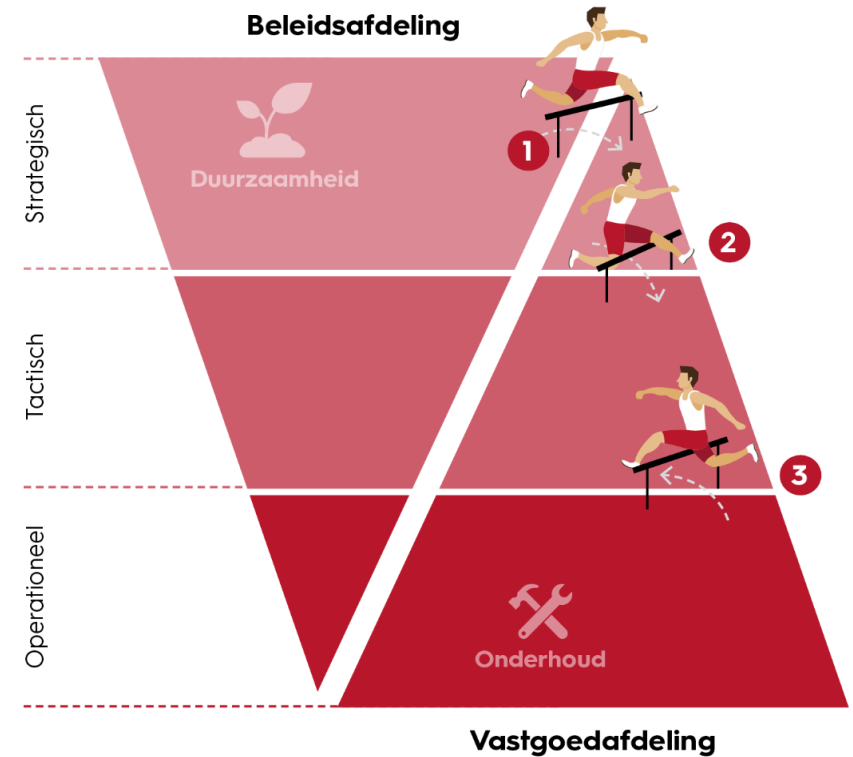


TwynstraGudde

Impact op morgen.

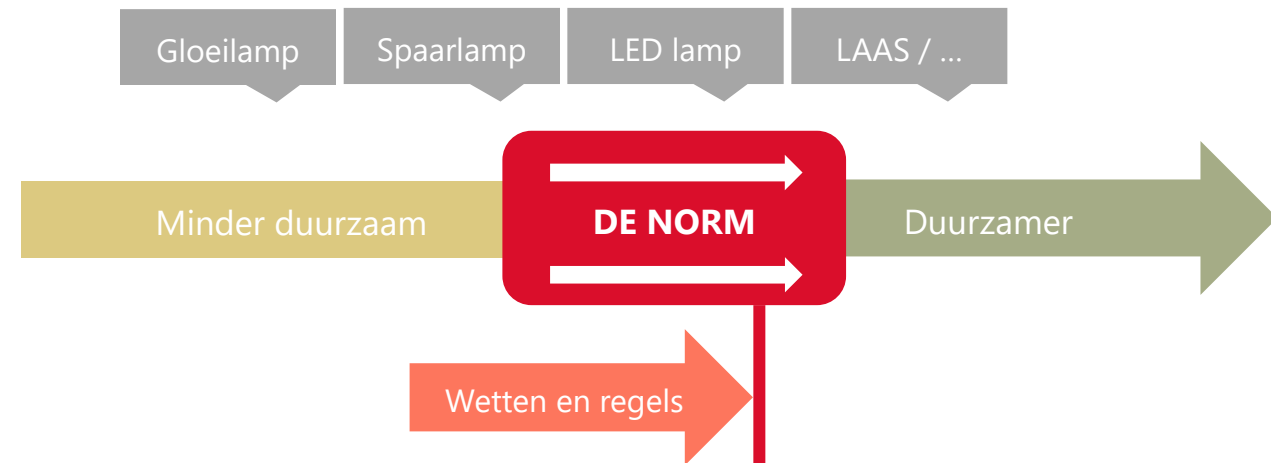
Inleiding, aanleiding, agenda

- Duurzaamheid hoog op agenda
- Praktijk bewijst: ambities zijn lastig te halen
- Binnen elk vakgebied: weten we wat kan & moet
- Uitdaging is vakgebieden verbinden
- Publicatie: "Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed als organisatievraagstuk" met daarin 3 hordes die je moet nemen
- **Vandaag: hoe pak je die uitdaging aan?**



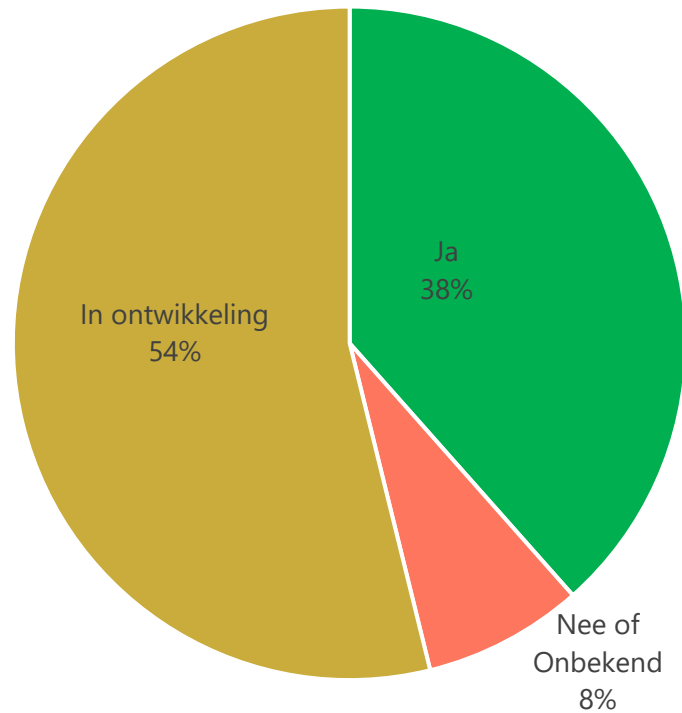
Waarom Duurzaamheid moet

- **Niet langer vrijblijvend:**
 - Klimaatakkoord
 - Aardgasvrijtransitie
 - Andere wetgeving
 - Sectorafspraken
- **Impact van vastgoed is groot**
 - Energieverbruik
 - Materiaal en Circulariteit
 - Kansrijk: impactvolle investeringen

