



Bouwstenen-jaarverslag 2020

Zelfstandig, sterk en met meer impact

Bouwstenen is 2020 ingegaan als zelfstandige netwerkorganisatie met een extra opdracht. Doel is om elkaar ook in de toekomst, vanuit een autonome positie, via kennisuitwisseling en -ontwikkeling vooruit te helpen in het werk rond maatschappelijke voorzieningen en vastgoed. Om dat te waarborgen en om meer impact te hebben, ook in Den Haag, was een steviger organisatorische en financiële basis nodig. Daar is in 2020 aan gewerkt.

Het jaar verliep door COVID anders dan we ons aan het begin hadden voorgesteld. Desondanks hebben we bijna alles gedaan wat op ons lijstje stond. Uit onze jaarlijkse enquête, onderzoek van derden en signalen uit het werkveld, blijkt dat we daarmee als netwerkorganisatie wel degelijk impact hebben; ook landelijk.

Wat we niet hebben gerealiseerd is de groei in het aantal partners en er staat nog een vacature open. Ook hebben we nog geen nieuwe website. Wel hebben we een flinke slag gemaakt in de digitalisering van ons werk, wat voor onze toekomst ook belangrijk is.

Dit alles konden we laten zien op onze jaarbijeenkomst, die we dit jaar hebben omgedoopt tot Maatschappelijk Vastgoeddag.

Onderstaand een overzicht van het verloop en de resultaten van 2020.

De gezamenlijke agenda



Het werk van Bouwstenen is gericht op kennisdeling en -ontwikkeling aan de hand van een gezamenlijke agenda met zowel beleidsmatige als bedrijfsmatige onderwerpen. De Agenda Maatschappelijk Vastgoed 2020 bestond uit vijf hoofdthema's:

1. meerwaarde vergroten
2. duurzamer
3. intelligent met (open) data omgaan
4. samen aan de slag
5. professioneler

De thema's zijn vertaald naar concrete programma's. Onderstaand een bloemlezing van de resultaten.

Meerwaarde vergroten

In 2020 wilden we meer inzicht in de mogelijkheden te sturen op maatschappelijke impact. Daarvoor hebben we (online) verschillende locaties bezocht en zijn we met elkaar, deskundigen en in Utrecht ook met de gemeenteraad, in gesprek gegaan. Het resultaat is te vinden in een Bouwstenen-publicatie, met een voorwoord van de burgemeester van Breda en voorzitter van het G40 stedennetwerk, Paul Depla.



Duurzamer

Duurzamer via onderhoud, nieuwe routes en circulaire aanpak was een ander belangrijk agendapunt. Door corona dreigde dit op een lager pitje te komen staan, maar we hebben er hard aan gewerkt dit niet te laten gebeuren. We hebben als netwerk:

- veel met elkaar gedeeld en informatie en voorbeelden verzameld, niet alleen over de energietransitie maar ook over klimaatadaptatie;
- een landelijke enquête gehouden zodat we weten hoe het er voor staat en wie welke kennis en ervaring heeft op de diverse duurzaamheidsonderwerpen (publicatie volgt);
- de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed in 7 stappen in beeld gebracht, inclusief de (ervaring met) tools die hiervoor worden gebruikt (zie ook de publicatie In Control);
- onze kennis en suggesties ingebracht bij diverse internetconsultaties rond subsidieregelingen, financiering apparaatskosten en andere regelingen.



Ook zitten we sinds 2020 vanuit het netwerk aan de Klimaat Tafel voor de gebouwde omgeving en draaien we mee in diverse andere landelijke overleggen op het gebied van de verduurzaming. Eens in de 2 weken stemmen we met de VNG af.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat het werkveld ondanks het gebrek aan geld, toch flink wat stappen heeft gezet in de verduurzaming van het vastgoed. En we zien ook dat een aantal belangrijke voorstellen in Den Haag zijn gaan leven. Daarbij leren we steeds beter hoe het in Den Haag werkt.

Intelligent met (openbare) data



Dit onderwerp is uitgewerkt aan de hand van het ontwikkelprogramma 'In Control', bestaande uit diverse onderzoeken en bijeenkomsten. Half maart 2020 hadden we onze laatste fysieke bijeenkomst in het slimme gebouw van het militair museum in Soest en op 2 juli en 23 september een digitale bijeenkomst. Daarnaast hebben we diverse kleine en grotere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten zijn te vinden in de inmiddels 6e publicatie van In Control, met een voorwoord van Marjolein Janssen, voorzitter Raad van Bestuur van het Kadaster.

