HET 7-STAPPENMODEL transitiegereed

Werken aan de energietransitie betekent voor corporaties momenteel vooral omgaan met onzekerheid. Wetgeving, techniek en gewenste maatregelen veranderen snel. De energietransitie heeft ook invloed op vastgoedsturing. Met het '7-stappenmodel transitiegereed' van Over Morgen breng je de energietransitie en vastgoedsturing samen. Zo lukt het om met meer zekerheid doelmatig te investeren in het transitiegereed maken van woningen.

Woningcorporaties staan voor een grote opgave: ze moeten hun bestaande woningen verduurzamen, ofwel transitiegereed te maken. Tot nu toe namen veel corporaties maatregelen op woningniveau, zoals isoleren en zon-op-dak. Met de transitievisie warmte – die op wijkniveau is ingedeeld – wordt de opgave gebiedsgerichter. Corporaties zijn daarbij vaak de startmotor; voor de ontwikkeling van warmtenetten moet immers voldoende vraag zijn in een wijk.

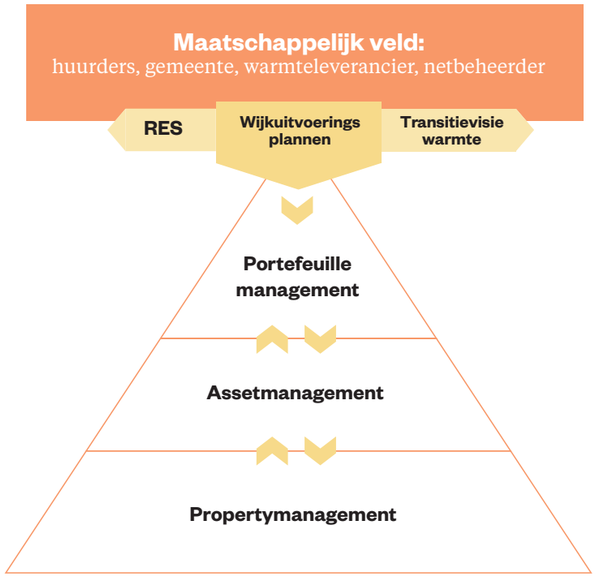
De opgave van corporaties in de energietransitie verandert

De maatschappelijke opgave voor corporaties op het gebied van de energietransitie gaat daarmee een nieuwe fase in; er is nog meer reden voor een integrale aanpak. Gezien de sterke relatie tussen de opgaven in het maatschappelijk veld – de buitenwereld - en de vastgoedsturing van de corporatie – de binnenwereld - (zie hierna), is er een sterke noodzaak voor een slimme integratie tussen beide werelden. Dat lukt met ons 7 stappenmodel (zie volgende pagina).

De relatie tussen buiten- en binnenwereld van de corporatie

In deze vastgoedpiramide hebben de drie onderdelen van vastgoedsturing (portefeuillemanagement, assetmanagement en propertymanagement) een sterke onderlinge samenhang; de bovenliggende lagen zijn kaderstellend voor de onderliggende. Andersom zorgen praktische ervaringen vanuit onderliggende lagen voor bijsturing van de bovenliggende. Kortom: vastgoedsturing is het kloppend hart van de corporatie.

Het is zaak om dat kloppende hart te koppelen aan de energietransitie. Door de vastgoedsturing en de energietransitie te integreren, kunnen corporaties meer gecontroleerd, doelgericht en doelmatig investeren in verduurzaming van hun vastgoed. Kaders hiervoor worden bepaald door het maatschappelijk veld, die de corporatie vertaalt naar concrete doelen in haar portefeuillemanagement.



'Doelmatig investeren in het verduurzamen van woningen zonder later spijt te krijgen? Ons '7-stappenmodel transitiegereed' helpt je met slimme keuzes.'

7-STAPPENMODEL transitiegereed

Stappen als toolbox: aanpak op maat

Ons 7-stappenmodel kun je zien als een toolbox, waarmee corporaties hun duurzame vastgoedsturing versterken.

Je kunt per stap verbeteringen doorvoeren. Daarbij hoef je niet bij stap 1 te beginnen of alle stappen te door te voeren. Vaak zijn sommige onderdelen beter op orde dan andere. Het is de uitdaging om de zwakste schakels te versterken.

Integratie tussen de opgave van de energietransitie en de interne wereld van vastgoedsturing kan met ons model in zeven stappen. Zo lukt het corporaties om doelmatige en logische keuzes te maken.

