

Samenwerking tussen opdrachtgevende, adviserende en uitvoerende disciplines

Kennissessie april 2018



Programma

16:00 - 16:15 Ontvangt en mededelingen Sertum	Marcel Ponjée (Sertum)
16:15 - 16:45 Competentieprofielen	Marcel Ponjée (Sertum)
16:45 - 17:30 Rollen in vastgoedmanagement	Ingrid de Moel (Bouwstenen voor sociaal)
Pauze	
18:15 - 18:30 Uitleg opdracht casus	Ingrid de Moel (Bouwstenen voor sociaal)
18:30 - 19:30 Uitwerken opdracht	
19:30 – 19:45 Bespreking conclusies	
19:45 – 20:00 Afsluiting	

Onderhoud en beheer van vastgoed



Wat is er anders?



Complexere
wet- en regelgeving



Ontwikkeling in
contract- en
samenwerkings-
vormen



Actualiteit

Competenties: kennis en vaardigheden



- Adviseur
- Onderhoudskundige
- Inspecteur



Brand

Onderhoud

Energie

Inzicht in wet
en regelgeving

Hobbeon



VGO-keur

CERTIFICAAT VASTGOEDONDERHOUD

QBISnl
kwaliteitsregister
bouw- & installatiesector
nederland

Rbi

BBI

sertum
INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED



Vakkundig
gekeurd

VastgoedPRO keurmerk
Bouwkundig keurders



BVBK
BRANCHEVERENIGING BOUWKUNDIGE KEURDERS

Competentieprofielen



Doelstelling :

creëren van duidelijkheid voor de markt

2017

Input direct betrokken stakeholders

Leesronde brede lezersgroep

2018

Beoordeling en verwerking

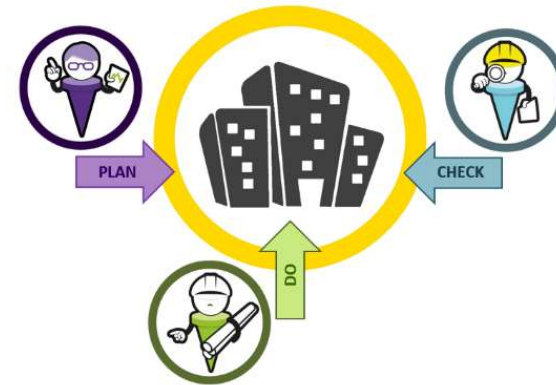
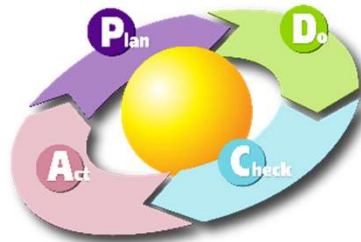
Leesronde nationaal

Competentieprofielen

Wat zijn de
basisprofielen?



Deming cirkel



Rol		Bereik	Taak	Input	Output	icon
Act Strategisch		Portefeuille	Strategisch beleid bepalen	Doelen Status	Beleid	
Plan Tactisch		Complex Object Site	Adviseren Regisseren Sturen	Beleid	Actieplan	
Do Operationeel		Object Bouwdeel Installatie	Coördineren Organiseren Beheren	Actieplan	Realisatie	
Check Controlerend		Bouwdeel Installatie	Controleren Toetsen Beoordelen	Realisatie	Status	

