

# Expertsessie

Anders organiseren van onderhoud voor  
verduurzaming



Impact op morgen.

Anders organiseren van onderhoud voor verduurzaming

# Welkom experts!

# Waar gaat het vandaag om?

- Niet om de technische oplossingen, die kennen we.
- Om het slim samenbrengen van de belangen in je organisatie
- Het herkennen van kansen op het juiste moment
- Het slim inzetten van de markt
- **Leren van elkaar**

*Daarom: Expertsessie anders organiseren van  
onderhoud voor verduurzaming*

A close-up photograph of a rusty metal structure, likely a part of a machine or industrial equipment. The metal is heavily oxidized, showing a reddish-brown patina. Three hexagonal bolts are visible, each with a white label on its head. The background is blurred, showing a bright light source.

# Voorstellen

Praktijkvoorbeelden:

1. Gemeente Amsterdam – Bart Maas en Mitchell Irion
2. ROC Gilde – Alexander Godschalk en Dick van Gasselt
3. Gemeente Rotterdam – Attie Dijkstra en Rob van der Grient
4. Gemeente Tilburg – Mirjam Lammers, Maikell van Rooijen en Ivo Koenen

Organisatie & procesbegeleiding:

- Bouwstenen voor Sociaal - Inge Bommezijn
- RPS – Maarten van Egmond
- TwynstraGudde – Wouter Dreimüller
- TwynstraGudde - Wicher Schönau



# Agenda

- Opening 10:00
- Duurzaamheid & onderhoud
- Kennismaking 10:15
  
- Praktijkvoorbeelden (ronde 1 & 2) 10:30
- Pauze*
- Praktijkvoorbeelden (ronde 3 & 4) 11:15
  
- Terugkoppelen 11:45
- Aan de slag (3 groepen) 12:00
  
- Afsluiting 13:00



# Duurzaamheid & Onderhoud

Anders organiseren van onderhoud voor  
verduurzaming



Impact op morgen.

# Wat vooraf ging vanuit Bouwstenen

→ Vanuit de netwerken 'verduurzamen', 'onderhoud' en 'vastgoedmanagement':  
*onderzoeken, bijdrages, inventarisaties...*

The screenshot displays the website 'Bouwstenen voor Sociaal' with a navigation bar at the top listing: Gemeenten | Scholen | Zorg | Cultuur | Sport | Sociaal Werk | Corporaties. The main banner features the text 'BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL' and the same navigation bar. Below the banner, there are two main content areas: 'Aanpak gemeenten' and 'Aanpak scholen'. Each area includes a sidebar with navigation links, a central table, and a right-hand sidebar with promotional banners and a survey section.

**Aanpak gemeenten**

Op onderstaande pagina's treft u de aanpak van de gemeenten die duurzaamheid hoog op de agenda hebben staan en meedraaien in het netwerk **Verduurzamen gemeentelijk vastgoed**.

| Gemeente        | Energie-, klimaat- en/of CO <sub>2</sub> -neutraal in | Vertaling naar eigen vastgoed | Inzet op duurzame scholen | Bouwstenen-netwerk verduurzaming |
|-----------------|---|-------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Almelo          |   |                               |                           |                                  |
| Almere          | 2030  | ja                            |                           | ja                               |
| Alphen a/d Rijn | 2050  | ja                            | ja                        | ja                               |
| Amersfoort      | 2030  | deels                         |                           | ja                               |
| Amstelveen      | nnb   | deels                         | deels                     |                                  |
| Amsterdam       | 2050  | ja                            | ja                        | ja                               |
| Apeldoorn       | 2050  | ja                            |                           |                                  |
| Arnhem          | 2050  | deels                         | nee                       |                                  |
| Beesel          | nnb   | deels                         |                           |                                  |
| Berg en Dal     | 2020  | ja                            | ja                        |                                  |
| Bergen op Zoom  |   | deels                         |                           |                                  |
| Best            | 2030  | ja                            | ja                        |                                  |
| Bloemendaal     | 2050  |                               |                           |                                  |
| Borne           | 2030  | ja                            | ja                        |                                  |
| Boxmeer         | 2045  | ja                            |                           |                                  |
| Breda           | 2044  | ja                            | ja                        | ja                               |