Stap 1: Vaststellen duurzame ambities en doelen

In de eerste stap stel je ambities en doelen vast. Het gaat hier om vragen als hoeveel CO^2-reductie wil je realiseren en hoever moet de warmtevraag worden teruggedrongen? Maar ook om het comfortniveau voor bewoners en welke eisen er zijn aan betaalbaarheid.

- Stap 1 is onderdeel van het portefeuillemanagement.

Stap 2: Integratie van duurzame doelen met portefeuillestrategie

Het is tijd voor een slimme prioritering ten opzichte van de portefeuillestrategie, ofwel de wensportefeuille. Zo is het verstandig om toekomstbestendige woningen wel te verduurzamen, maar te slopen bezit niet. Ook heeft de verkoopportefeuille wellicht minder prioriteit dan door te exploiteren complexen.

- Ook stap 2 is onderdeel van het portefeuillemanagement.

TIP

Bepaal je uitgangspositie.
Het bepalen van je uitgangspositie is belangrijk. Is je opgave al bekend? Is de data op orde? Is vastgoedsturing doorgevoerd op complexniveau? Voor iedere corporatie is dit verschillend.

Stap 3: Vertaling duurzame doelen naar complexstrategieën

De slimme prioritering zet je om in een duurzaamheidsaanpak op complexniveau. In deze stap formuleren we op basis van complexdata tactische maatregelen om woningen stapsgewijs transitiegereed te maken. Dat doen we op het niveau van schilisolatie en aanpassen van installaties. Hieruit volgen logische duurzaamheidsmaatregelen per complex.

- Stap 3 bevindt zich op het assetmanagement-niveau

Stap 4: De maatregelen plannen in de tijd

In deze vierde stap worden de maatregelen gepland op natuurlijke momenten in vastgoedplanningen. Er is een koppeling mogelijk met de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) en de renovatieplanning. Soms is er voor bepaalde maatregelen een aparte productielijn en planning nodig.

- Stap 4 is gepositioneerd binnen het assetmanagement.

Stap 5: Doorrekening in de meerjarenbegroting en toetsing aan de portefeuillestrategie

Er vindt financiële toetsing plaats op strategisch niveau; de maatregelen worden doorgerekend in de meerjarenbegroting (MJB). We kijken of de maatregelen voldoet aan de financiële ratio's op de middellange termijn, zijn er bijvoorbeeld ongewenste pieken en dalen in de kasstromen? Halen we onze doelen qua omvang en tempo? Zo werken we aan een bijgewerkte set van complexstrategieën, die financieel zijn doorgerekend.
Stap 5 legt de verbinding tussen het tactische en

- strategische niveau.

TIP

Hou oog voor de organisatie.
Verlies de organisatie niet uit het oog. Cultuur, managementstijl en organisatiestructuur zijn bepalend in de te maken keuzes

Stap 6: Complexstrategieën vertalen naar vastgoedprocessen

We zorgen ervoor dat strategieën worden vertaald in vastgoedprocessen. Zo moeten onderhoudsprocessen vaak worden aangepast. De uitvoering wordt complexer, doorlooptijden worden langer en bewonerscommunicatie wordt intensiever. Het vastleggen van data tijdens het proces wordt belangrijker. Voor monitoring en bijsturing is het essentieel om wijzigingen goed vast te leggen op woningniveau.

- Stap 6 is onderdeel van propertymanagement.

Stap 7: Uitvoering en leren

Nu is de corporatie klaar voor de uitvoering. Zodra deze is gestart, begint het leren en bijstellen. In hoeverre komt de systeemdata overeen met de werkelijkheid? Hoe reageren de bewoners op extra werkzaamheden en eventuele huurverhoging? Hoe goed is de aannemer voorbereid op de uitbreiding van haar takenpakket? Al deze zaken vragen om bijstelling in de andere stappen.

- Ook stap 7 is onderdeel van propertymanagement.

TIP

Plan do check act.
Monitoring en bijsturing is belangrijk, zeker bij een relatief nieuw onderwerp als de energietransitie. Het bijstellen van de strategische doelen of de maatschappelijke opgave behoort tot de mogelijkheden.

Wil jij met meer zekerheid en doelmatig investeren in het transitiegereed maken van jullie woningen?

Over Morgen heeft kennis van corporaties én de energietransitie. Wij helpen corporaties bij het optimaliseren van de zeven stappen. Soms verbeteren we enkele onderdelen, soms optimaliseren we de hele keten.

Neem contact op met Gertjan Wolleswinkel
gertjan.wolleswinkel@overmorgen.nl
06 5167 2316