Impressie congres OnderhoudNL

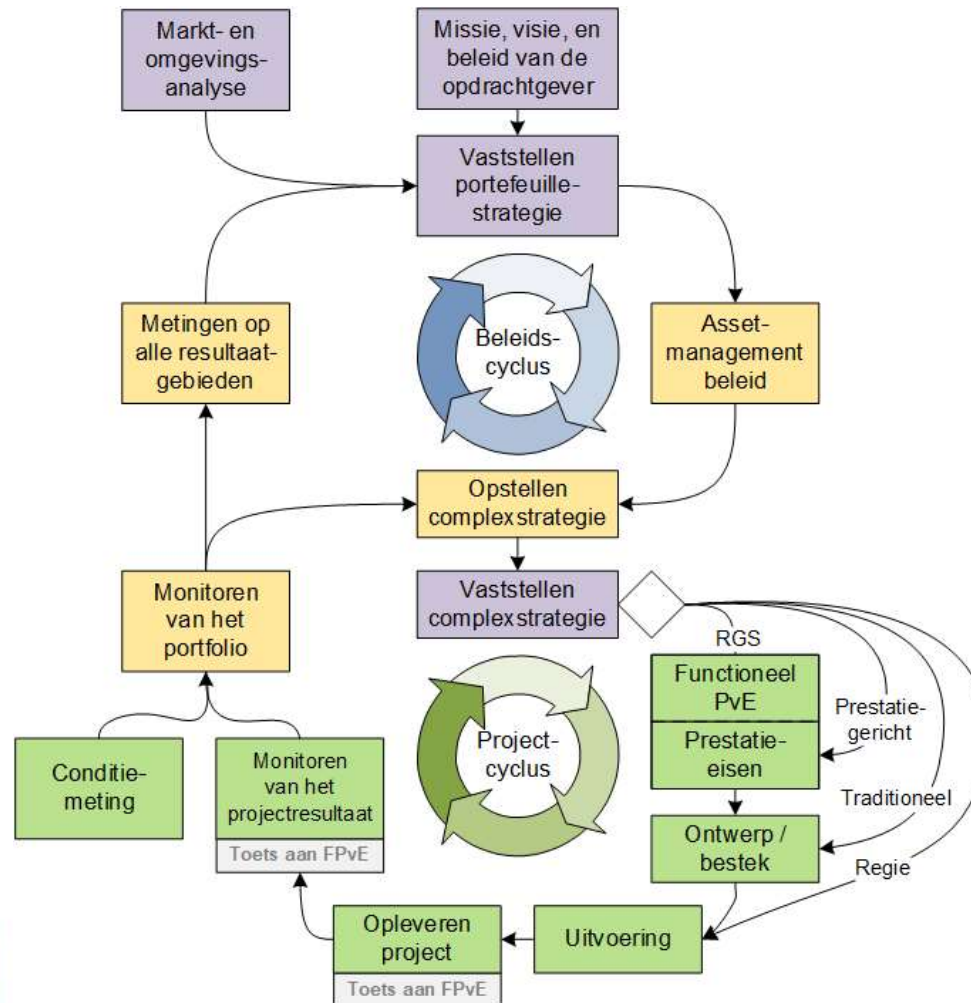


https://www.youtube.com/watch?v=0QPQ0r34_d0&t=4s

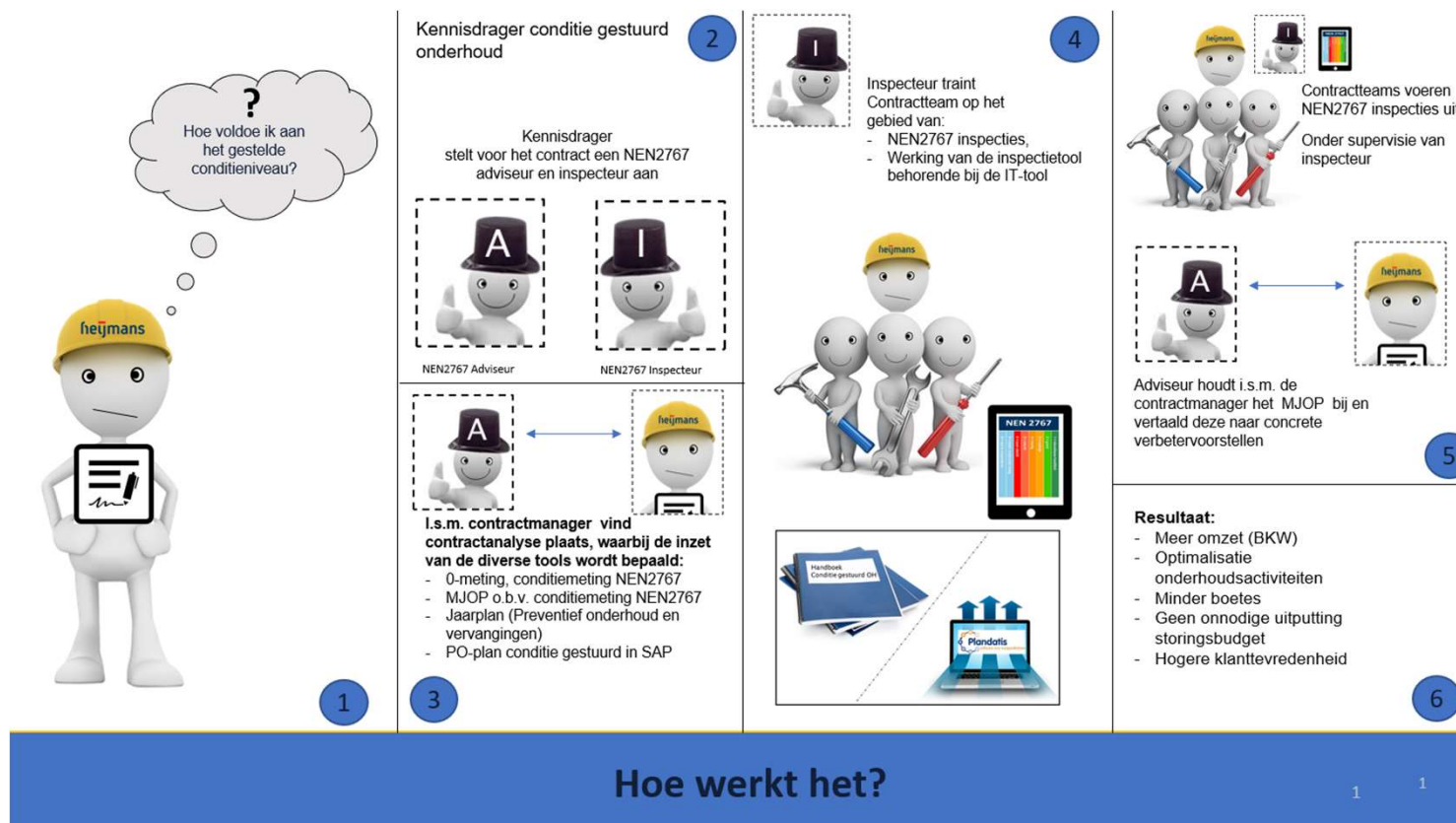
Invloed van contractvormen



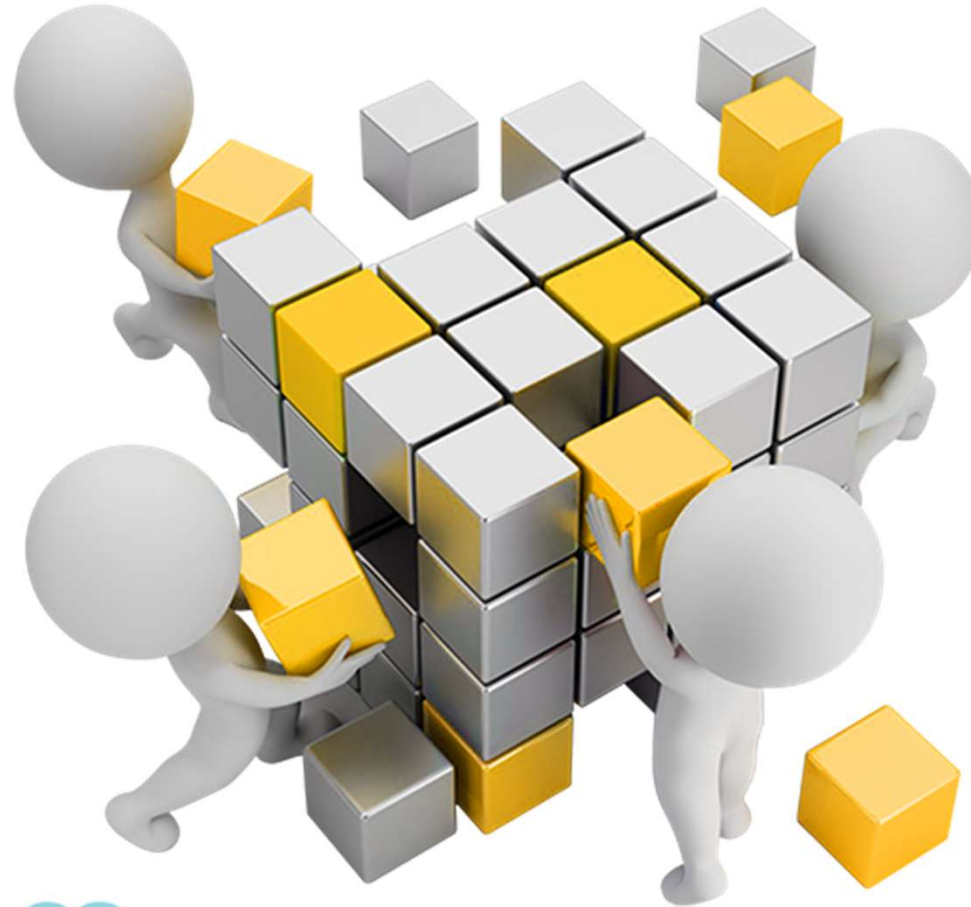
Invloed van complexstrategie



Invloed van bedrijfsfilosofie



Invloed van structuur en cultuur



Invloed van werkgebied en discipline





Invloed van innovaties

<https://www.youtube.com/watch?v=QTuKcm8s4QQ>

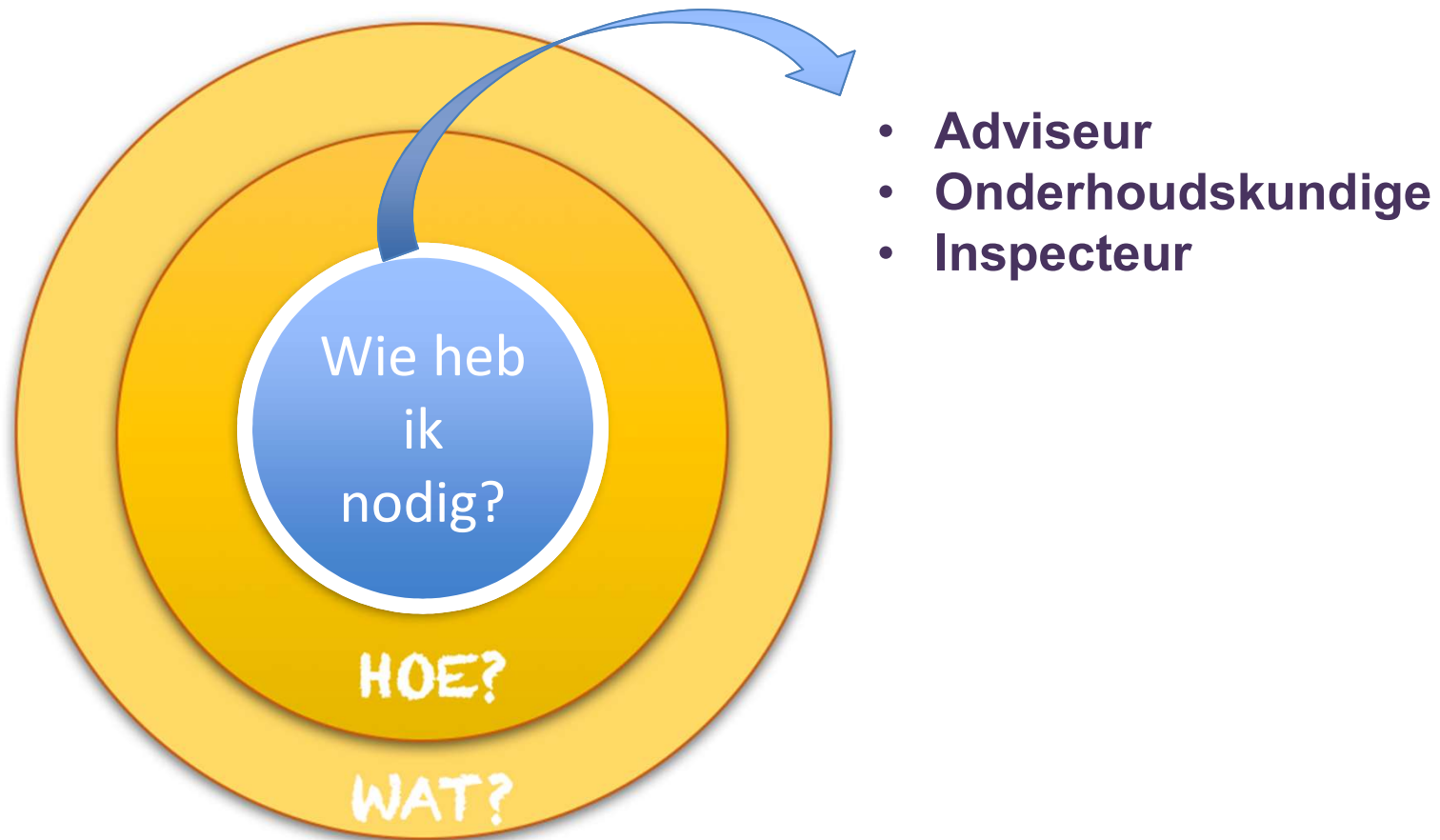
<https://www.youtube.com/watch?v=XlkSV50bYyU>

Onderhoud en beheer van vastgoed



Instandhouden en
laten voldoen

Competenties: kennis en vaardigheden



Competenties: kennis en vaardigheden



Om je werk te doen als:

- Technisch beheerder
- Facilitymanager
- Senior Inspecteur
- Adviseur huisvesting
- Teamleider
- Maintenance engineer
- Energieconsultant
- Manager Vastgoed