**Aanpak scholen**

| School                      | Energie- en klimaatneutraal in (jaar) | Inzet op duurzaam curriculum | Inzet op duurzame huisvesting | Inzet op duurzame bedrijfsvoering | Bouwstenen partner |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| AVANS                       | 2030                                  | Ja                           | Ja                            | Ja                                |                    |
| BOOR                        | 2050                                  |                              | Ja                            |                                   |                    |
| Carmel College              |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| Haagse Scholen              |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| Dunamare                    |                                       |                              |                               | Ja                                |                    |
| Florion                     |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| Kind en Onderwijs           | 2050                                  |                              | Ja                            |                                   | Ja                 |
| KPO                         |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| KSE                         |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| Onderwijsgroep Buitengewoon |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| PCOU                        |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| ROC Gilde Opleidingen       |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| Ronduit Onderwijs           |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |
| SKPO                        |                                       |                              |                               | Ja                                | Ja                 |
| SKPOEL                      |                                       |                              |                               |                                   | Ja                 |



# Wat vooraf ging vanuit Bouwstenen

→ Publicatie: 'Route verduurzaming maatschappelijk vastgoed', 1 mei 2019.

## *Aanbevelingen*

1. Sectoraal → integraal
2. Minder complexiteit
3. Betere sturingsinformatie
4. Meer geld

## Route verduurzaming maatschappelijk vastgoed








# Wat vooraf ging vanuit Bouwsten

→ jaarbijeenkomst 4 december 2018 (TG/RPS)

*'De ideale vastgoedorganisatie (bestaat niet)'*

- Organisatie 'in lijn brengen' → doelen, inrichting, realisatie
- In kaart brengen waar verandering nodig is

| Drie typen vastgoedorganisaties |   |   |   |
|---------------------------------|---|---|---|
| Organisatie typologie           | Technisch beheerder   | Vastgoed procesmanager  | Maatschappelijke prestatie manager  |
| Doel                            | Technische functioneel vastgoed   | Optimalisatie vastgoed kosten   | Maximaliseren maatschappelijke waarde   |
| Organisatie                     | Operationeel & technisch bekwaam  | Tactisch vastgoedsturing & financiën  | Strategisch & beleidsmatig sturen   |
| Realisatie                      | Zelf uitvoeren of via direct aansturing   | Planmatig sturen op (raam)contracten  | Sturen op prestatiecontracten en relatie  |
|                                 |  |  |  |

# Kader verduurzaming naar 2050

- Klimaatakkoord Parijs 2015
- Landen bepalen zelf hun klimaatdoelstellingen
- Voorbeeld Nederland: *2018: Klimaatwet → Klimaatakkoord*
  - *2030: broeikasgassen met 49% verminderd t.o.v. 1990*
  - *2050: broeikasgassen met 95% verminderd t.o.v. 1990*
  - *2050: volledige energieproductie duurzaam*
  - *Vormgeving op regionaal niveau (RES – regionale energiestrategieën)*
  - *Gemeentes: sectortafel 'Gebouwde omgeving'*

# Kader verduurzaming naar 2050

- Voor gemeenten
  - Nieuwbouw vanaf 2019 minimaal BENG
  - Nieuwbouw vanaf 2020 waar mogelijk gasloos
  - Streven naar energieneutraliteit in 2040
- Eisen (kantoorvastgoed), onder andere:
  - Energiebesparende maatregelen
  - Energielabel C (2023) en A (2030)
  - Warmtevraag van minder dan 50 kWh per m<sup>2</sup>

→ *Routekaart gemeentelijk vastgoed – 1 mei 2019* → *hoe gaat u het doen?*

# Duurzaamheid & onderhoud

→ Waar zit de uitdaging?