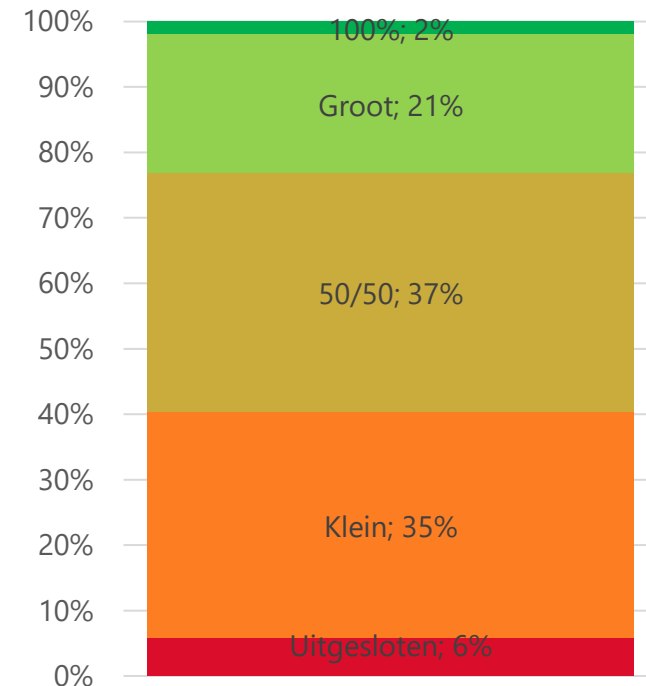


Duurzaamheid – uitkomsten enquête nov. 2019

Heeft uw organisatie duurzaamheidsbeleid?



De kans dat u uw duurzaamheidsambities waarmaakt?

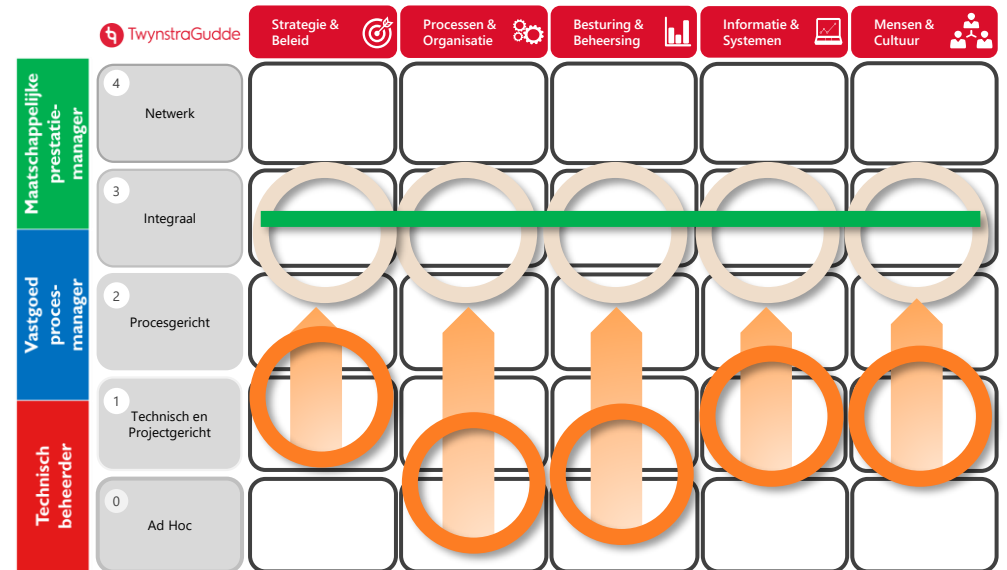


Jaarevent november 2018: Kernboodschap

1. De ideale vastgoed organisatie bestaat niet
2. Het gaat om het in lijn brengen van doelen, inrichting en realisatie.
3. Het begint met het in kaart brengen van waar verandering nodig is.

Uitkomst sessies:

de duurzaamheidsopgave vraagt om het verder ontwikkelen van tactisch en strategische rollen in de onderhoudsorganisatie



Het 'probleem'

Er zijn doelen
gesteld voor 2050!



Raadslid

Eerst maar vier
jaar vooruit



Wethouder

Nog geen middelen
om te beginnen



Beleid

We zijn
al bezig!



Uitvoering

Betalen jullie
mee?



Beleid

Dacht
het niet!



School

Mogen wij het
dak gebruiken?



Burger

Kan niet!
Zelf nodig



Beleid

Tempo
maken



Wethouder

Hebben we de
capaciteit niet voor



Uitvoering

Uit: Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed als organisatievraagstuk

De opgave: **Spreek elkaars taal**

Onderhoud
Doel: Technisch in stand houden
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.