Naast dit ontwikkelwerk hebben we meegedraaid met de bijeenkomsten van VIVET (landelijk samenwerkingsverband rond vastgoeddata) en zijn we blijven hameren op het sturen op feitelijk energiegebruik (ook als alternatief voor de informatieplicht). Daar lijkt nu, zowel lokaal als landelijk, beweging in te komen. Uit onze enquête blijkt ook dat gemeenten veel beter zicht hebben op hun vastgoed en hierop kunnen sturen.

Samen aan de slag

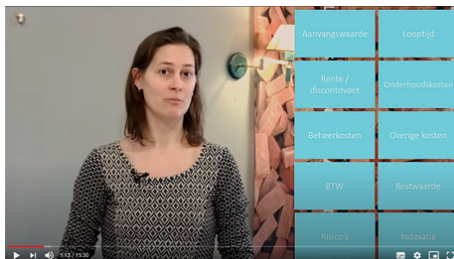
Samen aan de slag met integrale plannen, IKC's en MFA's en de markt was het vierde thema uit de Agenda. Dit agendapunt hebben we als volgt uitgewerkt. We hebben:

- actief IHP's verzameld en onderzoek laten doen naar de overeenkomsten en verschillen (zie [website](#));
- onderzoek gedaan naar de voor-en nadelen in de praktijk van de verschillende eigendomsconstructies van IKC's en MFA's (zie diverse artikelen in het vakblad Schoolfacilities);
- de ervaring met producten die de markt aanbiedt rond de verduurzaming geïnventariseerd (zie agendapunt 2, resultaten volgen);
- voorbeelden van zelf en samen het vastgoedmanagement doen in beeld gebracht (Den Haag, een school in Amstelveen, Leeuwarden).



Verder werken we binnen Bouwstenen per definitie samen en maken we gebruik van elkaars kennis, inzichten en (voorbeeld) documenten. Dat bespaart vaak veel tijd en geeft meer zekerheid.

Professioneler



In diverse netwerken hebben we op basis van onderzoek en enquêtes aan benchlearning gedaan en elkaar waar mogelijk vooruit geholpen. Ook hebben we in 2020 door en voor partners (gratis) online-actualiteitencolleges georganiseerd, onder andere over BTW, klimaatadaptatie, veiligheid en kostprijsdekkende huur. Een paar daarvan zijn (binnenkort) op You tube te vinden.

Om nieuwe en ervaren medewerkers te vinden faciliteren we partners met onze vacaturebank en verspreiden we hun vacatures actief via onze nieuwsbrief en social media. Ook houden we steeds een overzicht bij van relevante (online) bijeenkomsten en cursussen.

De vacatures en cursussen zijn in de loop van de tijd steeds specifiek geworden. Maatschappelijk vastgoed is een vak geworden met meerdere specialismen; zie ook onze eerdere publicatie over rollen in het gemeentelijk vastgoedmanagement (2017). Samen met partners uit het onderwijs hebben we een voorzichtig begin gemaakt om ook met hen de rollen rond onderwijshuisvesting helder te krijgen en beter te beschrijven.

Corona

Niet op de agenda, maar wel veel werk aan gehad, zijn zaken rond corona. Zo hebben we:

- veel informatie verzameld en uitgewisseld onder andere over maatregelen voor de diverse maatschappelijke sectoren en hoe om te gaan met huur en ventilatie;
- meegetekend met het Manifest Doorbouwen aan Nederland in tijden van corona;
- ons hard gemaakt voor buurthuizen, bibliotheken en andere maatschappelijke voorzieningen die in eerste instantie in de corona-maatregelen over het hoofd werden gezien;
- ingesprongen op diverse landelijke regelingen en beleidsvoornemens rond corona, onder andere rond sport en onderwijs;





- onderzoek gedaan naar de korte en lange termijn gevolgen van corona voor maatschappelijk vastgoed, waaronder ook specifiek voor zorgvastgoed en onderwijsvastgoed.

Dat heeft partners vooruit geholpen, hebben we begrepen. Het feit dat we kritische en flexibel op nieuwe vragen van het werkveld kunnen inspelen en waar mogelijk de samenwerking zoeken, wordt gewaardeerd. Daarbij weten we elkaar als netwerk snel te vinden.

Het netwerk en de kennisinfrastructuur

De netwerkbijeenkomsten en het persoonlijk contact zijn de belangrijkste basis voor de kennisuitwisseling en -ontwikkeling in Bouwstenen-verband. Daarbij delen we de opgedane kennis breed met de rest van het werkveld via onze website, nieuwsbrief, publicaties en een jaarlijks evenement. Dit alles is mogelijk door de inhoudelijke en financiële participatie van onze partners.