- Projectleider Beheer
- Bouwkundig NEN 2767 inspecteur
- Autoriteit commissioning
- ...

Competenties: kennis en vaardigheden





Traject competentieprofielen

Doelstelling : creëren van duidelijkheid voor de markt

- Zomer 2017 input onderwijsinstellingen
- Najaar 2017 eerste leesronde
- December 2017 tweede leesronde (bredere groep)

Vervolg :

- April – mei 2018 bespreken en beoordelen commentaren
- Juni 2018 voorbereiden 3^e leesronde
- Juni 2018 haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling nationale richtlijn

PUBLICATIE DECEMBER 2017



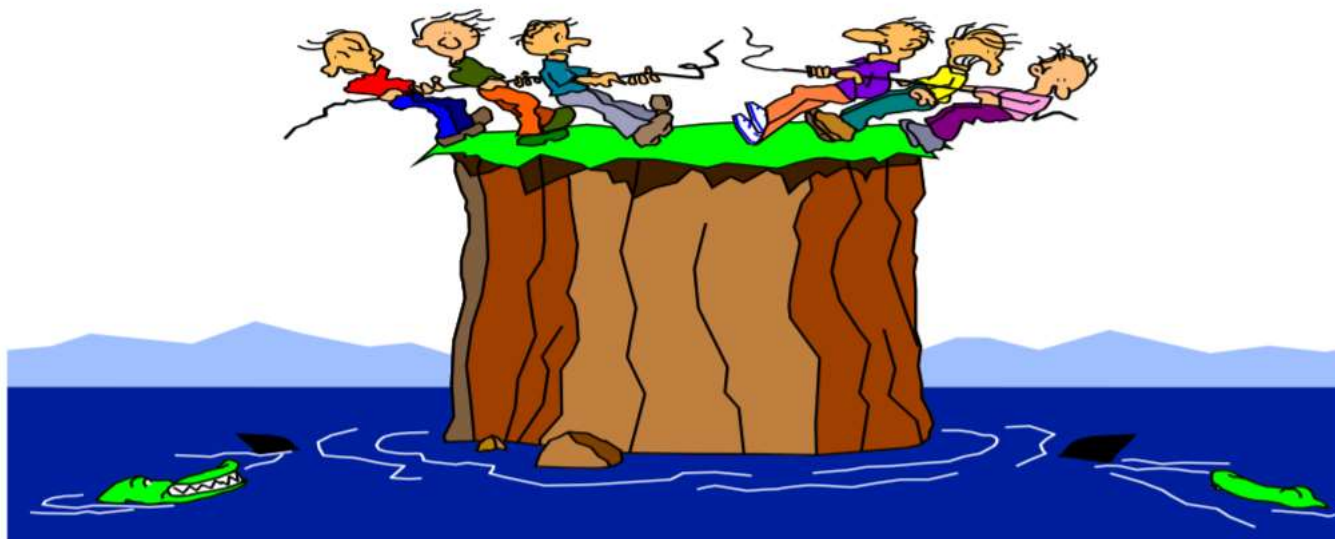
ROLLEN IN VASTGOEDMANAGEMENT

Ingrid de Moel



Bouwstenen voor Sociaal is een sectorverbindend platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed, waaronder gebouwen voor buurten, onderwijs, opvang, cultuur, sport, welzijn, informatie en zorg.