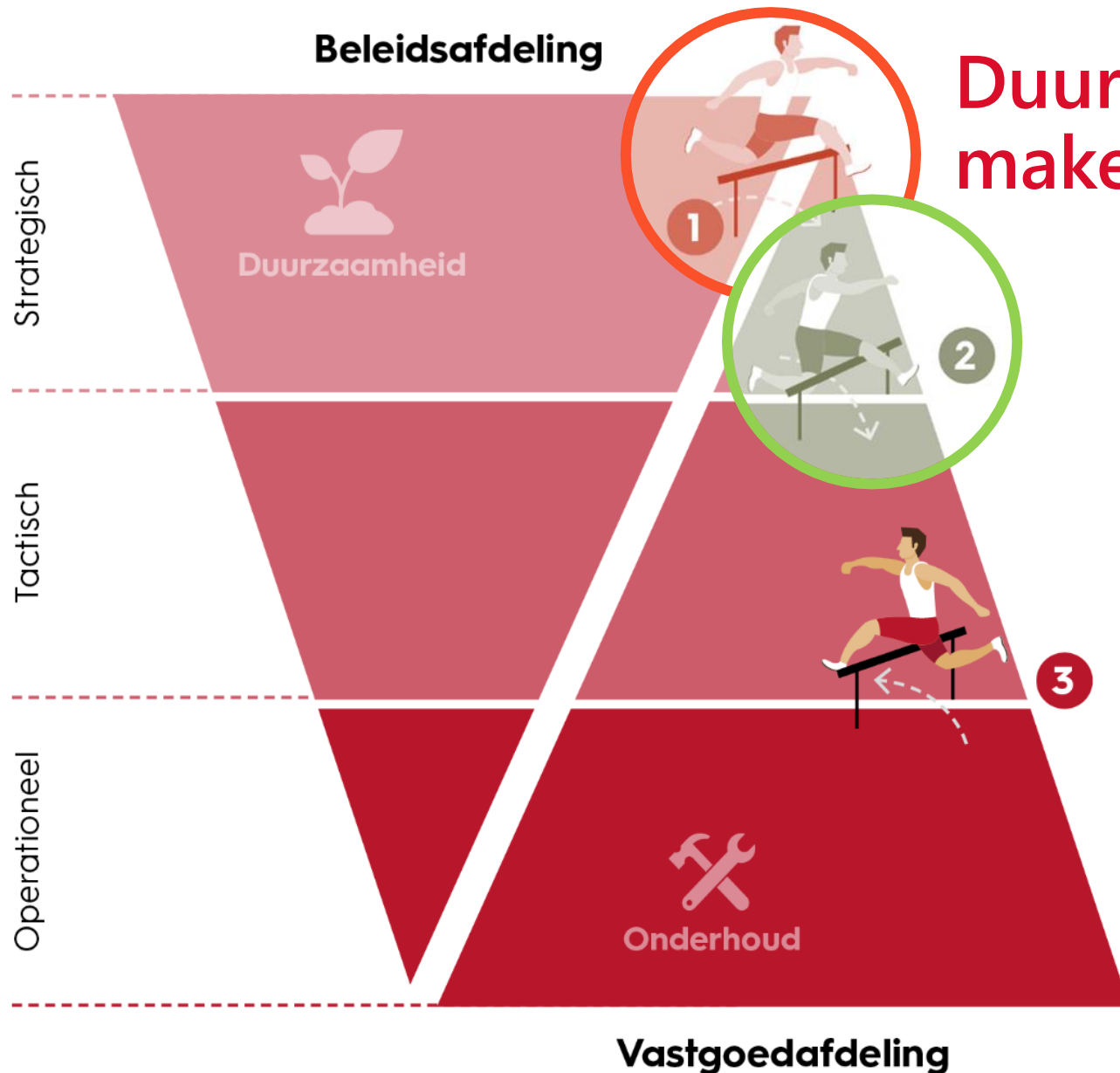
Publicatie november 2019



Inhoud:

- De 'probleem' definitie
- Vier inspirerende praktijkvoorbeelden
- Aanpak voor analyse van eigen vastgoedbeheer-organisatie
- **Hoe nu verder? De 3 hordes**

Duurzaam onderhoud succesvol maken vraagt:



1. Duurzaamheid **concreet 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.

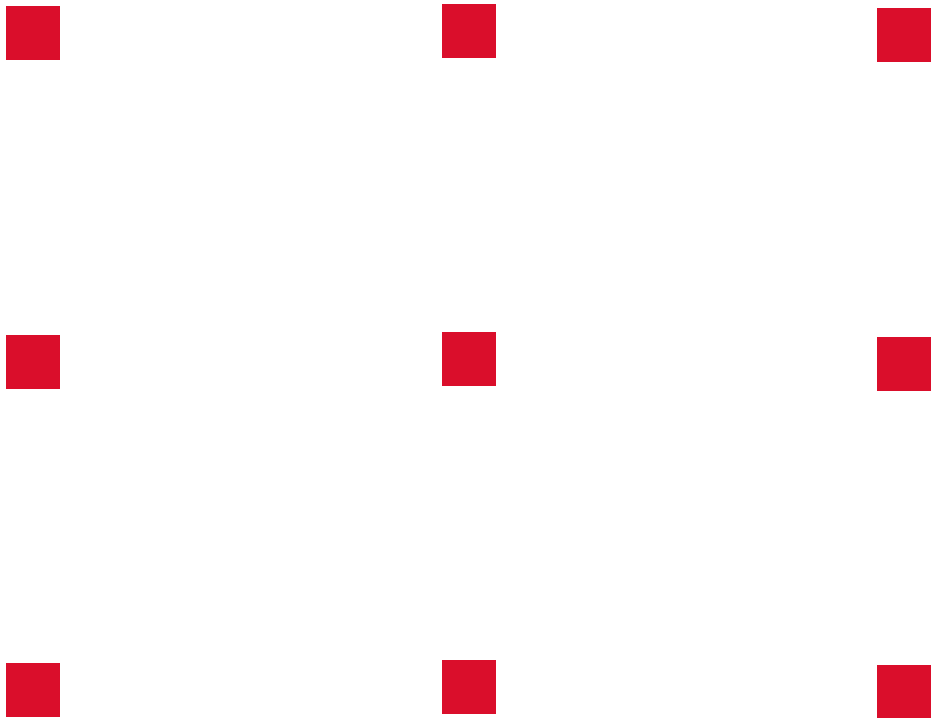
De sprong van het brede beleidsterrein duurzaamheid
naar de concrete opgave van duurzaam vastgoed