Partners

In 2020 hadden we de ambitie de basis van Bouwstenen te verbreden en meer partners te werven. Toen we in maart 2020 door corona werden overvallen, hebben we geconcludeerd dat we al lang blij mochten zijn als we eind 2020 evenveel partners zouden hebben als aan het begin van het jaar. En zo is het gegaan; er zijn partners afgevallen, maar ook nieuwe bijgekomen.

Bouwstenen-netwerken

Partners participeren in één of meer (ontwikkel) netwerken.

In 2020 hadden we de volgende netwerken voor kennisuitwisseling en -ontwikkeling:

- Beleid en vastgoed
- Chefs Vastgoed
- Corporaties BOG/MOG
- Financiële experts
- Informatiemanagement
- Juridische zaken
- Makelpunten
- Onderhoud
- Onderwijs - gemeenten
- Onderwijs - scholen
- Samen onder één dak
- Sportief vastgoed
- Vastgoedsturing
- Verduurzamen
- Zorgaccommodaties



Tijdens de lockdown organiseerden we de bijeenkomsten in eerste instantie via conference-calls, maar al snel schakelden we over op online bijeenkomsten en maakten daarbij steeds meer gebruik van films en andere online tools.



Bredere verspreiding

Via Bouwstenen-berichten, webpagina's, publicaties, het vakblad Schoolfacilities en onze jaarbijeekomst delen en verspreiden we nieuws, informatie en resultaten, met iedereen die wil, zodat we ook als sector vooruit komen.

Aantal	BvS		SF	
	2019	2020	2019	2020
Nieuwsberichten op site	101	94	47	18
Nieuwsbrieven	28	27	14	9
Abonnementen nieuwsbrief	4.251	4.402	666	663
Oplage vakblad Schoolfacilities			4.200	3.800
LinkedIn contacten	1.305	1.849	222	298
LinkedIn groep	1.496	1.476	32	35
LinkedIn organisatie	486	830	77	209
Twitter contacten	1.461	1.459	199	198
Artikelen in andere media	32	17		
Bezoekers jaarbijeekomst	254	308		

De eerste stappen voor het moderniseren van de websites zijn in 2020 gezet. Wordt vervolgd.

Jaarbijeekomst

De jaarbijeekomst (Maatschappelijk Vastgoeddag) vond op 3 december 2020 online plaats. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van een digitaal platform, vooraf veel films opgenomen en het programma deels live uitgezonden vanuit twee studio's. Diverse partners, bestuurders en andere prominente gasten hebben een mooie bijdrage aan de dag geleverd. Hoewel we elkaar liever in levende lijve hadden gezien, was het toch een succes. De dag oversteeg in het algemeen de verwachting en werd goed beoordeeld.



Organisatie

In 2020 hadden we ook een flinke financiële en organisatorische opgave. Om ons klaar te maken voor de toekomst hebben we samen met partners eind 2019 een nieuw bedrijfsplan opgesteld. Daarbij hebben we in 2020:

- Bouwstenen uit De Wijkplaats gehaald (ontrafeld zodat het zelfstandig verder kan);
- de partner tarieven verhoogd (in geen 10 jaar gedaan);
- extra en beter geschoold personeel aangetrokken. .

Medewerkers

Het plan was om te groeien naar een organisatie van ongeveer 6 fte vaste medewerkers met steeds 2 fte per type werk (inhoud, organisatie, communicatie), zodat vakanties, ziekte en schommelingen in het werk beter opgepakt kunnen worden. Zo ver zijn we nog niet. Om het werk toch gedaan te krijgen hebben we in 2020 hulp gehad van tijdelijke medewerkers en inhuurkrachten. Ook hebben we werk uitbesteed, onder andere: de enquête, het IHP-onderzoek, diverse redactiewerk en de administratie.



De vaste bezetting bestond eind 2020 uit:

- Ingrid de Moel: algemene leiding, ontwikkeling en netwerken (100%)
- Inge Bommezijn: organisator (70%)
- Bram Willems: multimedia-specialist (80%)
- Emma Heinhuis: multimedia-specialist (80%)
- Nathalie van Manen: ondersteuning (50%)
- Nellie Ekhart: administratie (20%)

Inkomsten en uitgaven

Bouwstenen wordt financieel gedragen door partners en deelnemers uit het werkveld. Daarbij hadden we dit jaar aanvullende financiering vanuit Waterschap Vallei en Veluwe, VNG, BZK en RVO, samen ter grootte van ongeveer 10% van de omzet. Onderstaand een globaal overzicht van de inkomsten en uitgaven in 2020. De officiële jaarcijfers volgen.