- Technische oplossingen zijn er: vinden van de juiste toepassing
- Sturingsinformatie: de basis op orde
- Synergie in vastgoedorganisatie zelf en met de markt



# Duurzaamheid & onderhoud

→ Waar willen we het vandaag over hebben?

- Synergie in vastgoedorganisatie zelf en met de markt

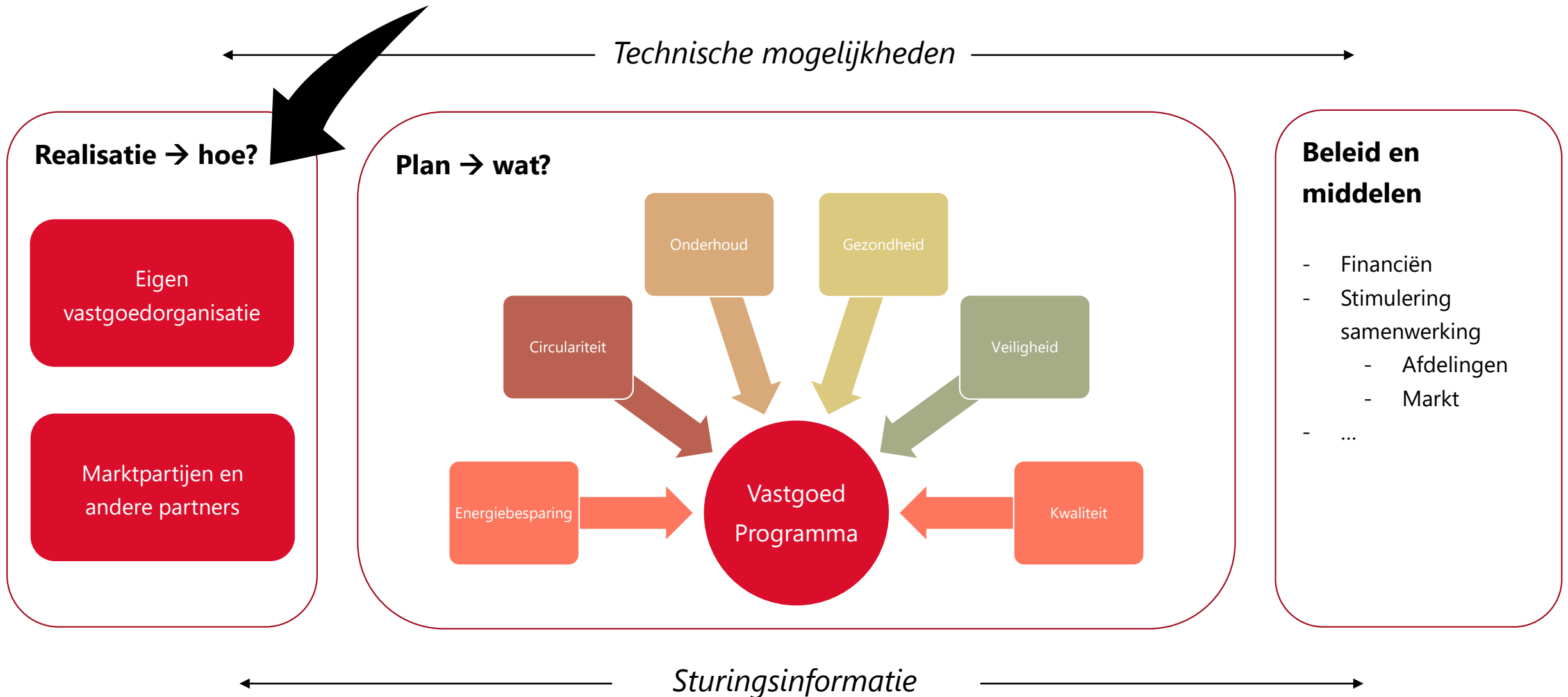
1. Vastgoedprogramma niet of niet voldoende SMART

- duurzaamheid is een 'andere taal'
- nadruk op onderhoud (als noodzaak)
- geen integraliteit