Horde 1

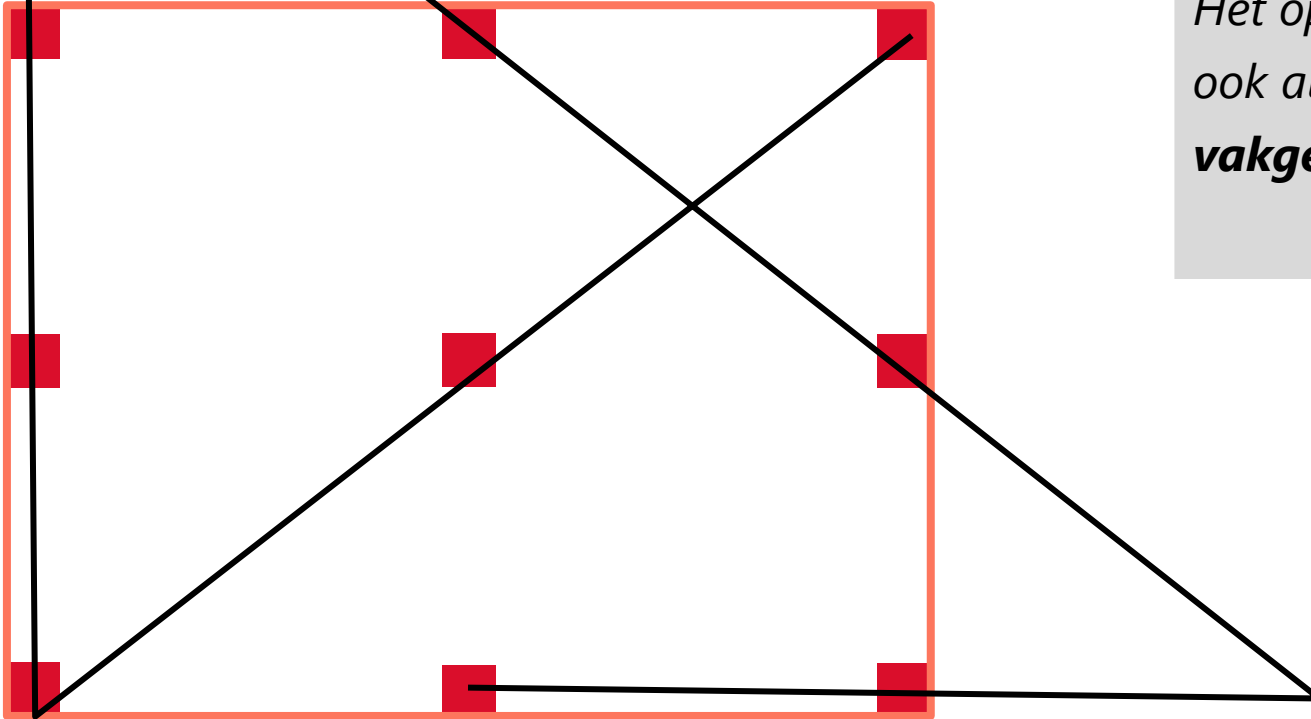


De opgave: de 9-punten puzzel

De opdracht is om met 4 rechte lijnen alle 9 punten te verbinden zonder de pen van het papier te halen.



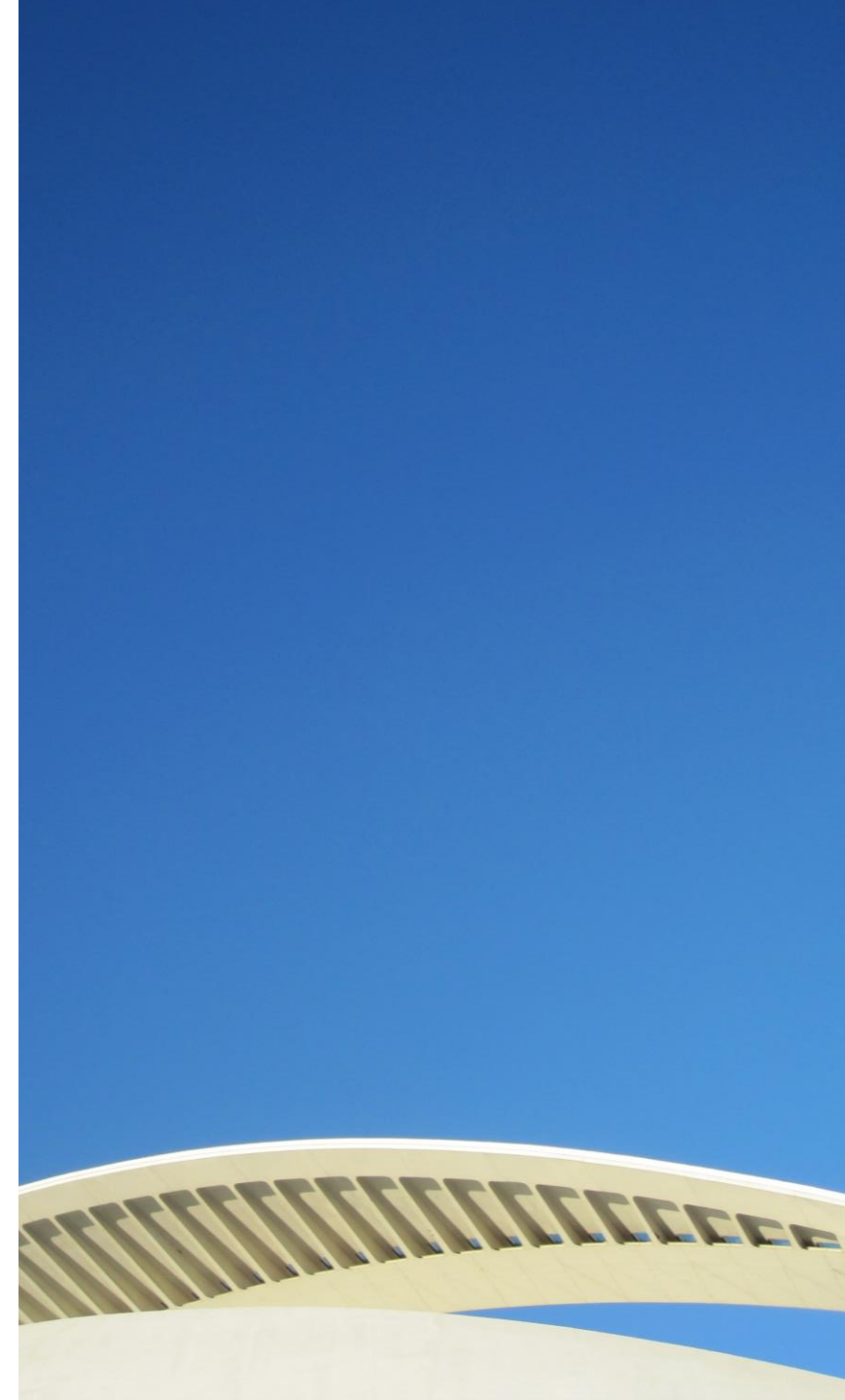
De clou: denk buiten de kaders



Het oplossen van de duurzaamheidspuzzel lukt ook alleen als je **buiten de kaders van je eigen vakgebied** kijkt.