Stakeholder analyse





Aansluitend op de sessie september 2017:

- Verschillende partijen hebben ieder hun eigen belang.
- Om succesvol te kunnen zijn moet er een overkoepelend belang zijn.
- Wordt er wel voldoende aandacht besteed aan het formuleren van dit belang?
- Hoe verhoudt het gemeenschappelijk belang zich tot je persoonlijke belang en dat van de organisatie waarbinnen je werkt?

Stakeholder analyse

- Om die individuen en groepen te **identificeren** die een belang hebben bij de uitkomst
- Om te **anticiperen** op de krachtenveld dynamiek rondom het onderwerp
- Om **proactieve** maatregelen te nemen om samenwerking te waarborgen middels de juiste begeleiding
- Is gericht op **communicatie, consultatie en informatie** richting actoren



Rollen in het vastgoedmanagement 2018

rollen en profielen

**3 april in Zwolle
10 april in Nieuwegein
17 april in Den Bosch**

Platform voor Maatschappelijk Vastgoed

Netwerken

- Chefs vastgoed
- Portefeuillemanagers
- Onderhoud/Contracten
- Financieel experts
- Juridisch experts
- Verduurzamers

Onderzoek en ontwikkelwerk

- Stand in het land
- Spelregels
- Informatiemanagement



Agenda Maatschappelijk Vastgoed

Vastgoed met beleid

Afstemming beleid en vastgoed
Spelregels als hulpmiddel
Onderwijs en zorg in nieuwe contexten
Rendement: maatschappelijk en financieel

Goed gebruik

Tijdelijk en flexibel gebruik
Makelpunten
Beheersystematiek MFA's
Tevredenheid

Gewenste conditie

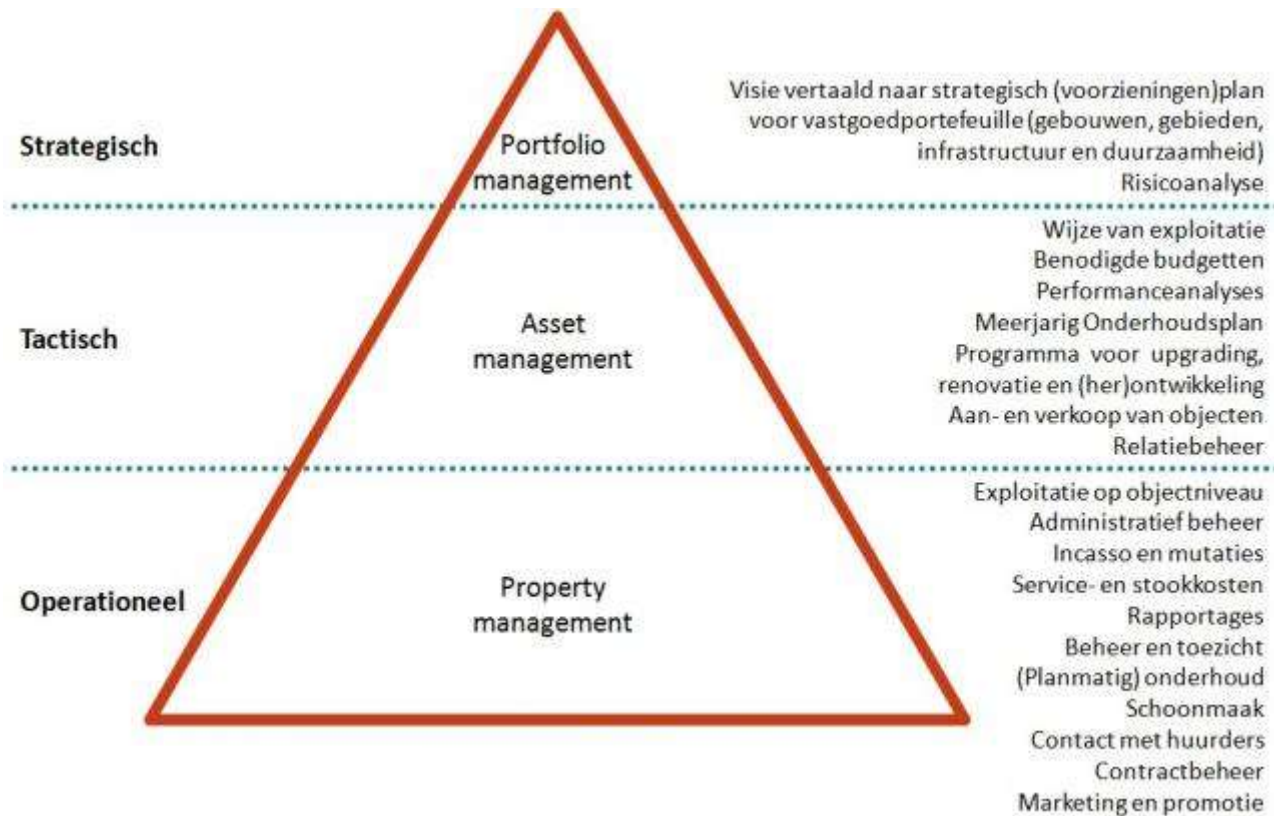
Gezond, veilig en duurzaam is de norm
Meer aandacht voor integraal onderhoud
Normen, conditiemeting
Contracten, aanbesteden

