

Verduurzaming van de gemeentelijke maatschappelijke vastgoedportefeuille



De basis én het proces

Door: Daniël Prins

14 september 2017

Agenda

- Voorstellen en Wat eraan vooraf ging
- In de uitnodiging
- Missie & Visie, Visie = doelstelling
- Het plan
- De basis
- Het proces
- Fasering
- Dilemma's
- Zelfkritisch
- Vervolg uitvoering

Voorstellen en Wat eraan voorafging

Almelo meest
duurzame
Stadhuis van
Nederland
2015



In de uitnodiging

- Wat is de basis van waaruit je kunt starten en hoe organiseer je het proces van verduurzaming?
- Wat vormt de basis om te kunnen starten en hoe een goede organisatie de sleutel is voor het verwezenlijken van de duurzaamheidsambities.
- Er vanuit gaande dat er sprake is van het integraal verduurzamen inclusief beheer en geen “hap snap” oplossingen.

Missie & Visie

Het hebben van gemeentelijk vastgoed is (voor de gemeente) geen doel op zich.

Gemeentelijk vastgoed moet een bijdrage leveren aan: het realiseren van de bestuurlijk geformuleerde maatschappelijke- en ruimtelijke doelstellingen.

Ook kan vastgoed in portefeuille worden gehouden voor huisvesting van de eigen organisatie.

Visie = Doelstelling

- **Doelstelling:** het vanuit de eigenaarsrol efficiënt uitvoeren van de kerntaak,
 - met als resultaat: optimaal beheer op basis van kostprijsdekkende huur.
- Kerntaak en doelstelling vormen de basis voor het vastgoedbeleid.
- Ambitie (sinds 2015) om de kernvoorraad maatschappelijk vastgoed (41 panden) integraal te verduurzamen.

Het plan

- Verkenning mogelijkheden integraal verduurzamen bestaand maatschappelijk vastgoed
 - Verduurzamen (minimaal Europese doelstellingen)
 - Resultaatgericht onderhouden (meerjarige kosten transparant)
 - Beheren (meerjarige kosten transparant)
- Haalbare oplossingen op basis van Total Cost of Ownership (TCO)
- Basis voor uitvoering en uitbreiding in stad en regio

De basis

- Maximaal zicht op vastgoedportefeuille
- Transparante vastgoedlasten; inclusief gemeentelijke subsidie
- Sluitende vastgoedexploitatie; inclusief MOP & uren
- Businesscase over meerdere/alle panden
- Beschikking over een vastgoedbeheersysteem
- Monitoring i.v.m. borging
- Consensus plan en randvoorwaarden
- Wet- en regelgeving (aanbesteding, milieubeheer, etc.)

Het proces

- Besluitvormingsprocessen (politiek) vanuit vastgoedrol
- Koppel aan strategische vastgoedplanning en beleid

- Stakeholder management
 - Intern & Extern, Politiek, Collega-gemeenten, Overheden, Onderwijsinstellingen, Brancheverenigingen, Bedrijven

- Contractvorming
 - Energie Prestatie Contracten en P-Esco
- Financieringsconstructies

Fasering (1/2)

1. Definieer vaste kern van maatschappelijk vastgoed
2. Voer businesscase uit (zo breed mogelijk)
3. Stel ambitieniveau vast (inclusief randvoorwaarden)
 - Via politiek borgen
4. Daag de markt uit (zowel installatie, bouw als beheerders).
 - Committeer ze aan de oplossing.
5. Voor pilot uit (vrij van kaders)
6. Mobiliseer zoveel mogelijk stakeholders
 - Veel deeloplossingen, geen integrale

Fasering (2/2)

7. Houd (in eerste instantie) adviseurs op afstand
8. Blijf communiceren! zowel intern als extern
9. Definieer een aantal boegbeelden
10. Parallel: vindt aansluiting bij regio, onderwijs en provincie, wel met mate!
11. Isoleer de “financieringsconstructies”. Spreek over de vastgoed verduurzamingsopgave

Dilemma's

- Behoefte aan kennis en ervaring (niet beschikbaar intern/extern)
 - Hoe de markt uit te dagen: concurrentiegerichte dialoog
- Verondersteld: Financieringsuitdaging
Maar: tekort aan kennis en veranderende werkwijze eigen organisatie: van uitvoering naar regievoering.
- Houdt rekening met de weerstand(-lagen).

Zelfkritisch

Zwak

- Onderschatting van werkhoeveelheid in fase naar uitvoering (regiehouder is ook hard werken)
- Minder het 'erbij' doen

Sterk

- Kunnen teruggrijpen op besluitvorming
- Standvast, lange adem
- Subsidie verkregen en opbouw netwerk
- Onderwijs bewust gemaakt en kennis opgebouwd

Vervolg uitvoering

- Vervolg uitvoering verduurzamen maatschappelijk vastgoed, opgave 2020
- Punt van zorg: ondersteuning markt
- Voldoende geduld aanwezig?

- Link: Wijkgericht aanpak
 - Gemeenschappelijke verduurzamen in een wijk?
 - Onderbouwen keuzes door data-analyses
- Duurzaamheid onderdeel strategische vastgoedplanning

... maar onthoud...



Vragen?