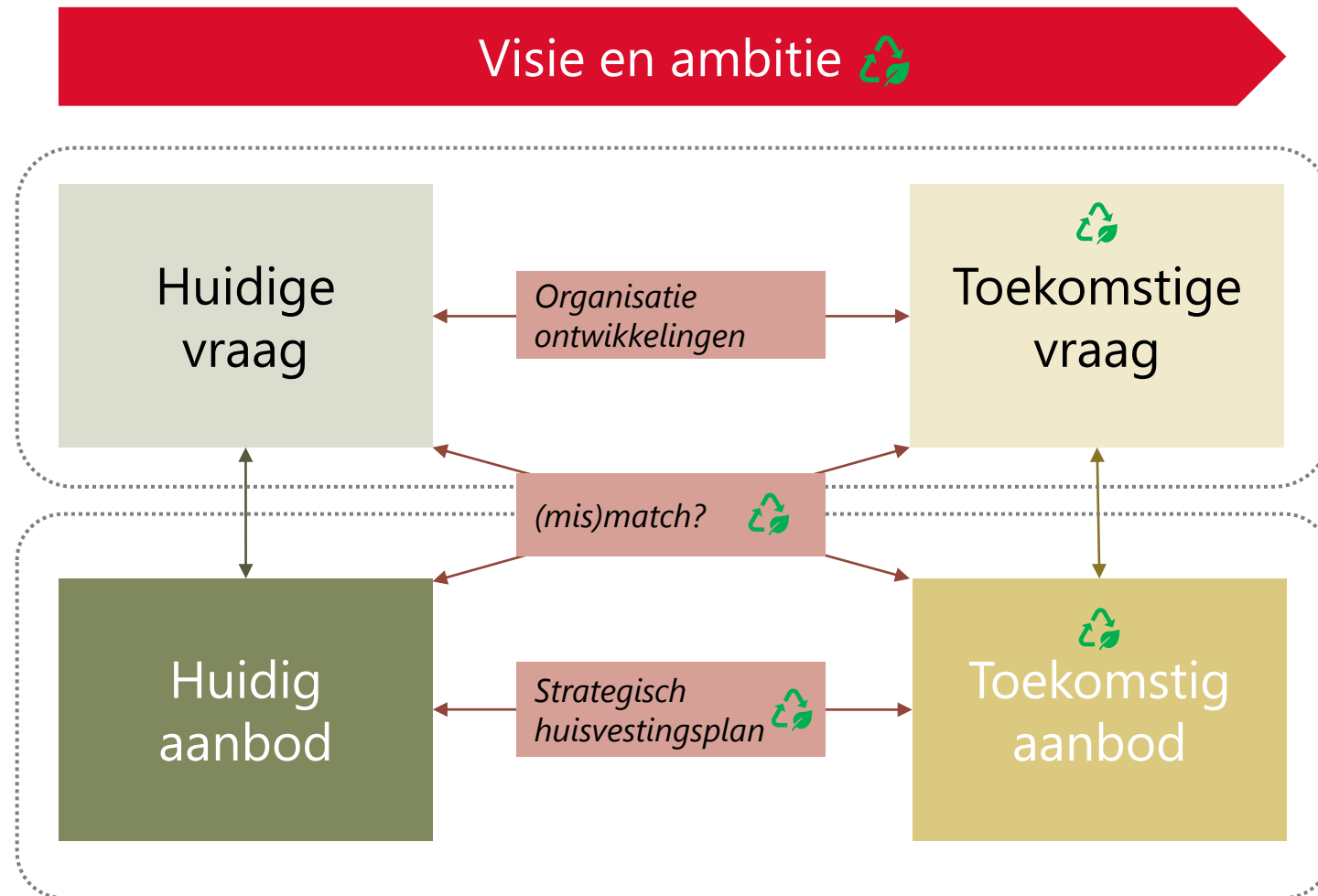
Toegevoegde waarden van gemeentelijk vastgoed

- 1 – ondersteuning publieksdienstverlening
- 2 – ondersteuning ambtelijke werkprocessen
- 3 – verhoging flexibiliteit
- 4 – stimulans sociaal maatschappelijke effecten
- 5 – stimulans lokale economie
- 6 – verhoging (gevoel van) veiligheid
- 7 – opwaardering van de omgeving
- 8 – verhoging belevingswaarde (aantrekkingskracht) van de stad
- 9 – stimulans fysiek ruimtelijke effecten (aanjaagfunctie)
- 10 – conservering lokaal erfgoed
- 11 – optimalisatie begroting (kosten en/of opbrengsten)
- 12 – bijdrage ambitie duurzaamheid

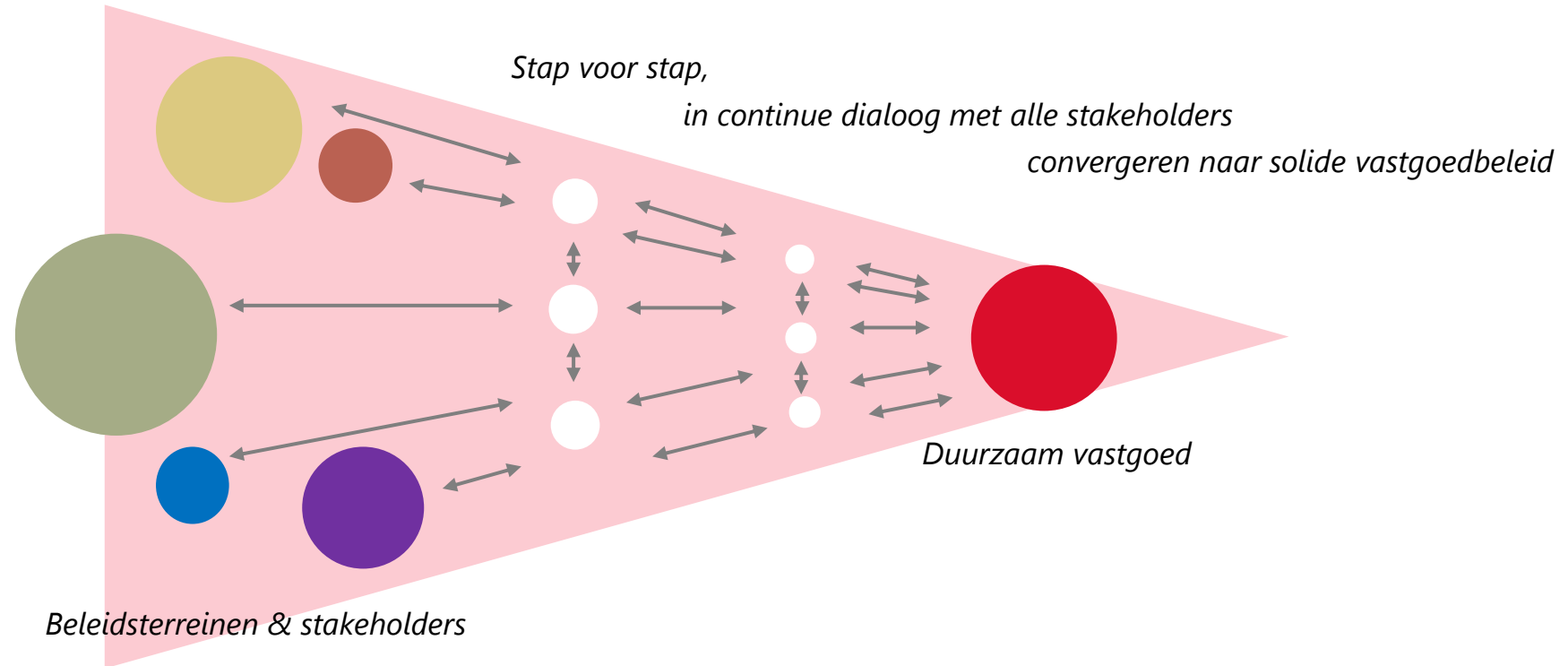


DAS-model – aanpak Vastgoedstrategie en effect duurzaamheid

Overzicht in meer detail beschikbaar



Kritische succesfactor: de dialoog



De duurzaamheidsopgave is een **kans**
om op strategisch niveau bij te dragen bij Politiek,
Directie en Stakeholders