	2019	2020
partners	149	1492
inkomsten	€ 495.000	€ 528.000
inkopen werk derden	€ - 90.000	- € 86.000
personeelskosten	€ - 345.000	-€ 340.000
overige kantoor	€ - 50.000	-€ 60.000
reserve	€ 10.0000	€ 42.000

Door de extra financiële bijdrage van partners kunnen we 2020 positief afronden en houden we een potje over voor de nieuwe website.

Resultaat

Elke partner maakt voor zichzelf op of Bouwstenen de eigen organisatie en de totale sector voldoende vooruit helpt. Het feit dat partners er in 2019 voor kozen Bouwstenen te continueren en een betere financiële basis te geven, heeft ons enorm gemotiveerd door te gaan.

Albert Vermuë, directeur VNG verwoordde het tijdens de Maatschappelijk Vastgoeddag als volgt: “Als een organisatie zoals Bouwstenen er nog niet zou zijn, zouden we hem moeten uitvinden, want juist in tijden van transitie zoals nu, is zo’n flexibele organisatie met verbindingen tussen diverse sectoren hard nodig”.



Steeds meer organisaties weten ons te vinden en onze activiteiten, flexibiliteit en (positief kritische) blik te waarderen. De kracht van Bouwstenen, zoals die vorig jaar door partners werd geformuleerd, hebben we in 2020 goed kunnen gebruiken. Hoe meer partners en hoe actiever het netwerk, hoe beter we allemaal vooruit komen.



Toekomst

Niemand kan in de toekomst kijken, maar we hopen en verwachten dat we als netwerkorganisatie, ook als de corona-maatregelen voortduren en er bezuinigd moet worden, een belangrijke rol kunnen blijven vervullen. Misschien zelfs juist dan, want als het werk alle aandacht vraagt, is het goed verbonden te zijn met partners waar je van kunt leren, waaraan je je kunt spiegelen en waarmee je samen kunt optrekken, met de blik op de toekomst en inspeland op de vraagstukken van alledag.

Bouwen dat doe je met elkaar. Fijn als u bij ons netwerk aansluit.

Ingrid de Moel,
directeur Bouwstenen

Onze partners

Bouwstenen wordt mogelijk gemaakt door partners. Als u nog niet meedoet hopen we dat u in 2021 aansluit bij ons netwerk met: Abcnova, Ad Hoc, Aestate, Almere, Aloysius Stichting, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Amstelveen, Amsterdam, Apeldoorn, Arcadis, Arnhem, ASRE, Assen, BAM facilitymanagement, bbn adviseurs, BEL-combinatie, Bergen op Zoom, Best, Breda, Brink, Bronckhorst, BTW-Instituut, Buren, Capelle aan den IJssel, Cleverstone, De Fryske Marren, Condor, Delft, De Ronde Venen, DEMO Consultants, Den Haag, Den Helder, Deventer, Dordrecht, Dronten, Duiven, Edam-Volendam, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Epe, Facicom Solutions, Florion, Gilde Opleidingen, Gooise Meren, Gouda, Groningen, Haagse Scholen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Heijmans, 's-Hertogenbosch, HEVO, Hilversum, Hollands Kroon, Honeywell Building Solutions, Horst aan de Maas, ICS, Innoord, Installect, Kadaster, Katwijk, Kind en Onderwijs Rotterdam, KSE, KWK Huisvestingsregisseurs, Langedijk, Leiden, Librijn, Lingewaard, Maastricht, Metafoor Vastgoed en Software, Middelburg, Moerdijk, Movare, Nieuwegein, Nieuwkoop, Nijmegen, Nissewaard, Noordenveld, Oisterwijk, Onderwijsgroep Buitengewoon, Oss, Overbetuwe, Provincie Overijssel, PCOU Willebrord, Peel en Maas, Planon, PO-Raad, Prequest, Qua Wonen, RaderAdvies, Republiq, Rheden, Rijksvastgoedbedrijf, RO Groep, Ronduit Onderwijs, Rotterdam, Royal HaskoningDHV, RPS, Schiedam, Servicecentrum Drechtsteden, SKPO, Spacewell, Spectrum, SPRYG, SRO, Stichting Archipel, Stichting BOOR, Stichting Carmelcollege, Stichting Swalm en Roer, Sudwest Fryslan, Sweco, Tabijn, Terneuzen, Tilburg, Total Link, TwynstraGudde, Tynaarlo, Uden, Utrecht, Valkenswaard, Veenendaal, Veiligheidsregio Haaglanden, Veiligheidsregio Hollands Midden, Veiligheidsregio Utrecht, Venlo, VNG, VO-Raad, Voorschoten, WeMeet, Weert, Weller, Werkorganisatie CGM, Westland, Wijkplaats, Woonwaard, Yask Facility Management, Young Group, Zaanstad, Zaltbommel, Zeist, Zoetermeer, Zutphen, Zwolle.