

GEMEENTE EINDHOVEN

GEMEENTEN OVER ARCHITECTUUR & BOUWEN

TEKST MARIEKE POOL ■ FOTOGRAFIE AANGELEVERD DOOR GEMEENTE



MARIANNE DUMBUYA

AFDELINGSHOOFD
VASTGOED GEMEENTE
EINDHOVEN



HET STOKJE DOORGEVEN

Afdelingsmanager Stadsbedrijf van gemeente Almere Henk Hoogland geeft deze editie het stokje door aan Marianne Dumbuya, net als Henk gemeentelijk vastgoedprofessional én aangesloten bij het Netwerk Bouwstenen voor Sociaal. 'Omdat ik geen vastgoedachtergrond heb, leg ik mijn oren flink te luister tijdens onze bijeenkomsten. Er is veel te leren van elkaar.'

'Ik ben opgeleid tot accountant, maar ik merkte al snel dat de puur zakelijke kant van het vak minder bij mij past. Ik haal graag het beste uit mensen en ervaar dat ik in een gemeentelijke omgeving het beste floreer. Ik werk nu vijf jaar op deze afdeling en ben er trots op dat we zowel het zakelijke als het menselijke aandacht kunnen geven.'

DE ROL VAN DUURZAAMHEID IN GEMEENTELIJK VASTGOED

'Binnen de afdeling vastgoed hebben we eigenlijk twee smaken. Aan de ene kant hebben we het beheer van onze panden, de andere kant gaat over nieuwbouw en renovatie. We werken vanuit vier clusters: projecten, onderhoud, portefeuillemanagement en vastgoedsteun. Voor alle clusters geldt dat duurzaamheid een belangrijk speerpunt is. We streven naar een verandering die we gezamenlijk -met de markt bedoel ik- op gang brengen. Daarom hebben we duurzaamheid een prominente plek in onze raamovereenkomsten gegeven. Met deze trigger stimuleren we het gebruik van biobased en circulaire materialen en dringen we aan op het minimaliseren van transportbewerkingen. Zero emissie in 2025 is het eerste ijkpunt. Wat ik heel leuk vind, is dat we af zijn gestapt van het traditionele aanbesteden en veel meer het gesprek aangaan. Wij vragen dan ook concreet aan potentiële opdrachtnemers hoe ze invulling geven aan deze opgave. Een voorbeeld? We vragen ze onder meer wat de vijf meest gebruikte transportmiddelen binnen hun organisatie zijn en kennen aan die transportmiddelen punten toe. Dit is de manier waarop we het stukje duurzaamheid binnen onze contracten vorm willen geven. Met als resultaat dat aannemers met de bakfiets naar onze panden komen.'

EGO'S EN GELD

'Ook aan de projectkant is verduurzaming en circulariteit een vast item dat meegenomen wordt. En ook hier doen we dat graag samen met de markt. In bouwteams bijvoorbeeld, waarin we kennis met marktpartijen uitwisselen. Het traditionele dit willen we, maak een prijs en voer het uit, doen we steeds minder. En als we hiervoor kiezen dan zorgen we zelf tijdens het ontwerptraject voor verschillende varianten waarbij we dan de beste optie traditioneel op de markt zetten. Dit vraagt wel dat we adviseurs met zorg selecteren. De aannemerij is jarenlang gedreven door ego's en geld en de bouw is nog steeds wel behoudend en traditioneel. Gelukkig zien steeds meer partijen het belang van samenwerken en gezamenlijkheid. Het afschuiven van verantwoordelijkheden moet plaatsmaken voor een gezamenlijke verantwoordelijkheid.'



MATCHMAKING

'Vanuit de stad is er een toenemende behoefte aan ruimtes. Wij proberen hierin een matchmakende rol te spelen waarbij we bestaand vastgoed aan de uitgesproken behoefte koppelen. Zo proberen we én aan de vragen vanuit de gemeenschap te voldoen én ons vastgoed zo optimaal mogelijk te benutten. Elke vraag wordt aan de maatschappelijke vastgoedtafel besproken en opgepakt door de collega die deze matchmakerrol vervult. De beleidsmedewerker aan tafel bekijkt of de vraag vanuit de stad toegevoegde waarde biedt en de matchmaker probeert bij een positieve uitkomst de verbinding te leggen. Met een vastgoedobject óf met een partij die al op dat vlak actief is. Een voorbeeld: recent ontvingen we een ambitieus plan waarin men voornemens was een kledingbank te starten. Goed plan, gaan we doen, zou je zeggen. Maar we hebben al een kledingbank. In deze situatie hebben we niet de verbinding tussen de op te richten kledingbank en vastgoed gelegd, maar de verbinding tussen de op te richten en de bestaande kledingbank.'

'Aan de maatschappelijke vastgoedtafel bespreken we de vele verzoeken van maatschappelijke partners die graag een eigen ruimte toegekend willen krijgen. Omdat we ons vastgoed zo optimaal mogelijk

willen benutten, proberen we waar mogelijk verschillende partijen op dezelfde locatie onder te brengen. Toen we twee aparte verzoeken kregen voor een ruimte inclusief keuken kwam onze matchmaker tot de conclusie dat deze partijen prima in een klein schoolgebouw zouden passen waarbij ze de keuken konden delen. Een oplossing die tot tevredenheid van alle belanghebbenden heeft geleid.'

SCHAARSTE

'Van materiaalschaarste hebben wij tot nu toe weinig last, met uitzondering van de hiermee gepaard gaande prijsstijgingen uiteraard. En ook wat betreft de schaarste op de arbeidsmarkt hebben wij niets te klagen. Sterker nog, in de afgelopen vijf jaar hebben we veel nieuwe collega's mogen ontvangen. Waarom we aantrekkelijk zijn voor nieuw talent? Ik denk dat het te maken heeft met de kracht van de stad. Er gebeurt veel in Eindhoven en dat trekt mensen aan. Wel merken we dat het aan de kant van bouwmanagement wat ingewikkelder is om mensen te vinden. Veel afgestudeerden kiezen liever voor een carrière bij een bouwmanagement adviesbureau. De gemeente is niet het eerste waar ze aan denken. Aan ons de uitdaging om de dynamiek en de diversiteit binnen onze organisatie verder uit te lichten.'