Stappen in detail: horde 1

Duurzaamheid is een extra ambitie en kader voor vastgoed. Dat moet je in je vastgoedbeleid verwerken. Let op: ambities hebben ook effect op de gebruikersorganisatie en werkt in op alle andere doelen en ambities.

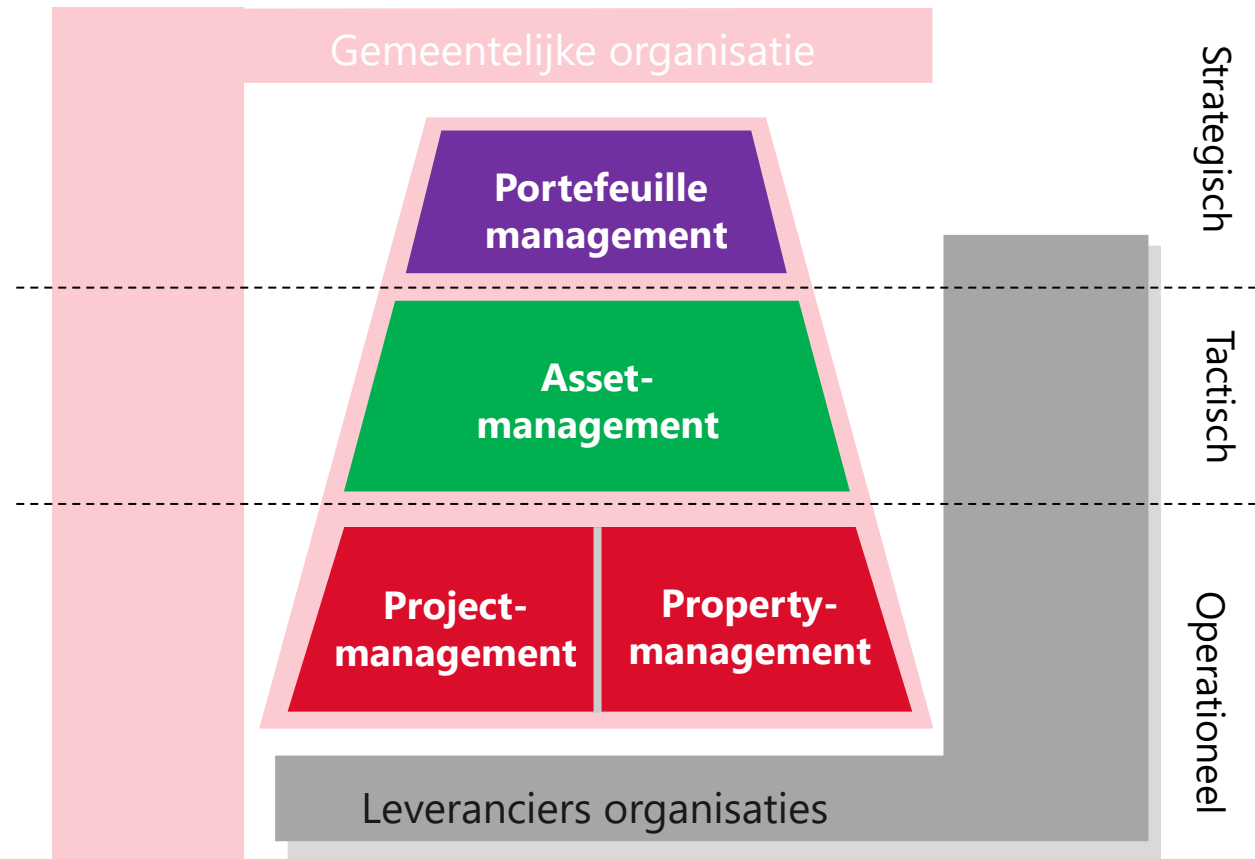
- **Doen:**
 1. Analyse externe factoren
 2. Stakeholder-analyse gebruikersorganisaties (in gesprek met directies)
 3. Gebruik Vastgoed Strategie of DAS-model voor uitwerking
 4. Werk impact uit in tijd, geld en kwaliteit (plan)
 5. Stel Portefeuille routekaart op basis van bovenstaande op
 6. Leg kaders en hooflijn vast (geen hard besluit over financiën)
- **Resultaat:** duidelijke kaders voor vastgoed om uit te werken; heldere consequenties en impact voor politiek, draagvlak bij gebruikers op directieniveau