Steeds beter

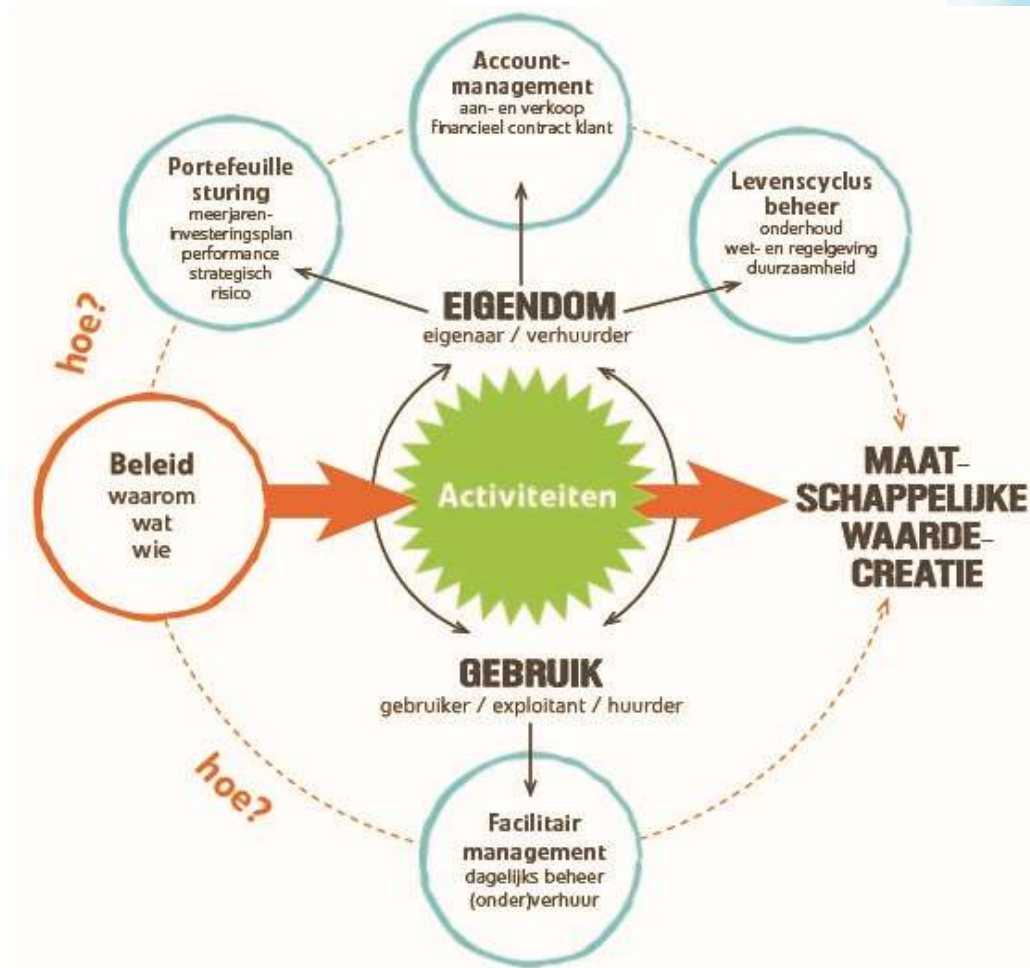
Informatie op orde
Transparante begroting en verantwoording
Beperken kwetsbaarheid organisaties
Organisatie, rollen en profielen



Kapstok vastgoedmanagement



Spelregels Vastgoedmanagement



@BouwstenenvS

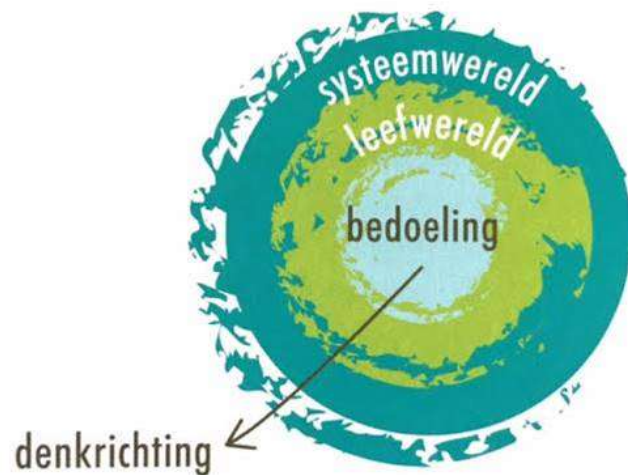
Rollen in het vastgoedmanagement



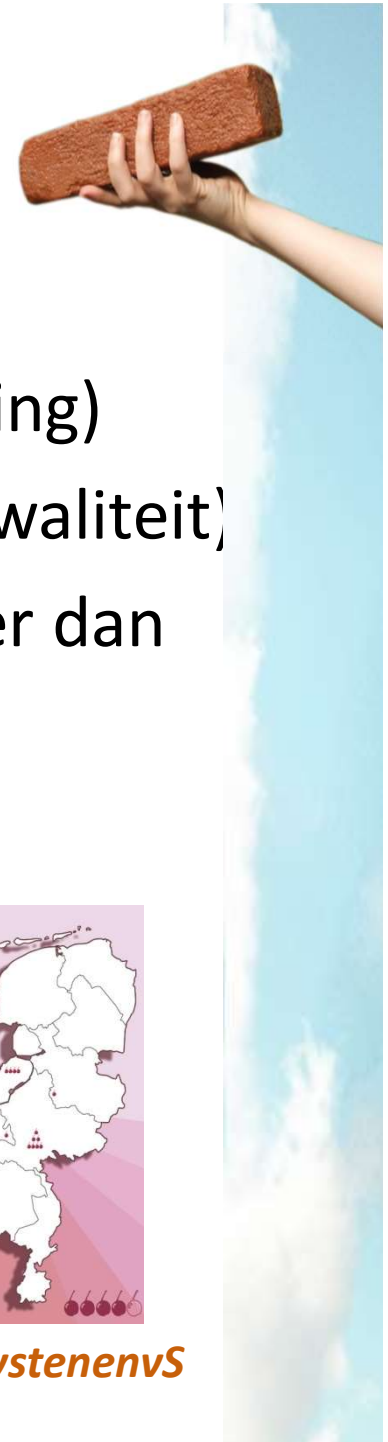
- Vanuit de bedoeling
- Aangesloten bij rollen
- Beschrijving
- Voorbeeld
- Referentie capaciteit
- A+O-fonds gemeenten