2. Onderhoudsorganisatie niet aangehaakt of te weinig capaciteit

3. Samenwerking met markt is gefragmenteerd en te weinig resultaat gericht

# 'Anders organiseren van onderhoud voor verduurzaming'



# Anders organiseren van onderhoud

- Stelling: De goed geoliede onderhoudsmachine is in veel gevallen een perfect vehikel voor het maken van stappen in duurzaamheid.
- Maar: Duurzaamheid en Onderhoud spreken niet elkaars taal, het zijn ander type mensen, competenties en posities

| Duurzaamheid                    |
|---------------------------------|
| Doel: Ambitie waarmaken         |
| Nieuwste technieken             |
| Activiteit: Innoveren           |
| Nieuw onderwerp                 |
| Vaak strategisch gepositioneerd |



| Onderhoud                              |
|--|
| Doel: Technisch instandhouden          |
| Draaiend houden van wat bestaat        |
| Activiteit: Beheren                    |
| Staande organisatie                    |
| Operationele afdeling in vastgoedkoker |

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

De oplossing ligt in de combinatie van beide. Dat is ook het doel van vandaag

# Anders organiseren van onderhoud

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

De oplossing ligt in de combinatie van beide. Dat is ook het doel van vandaag

## Vertrekpunten (volgordelijk):

1. Een duidelijk integraal programma is essentieel
2. Ken je eigen positie (als vastgoedorganisatie, duurzaamheidsafdeling etc.) en de mogelijkheden die je daarin hebt
3. Werk gericht samen met de markt



# Kennismaking

Anders organiseren van onderhoud voor  
verduurzaming

 TwynstraGudde

**rps**

Impact op morgen.

Als u moet kiezen, waar bent u dan van?  
Onderhoud of Duurzaamheid



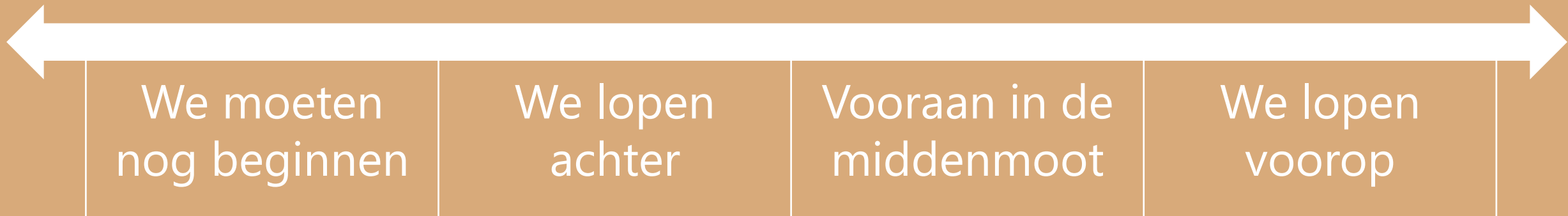
Onderhoud

Duurzaamheid

Hoe groot acht u de kans dat uw organisatie haar duurzaamheidsambities gaat realiseren?



Waar staat uw organisatie op gebied van verduurzaming van haar vastgoed ten opzicht van vergelijkbare organisaties?





# Leren van elkaar



Impact op morgen.

# Cases ronde 1 & 2



## Gemeente Amsterdam

Verduurzamen via  
**slagvaardige  
onderhoud  
organisatie**



## Gemeente Rotterdam

Verduurzamen via  
een **aanpak  
per deel  
portefeuille**

- Groep 1 – Zaal X - Amsterdam
- Groep 2 – Zaal Y - Rotterdam
- Tijd: Wisselen na 15 minuten
- Vraag: *Welke elementen neem je mee uit deze voorbeelden?*