Duurzame doelstellingen vertalen naar
kaders voor technisch beheer

Horde 2



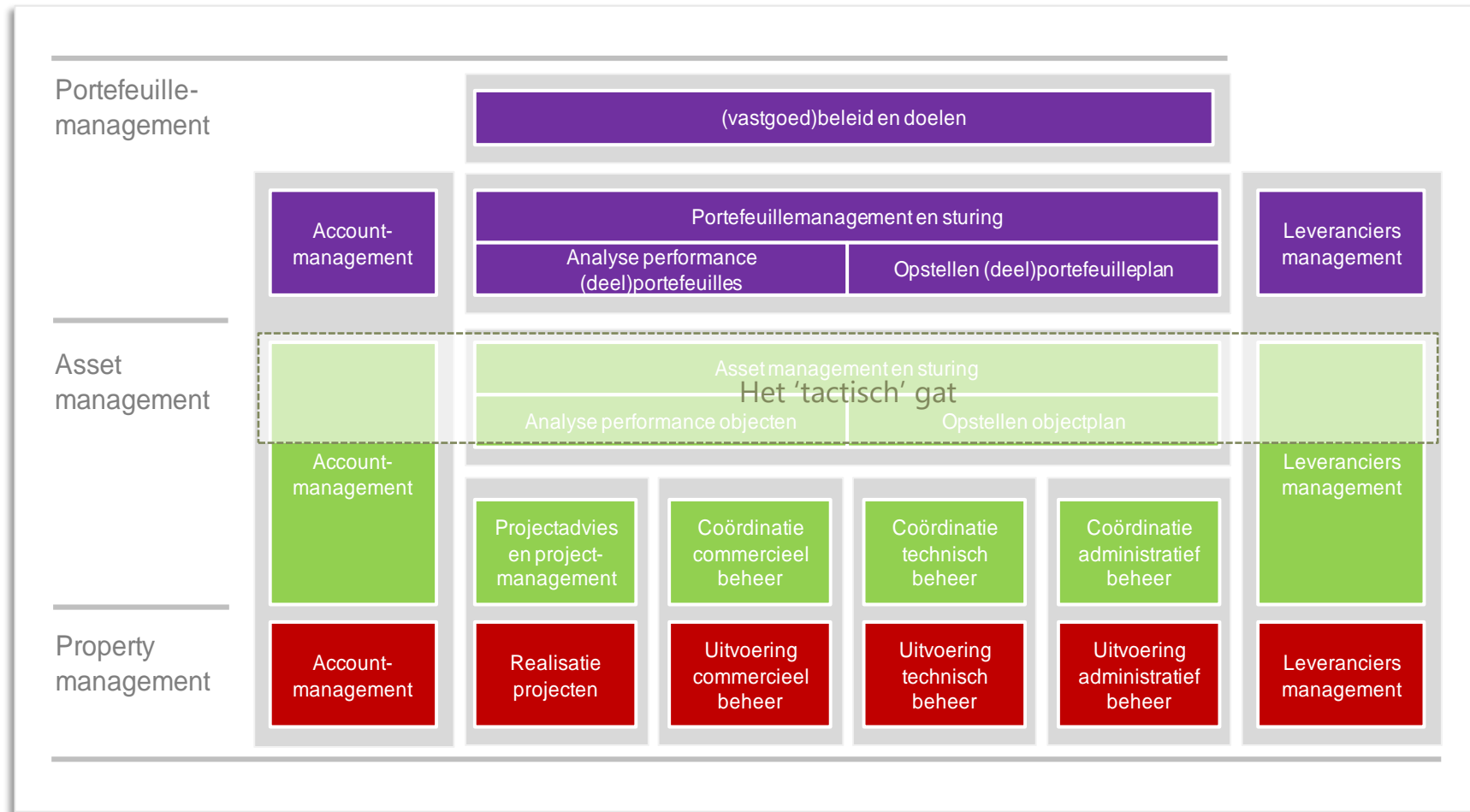
Strategisch, tactisch, operationeel Vastgoedmanagement