@BouwstenenvS

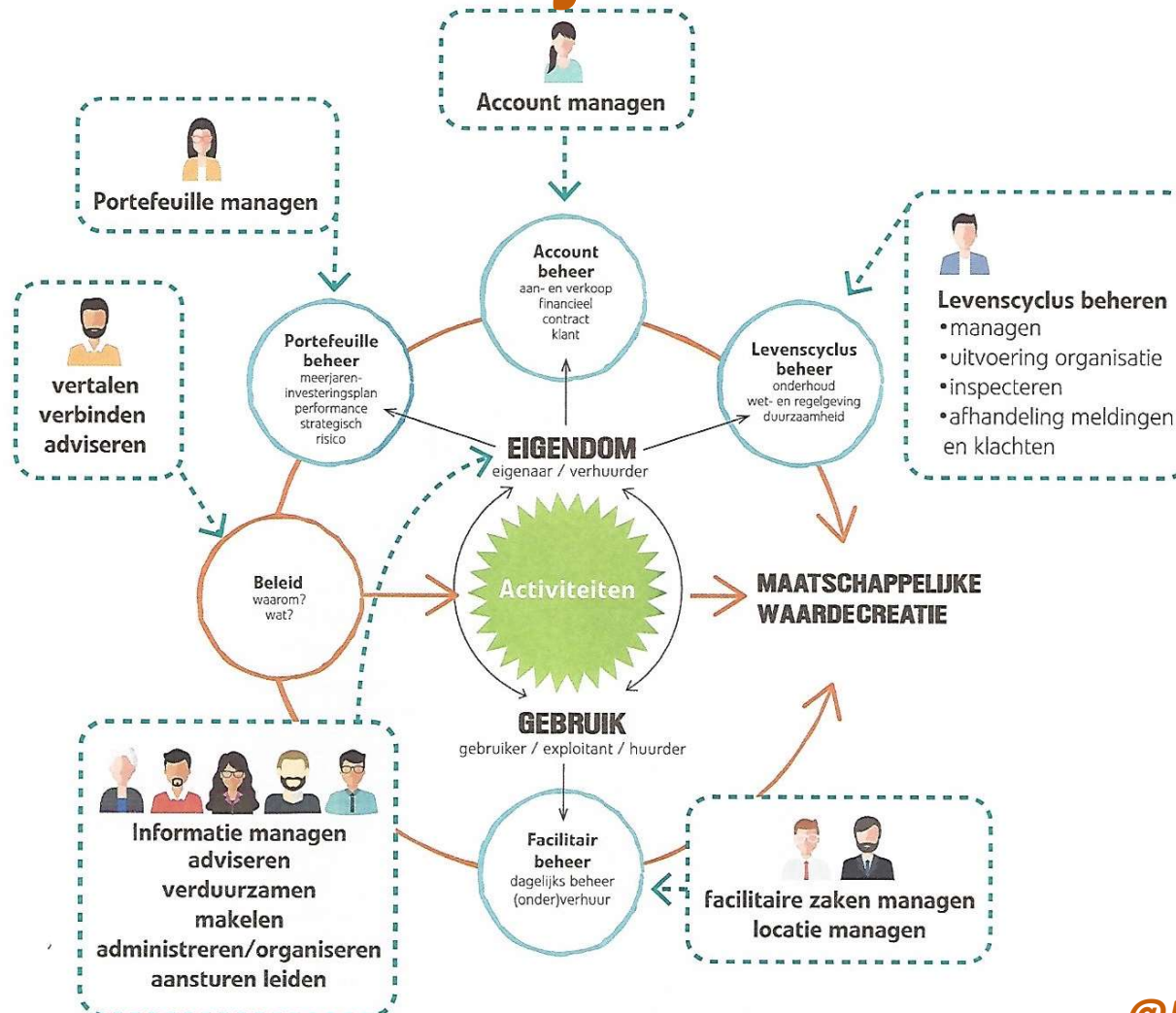
Wat is de bedoeling?



- Beleidsdoelen (richting)
- Betaalbaar (prijs – kwaliteit)
- Goed gebruik (breder dan vastgoed)
- Gewenst resultaat



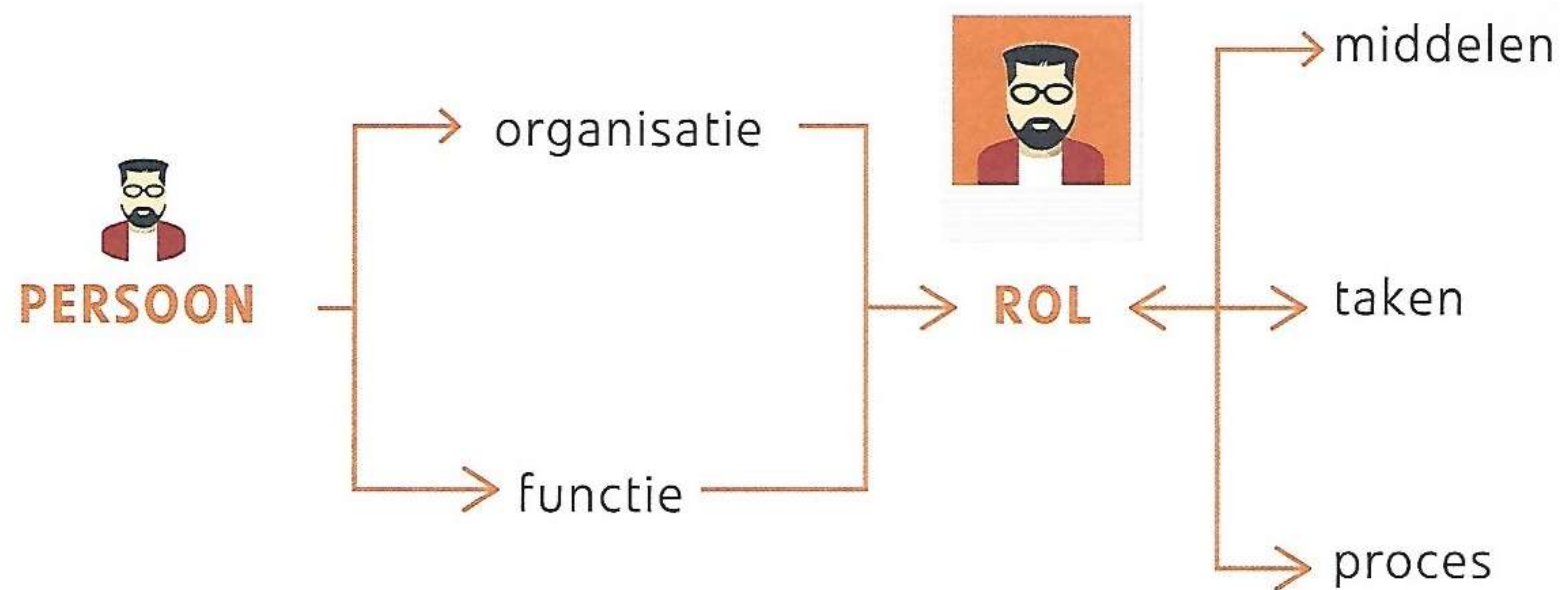
Welke rollen zijn er?



@BouwstenenvS



Wat is een rol?



De invulling van de rol



sertum
INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED

HET FUNDAMENT VAN DE ORGANISATIE
(organisatie / middelen / ruimte)

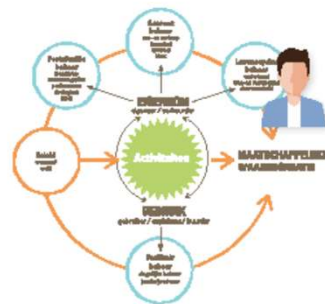
@BouwstenenvS



A close-up photograph of a person's hand holding a single red brick. The hand is positioned horizontally, with the thumb and fingers gripping the sides of the brick. The brick is a deep red color with a slightly textured surface. The background is a clear blue sky with a few wispy white clouds. The lighting is bright, suggesting a sunny day.



- aangaan en onderhouden van contacten met de gebruikers van de gebouwen en het actief inspelen op signalen van buiten;
- verzamelen van informatie met betrekking tot de technische staat van het gebouw, de installaties en andere beleidsrelevante informatie (bijvoorbeeld over duurzaamheid en energiegebruik);
- toetsen of gebouw- en installatieonderdelen voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van o.a. brandveiligheid, constructieve veiligheid en installatie-veiligheid;
- organiseren, uitvoeren en monitoren van het plan-



- Bouwstenen-netwerk Onderhoud maatschappelijk vastgoed;
- VPNG (projectmanagement);
- PPS netwerk Nederland (projectmanagement);
- NVDO, sectie Onroerend Goed (inspecteren).