Pauze

tot 11.00

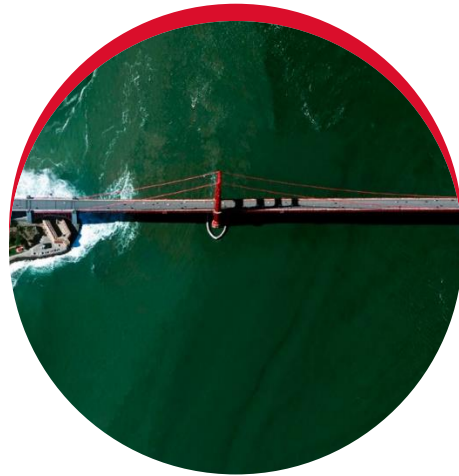


# Cases ronde 3 & 4



**ROC Gilde**

Praktische aanpak  
voor **circulair  
renoveren**



**Gemeente  
Tilburg**

**Integrale  
uitbesteding** van  
onderhoud en  
verduurzaming

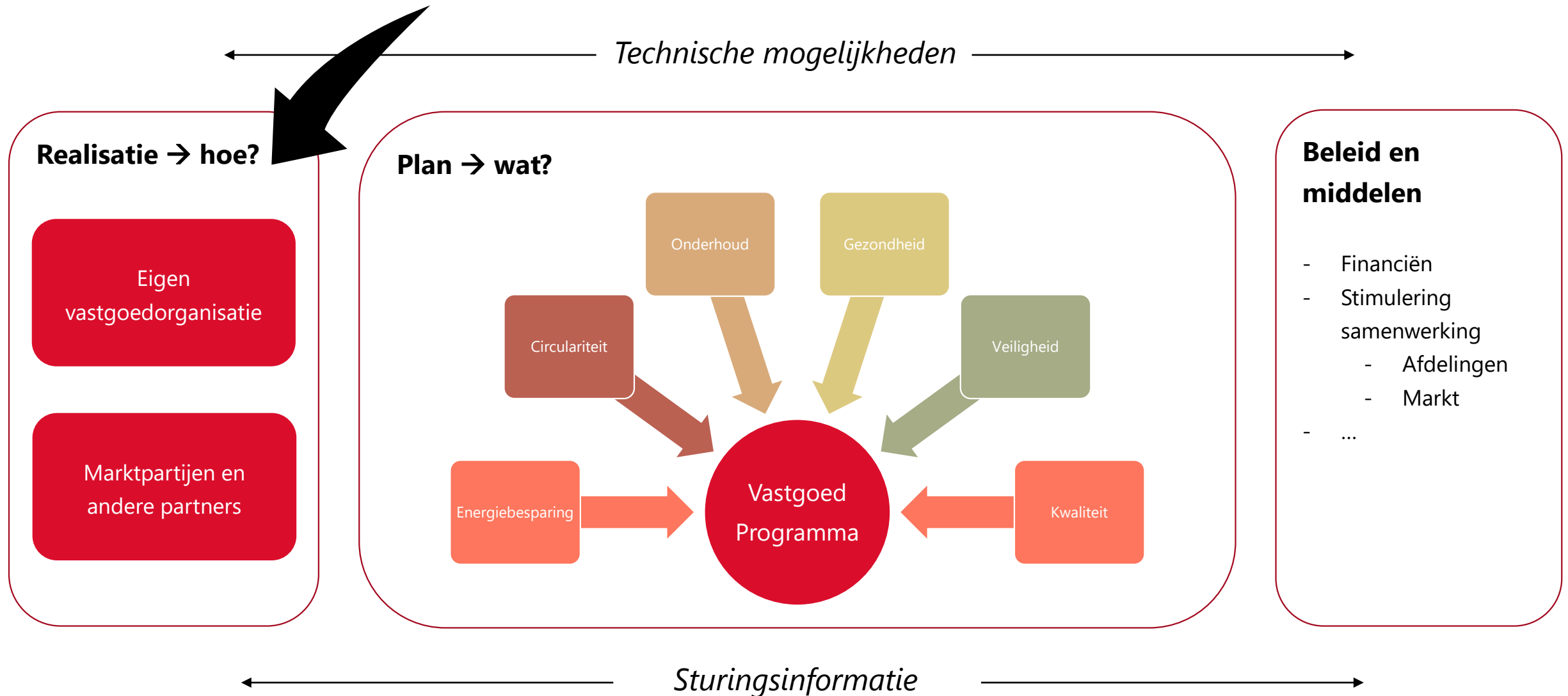
- Groep 1 – Zaal X – ROC Gilde
- Groep 2 – Zaal Y - Tilburg
- Tijd: Wisselen na 15 minuten
- Vraag: *Welke elementen neem je mee uit deze voorbeelden?*