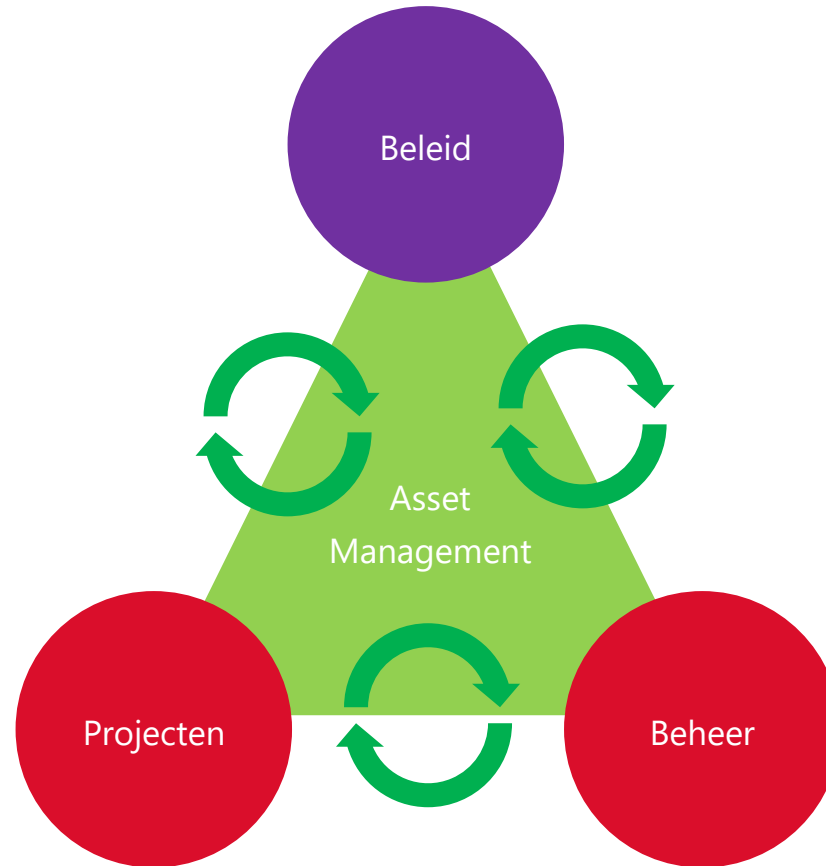


Het 'tactisch' gat

Kerntaken van vastgoedmanagement

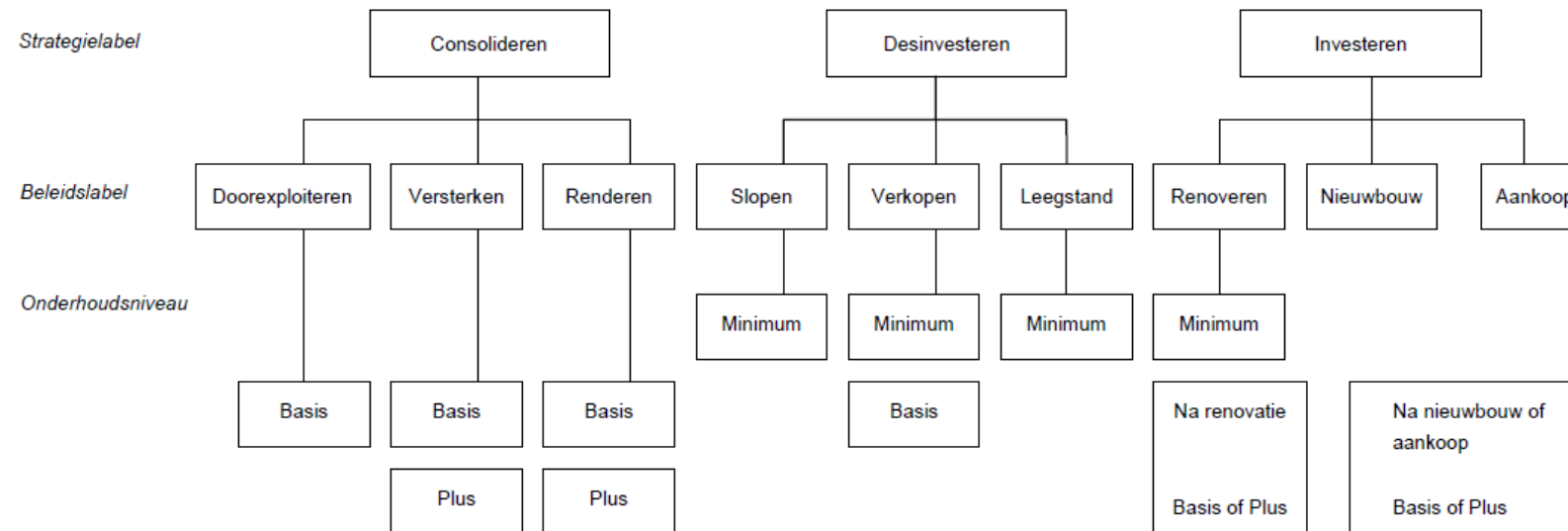


Van strategisch naar tactisch is een continu proces

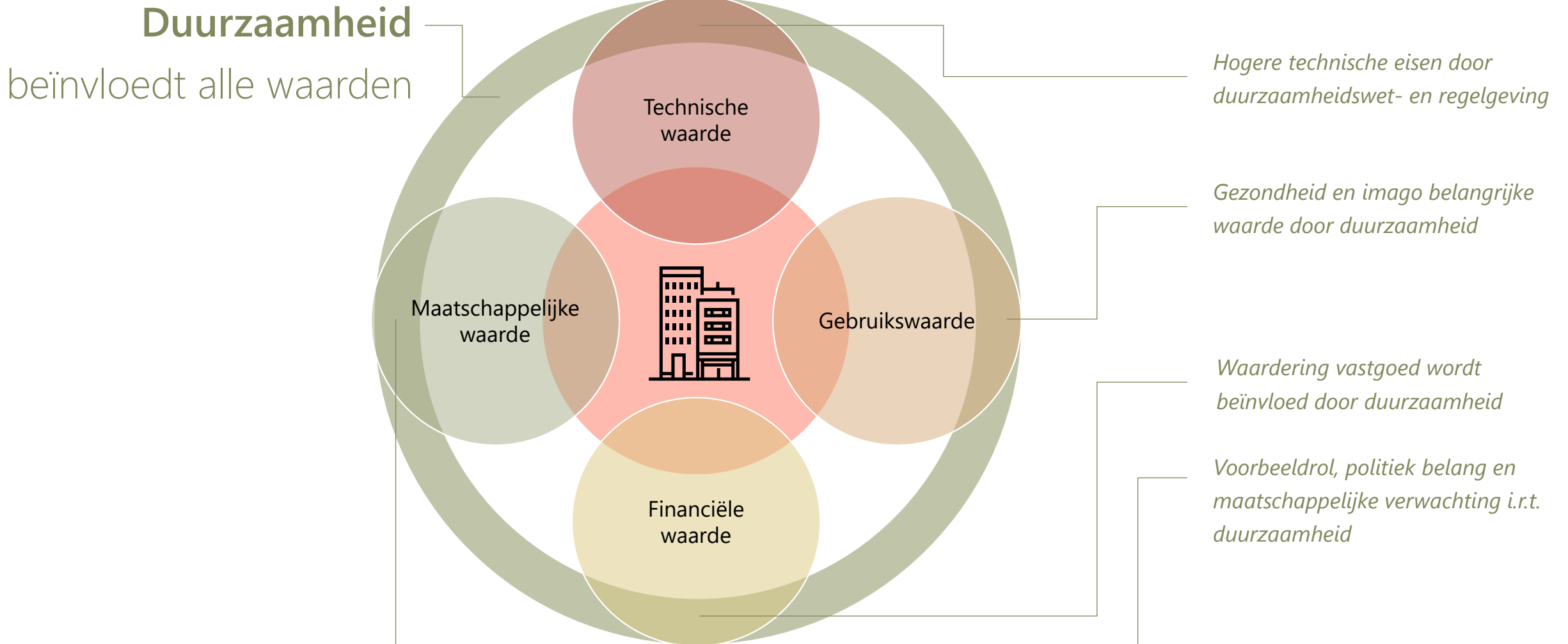


Label objecten met nieuwe duurzaamheidskaders

- Sluit bijvoorbeeld aan bij strategie/beleid-labels NEN 8026
- Vraag wel een uitwerking van inhoud van de labels!



Assetmanagement = Sturen op waarde



Van problemen naar oplossingen

Plan 2020

Het plan van aanpak 2020 in vogelvlucht

1. Maak een Portefeullieroutekaart – op hoofdlijnen

3 mnd

1. Focus op invloeden van buiten en ontwikkelingen van stakeholders
2. Bepaal impact op je portefeuille
3. Werk scenario's uit en weeg af
4. Bepaal de kaders en laat deze vastleggen



2. Werk de Portefeullieroutekaart uit voor de komende 4 jaar

1. Werk opties / scenario's uit
2. Bepaal opgave per pand voor komende 4 jaar
3. Doe een technische quickscan van het meest optimale scenario
4. Werk investeringsbegroting voor 2021-2025 uit



3. Voer de portefeullieroutekaart uit

Tips op een rij

1. Start met een goed beeld van de situatie binnen je eigen afdeling
2. Gebruik de Strategische Routekaart Vastgoed om in gesprek te komen met de gebruikersorganisatie op strategisch niveau
3. *Benut de tijd die beleidsfuncties NU hebben → stel nu een strategische routekaart op*
4. Probeer niet DE oplossing te vinden, denk aan 80:20
5. Analyseer je eigen organisatie op:
 1. Benodigde volwassenheid t.a.v. duurzaamheidsopgave
 2. Het 'tactisch' gat
6. Neem het initiatief!
7. Lees onze White paper: Portefeuille routekaart (komt uit in april 2020)*

** We zoeken nog één of twee gemeenten om een pilots mee te doen → wdr@tg.nl*

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.



Wouter Dreimüller

06 29 12 06 81 | wdr@tg.nl

Alle intellectuele eigendomsrechten met betrekking tot deze presentatie berusten bij TwynstraGudde. Niets uit deze presentatie mag worden veelevoudigd of openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van TwynstraGudde.