'Van de marktpraktijk verwachten we scherpe offertes vanuit een integrale en lange termijnbenadering, waar ook aspecten als verduurzaming en energiereductie onderdeel van uitmaken. We willen dus niet alleen offertes met onderbouwde berekeningen zien, maar ook visie en innovatie. Dat komt er in de praktijk op neer dat bijvoorbeeld cv-installaties vervroegd vervangen worden door energiezuinigere

Vastgoedmanagement

De uitbesteding aan de markt is noodzakelijk omdat we met de geringe marktkracht die we in huis hebben onvoldoende kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Dat hebben we in het verleden wel geprobeerd, maar het bleek niet te werken. Deze nieuwe vorm van samenwerken met de markt is wettelijk, omdat het er zo anders aan toegeeft dan voorheen. Maar door open te staan voor nieuwe ontwikkelingen komt je uiteindelijk verder. Mijn motto is dan ook: toon lef! Durf buiten kaders te denken, vanuit een integrale kijk en wees niet bang voor verandering.'

Wat het Bouwstenen-netwerk voor hem betekent? "Ik vind het mooi om onderling kennis te kunnen delen. Doordat je vakcollega's van andere gemeenten leert kennen, worden de onderlinge lijntjes kort. Verder hoop ik dat het een onafhankelijk netwerk blijft, want dat vergroot de waarde."

23

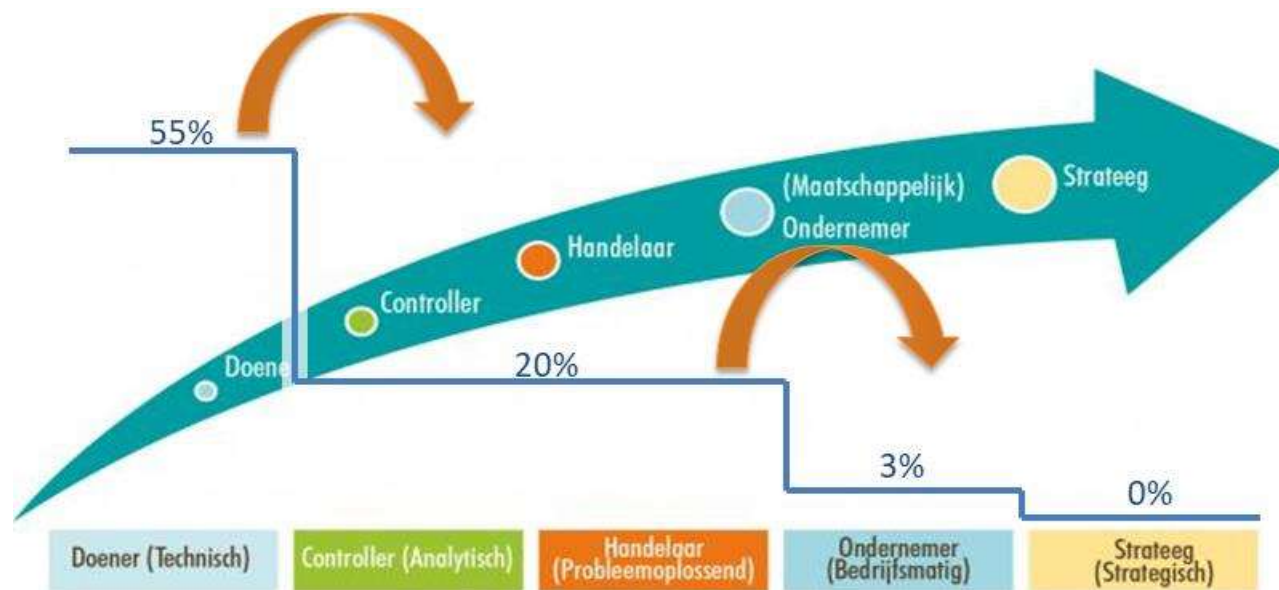
Benodigde capaciteit

	Gemeente A	Gemeente B	Gemeente C	Gemeente D	Gemeente E
Referentieportefeuille					
Aantal gebouwen	50	150	250	400	800
<i>Waarvan onderwijs</i>	10	30	50	80	160
<i>Waarvan ook weinig werk</i>	10	30	50	80	160
BVO (x 1.000)	50	160	260	400	800
Inwoners (x 1.000)	40	80	120	180	350+
Referentieformatie in Fte					
Beleidsrollen					
Vertalen, verbinden, adviseren	0,2	0,5	0,7	0,9	1,2
Vastgoedrollen					
Portefeuille managen	0,2	0,7	1,0	1,5	2,0
Accounts managen	0,1	0,2	0,5	1,2	2,5
Levenscyclus beheren					
<i>Management</i>	0,2	0,9	1,8	2,5	3,9
<i>Uitvoering organiseren</i>	0,4	1,5	2,3	3,4	5,0
<i>Inspecteren</i>	0,2	0,5	0,7	1,1	1,5
<i>Afhandelen meldingen en klachten</i>	0,2	0,3	0,5	1,0	2,0
Ondersteunende rollen					
Vastgoedinformatie managen	0,1	0,2	0,5	1,0	1,5
Financieel adviseren	0,2	0,4	0,8	1,2	1,5
Juridisch adviseren	0,3	0,7	1,4	2,5	3,5
Contracten regelen	0,1	0,2	0,3	0,5	1,2
Verduurzamen	0,0	0,1	0,5	0,7	1,0
Makelen van vraag en aanbod	0,1	0,4	0,8	1,0	1,5
Admin./secretarieel ondersteunen	0,5	1,9	2,5	3,6	4,5
Sturen en leiden	0,2	0,5	0,7	0,9	1,2
Totaal vastgoed	3	9	15	23	34