# Plenaire terugkoppeling

## Wat heeft u geleerd van...

- Gemeente Amsterdam?
- ROC Gilde?
- Gemeente Tilburg?
- Gemeente Rotterdam?
- De andere aanwezigen?

# 'Anders organiseren van onderhoud voor verduurzaming'





## Aan de slag

- Doel: Welke lessen over het anders organiseren van onderhoud voor verduurzaming moeten we delen met alle Bouwstenen leden?
  - Verwijzend naar de voorbeelden die we vandaag hebben gehoord, of
  - Verwijzend naar ervaringen en voorbeelden van de aanwezigen
- Resultaat: boekwerk met concrete voorbeelden, bewezen successen en praktische lessen
- Vervolg: Wie helpt er mee schrijven?



# Aan de slag – in 3 groepen



## 1. Het belang van een **programma**

*Hoe combineer je duurzaam & onderhoud?*



## 2. Ken de positie en mogelijkheden van je **organisatie**

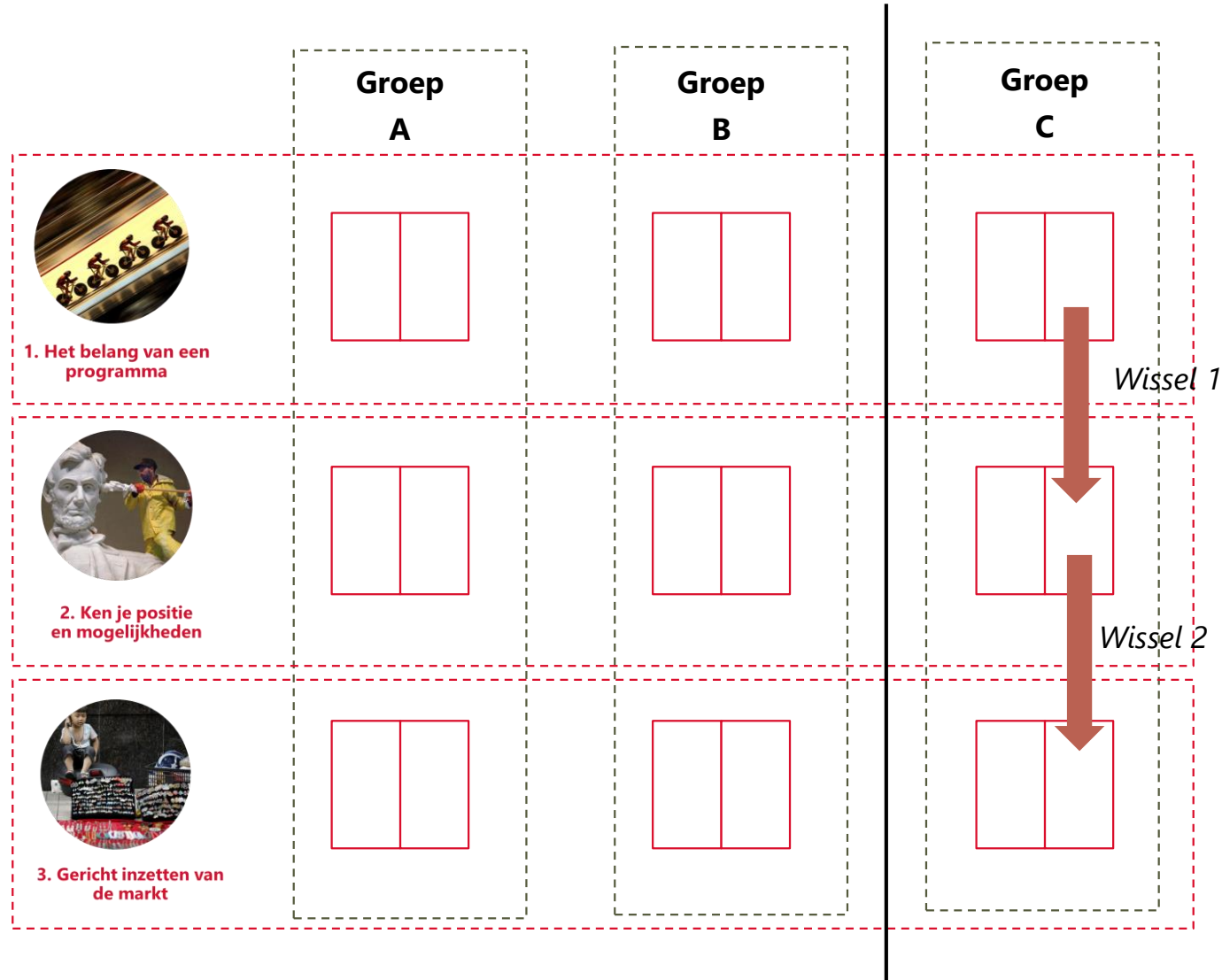
*Hoe zet je de vastgoed-/onderhouds-organisatie effectief in?*