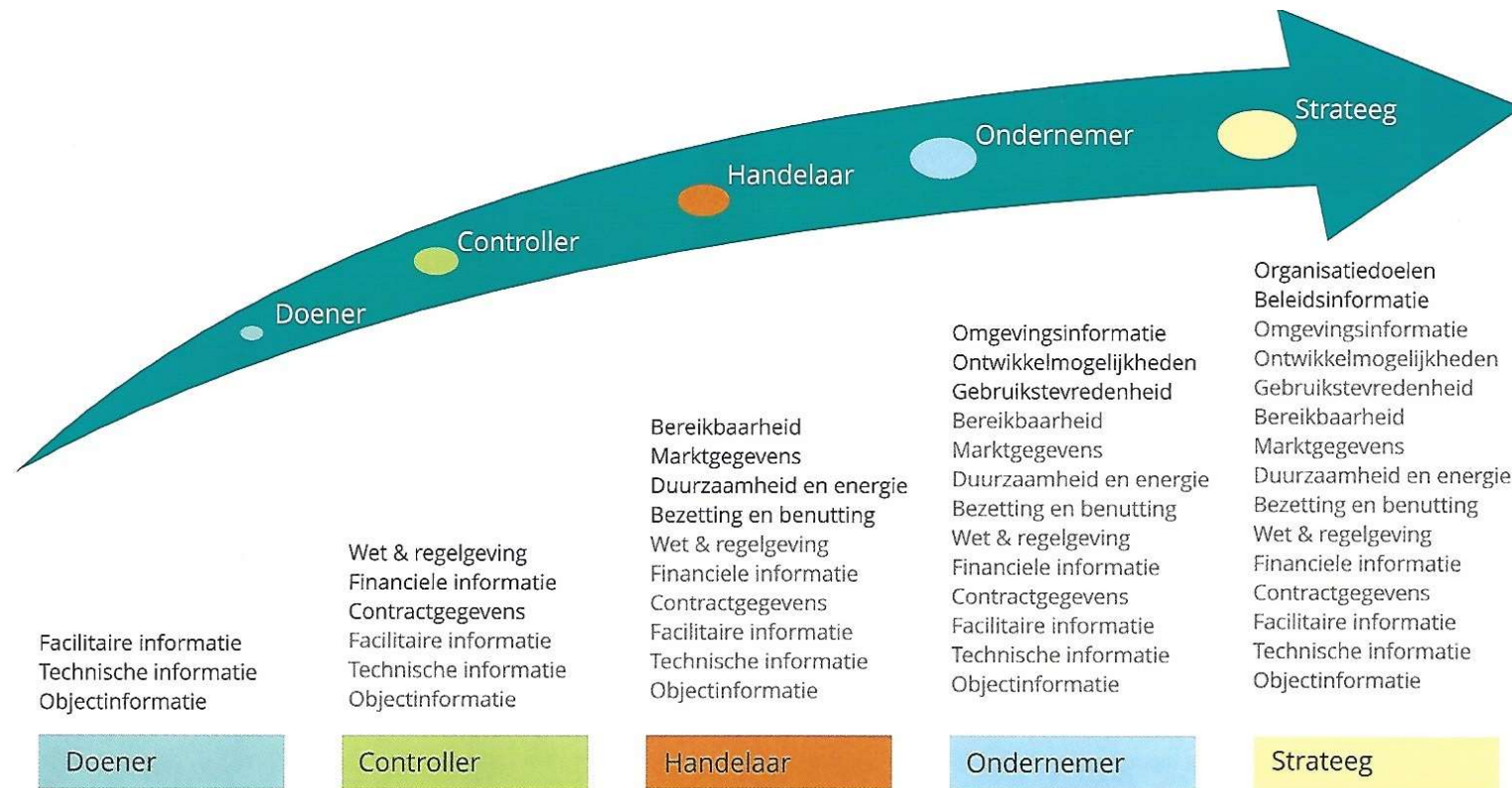
@BouwstenenvS



Steeds beter; stand in het land



Steeds meer informatie



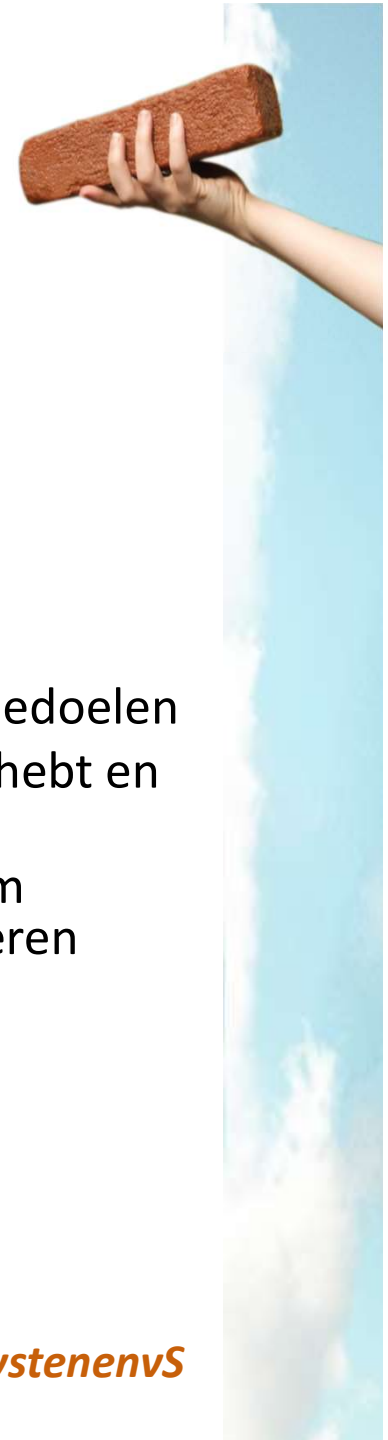
Samenwerking



sertum
INSTITUUT
ONDERHOUDSKUNDIGEN
VASTGOED

Steeds beter

- Meer vanuit de mensen
- Werken vanuit je drive
- Blik op de bedoeling
- Aansluiten bij organisatiedoelen
- Met alles wat je in huis hebt en info op pad
- En de juiste condities om resultaat te kunnen leveren



@BouwstenenvS

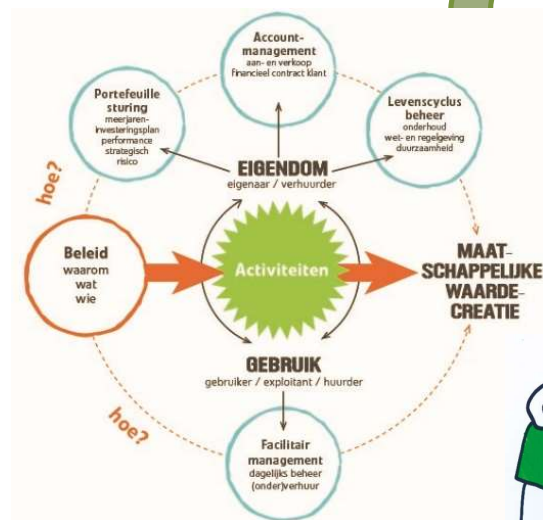
Ieder vanuit zijn eigen rol



Pauze



Ieder vanuit zijn eigen rol



Opdracht; wat is jouw rol?



Maak groepen waarbij iedere groep een rol heeft.

Beschrijf per groep het doel

- Vanuit je rol
- Maak dit *actief* (in de vorm van een werkwoord)
- Welke verantwoordelijkheden horen hierbij?
- Welke kennis vergt dit?
- Welke vaardigheden vergt dit?

Bespreken conclusies



- Welke doelen per groep sluiten op elkaar aan?
- Welke niet?
- Hoe komt dit?



BOUWSTENEN

VOOR SOCIAAL

Goede reis en veilig thuis

Blijf op de hoogte via onze
nieuwsbrief en doe mee

@BouwstenenvS