## 3. Gericht inzetten van de **markt als partner**

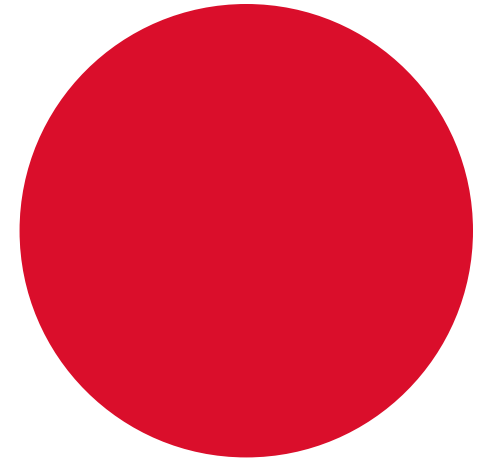
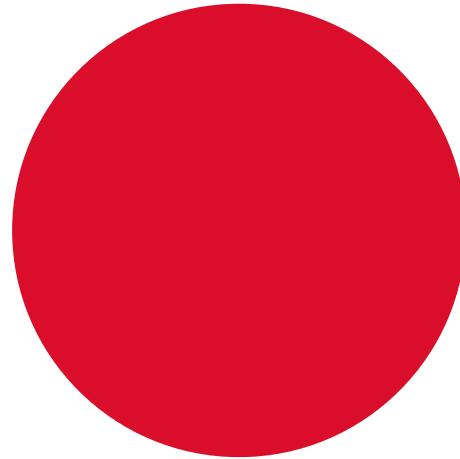
*Hoe benutten we de markt beter?*

# Visueel → check met ruimten



# Aan de slag – in 3 groepen

*Gebruik de voorbeelden en je eigen ervaringen om een kansen en belemmeringen te beschrijven, aan de hand van onderstaande vragen*

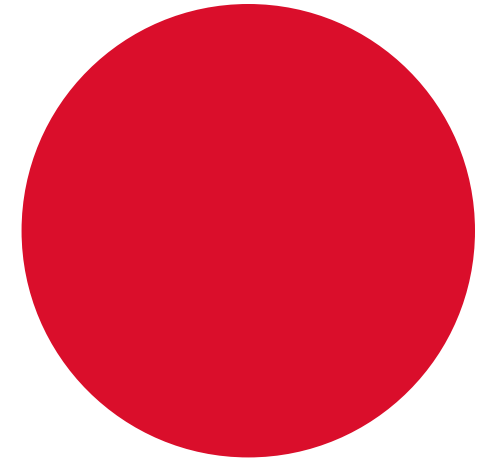
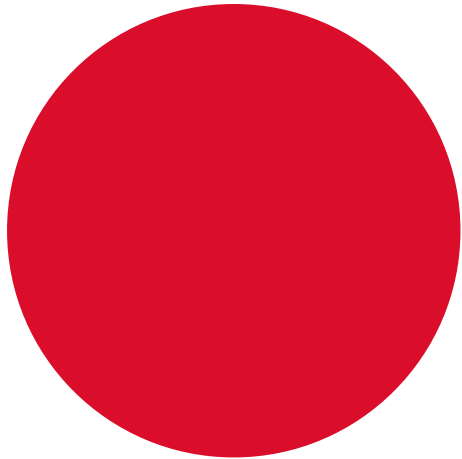


## 1. Het belang van een programma

- *Hoe vertaal je in je eigen organisatie de ambitie naar een programma?*
- *Wat is nodig voor de vertaling van programma naar realisatie?*
- *Wat leer je van de genoemde cases over de invulling en aanpak?*

# Aan de slag – in 3 groepen

*Gebruik de voorbeelden en je eigen ervaringen om een kansen en belemmeringen te beschrijven, aan de hand van onderstaande vragen*

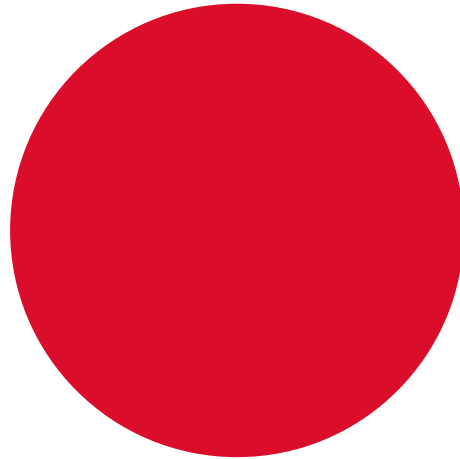
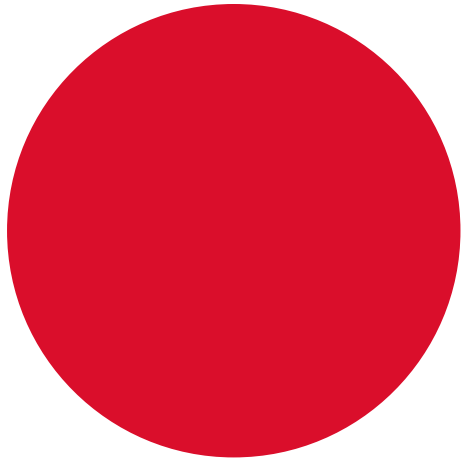


## 2. Ken je positie en mogelijkheden als vastgoedorganisatie

- *Van opdracht naar oplossing: wat kun jij en je vastgoedorganisatie zelf met de besproken cases?*
- *Tegen welk probleem/welke problemen liep je aan*
- *Welke mogelijkheden zie je vanuit de vastgoedorganisatie en jezelf om verduurzaming te stimuleren?*

# Aan de slag – in 3 groepen

*Gebruik de voorbeelden en je eigen ervaringen om een kansen en belemmeringen te beschrijven, aan de hand van onderstaande vragen*



## 3. Gericht inzetten van de markt als partner van de vastgoedorganisatie

- *Tegen welk probleem/welke problemen loop je aan bij het inzetten van de markt?*
- *Welke mogelijkheden zie je in de voorbeelden die je inspireren voor je eigen situatie?*
- *Welke vervolgstappen zie je voor je in de samenwerking met de markt?*

# Plenaire terugkoppeling

- 1. Programma
- 2. Organisatie
- 3. Markt

*Wie wil er mee helpen met de uitwerking t.b.v. presentatie op het Bouwstenen-jaarevent?*





TwynstraGudde

**rps**

Impact op morgen.





## Achtergrond

- Bouwstenen:  
netwerken 'onderhoud', 'verduurzamen',  
'vastgoedmanagement'