

Kurs certyfikacyjny "Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu (VDIV/EBZ)".

Judith Pfeffing
Ekspert w dziedzinie edukacji
Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Niemczech (VDIV Germany)

14 kwietnia 2021

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

Podstawowe informacje



Czas trwania

1 lutego 2016 r. - 31 stycznia 2019 r.

Partnerzy

Europejskie Centrum Szkoleniowe Zarządzania Nieruchomościami i Mieszkalnictwem (EBZ)
Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Niemczech (VDIV Germany)

Cel

Opracowanie programów szkoleniowych dla zarządców nieruchomości w zakresie monitorowania renowacji prowadzącej do poprawy efektywności energetycznej i przyjaznej dla osób starszych, a także opracowanie wzorcowego projektu.

Projekt ma na celu zwiększenie wskaźnika renowacji w Niemczech, aby wesprzeć długoterminowe cele rządu niemieckiego w zakresie energii i zmian klimatycznych.

Opis: Struktura branżowa

Wspólnoty mieszkaniowe



- Łącznie około 42,2 mln lokali mieszkalnych w około 19,1 mln budynków w Niemczech
- Prawie 9,3 mln lokali mieszkalnych jest zajmowane przez właścicieli = 22% wszystkich lokali mieszkalnych w Niemczech
- 1,8 miliona własnościowych mieszkań i budynków należy do WM = 9,4 % wszystkich budynków w Niemczech
- **Mieszkania własnościowe są drugą najważniejszą formą własności (ustępują tylko jedno- i dwurodzinnym domom własnościowym)**



Źródło: Census 2011

Opis: Struktura branżowa

Zarządzanie Nieruchomościami Mieszkalnymi



Wymagania

- Rosnąca wszechstronność zakresu prac
 - Sprzeczne interesy w ramach WM utrudniają procesy decyzyjne
 - Finansowanie, kompensacja i amortyzacja inwestycji remontowych
 - Brak wystarczającej wiedzy specjalistycznej
 - Najważniejsze zadania dla branży w ciągu najbliższych kilku lat:
Urbanizacja, cyfryzacja, efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, zmiany demograficzne, elektromobilność.
 - Wymagany profil zawodowy
 - Silne umiejętności moderowania i prezentacji
 - Ugruntowana wiedza specjalistyczna
 - Umiejętności radzenia sobie z dużą niejednorodnością w ramach WM
- Wyzwania: niedobór wykwalifikowanej kadry pracowniczej, zapotrzebowanie na specjalistów

Opis: Struktura branżowa

Zarządzanie Nieruchomościami Mieszkalnymi



Wprowadzenie przepisów dotyczących udzielania akredytacji zawodowych zarządcom nieruchomości (od 1 sierpnia 2018 r.)

- Rejestracja działalności realizowana w odpowiednim gminnym urzędzie ds. przedsiębiorstw. Rejestracja jest przyznawana po:
 - Ocenie wiarygodności
 - Weryfikacji kontrolowanej sytuacji finansowej
 - Dokumenty potwierdzające posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyka zawodowego
- Wprowadzenie **obowiązku stałego doksztalcania się** (20 godzin w ciągu 3 lat) dla wszystkich zawodowych zarządców nieruchomości, **brak świadectwa za podstawową wiedzę**
- Obowiązek informowania odpowiedniego podmiotu o posiadanych kwalifikacjach zawodowych

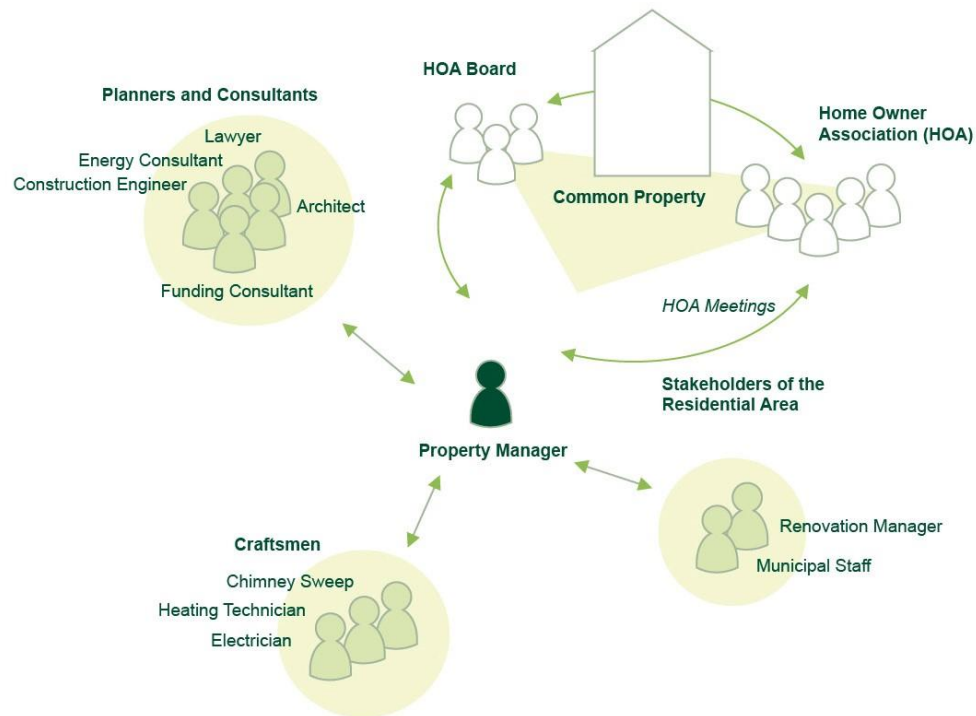
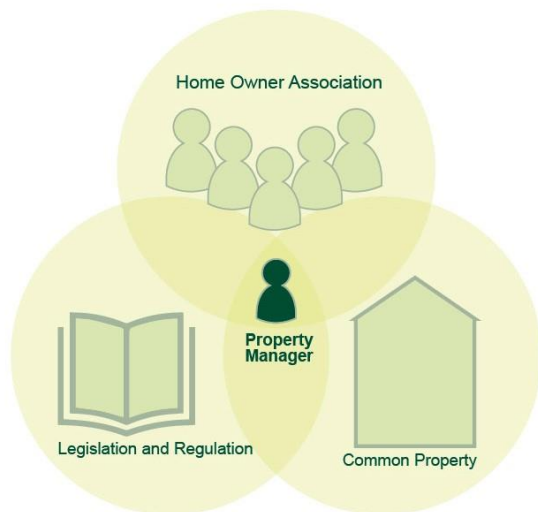
Podsumowanie Projektu

Kluczowy agent: Zarządca Nieruchomości



The Property Manager as Multiplier and Networker in the process of energy efficient renovation

The Property Manager as Key Agent



Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



- Szkolenie modułowe, edukacja wykraczająca poza zakres zawodowy
- Program nauczania obejmuje typowe fazy projektu remontowego (zrównoważone zarządzanie budynkiem)
- 260 jednostek lekcyjnych (1 jednostka = 45 minut)
- Rama dydaktyczna: Mieszane zajęcia dydaktyczne (okresy uczęszczania na zajęcia, webinaria, samodzielna praca nad materiałami dydaktycznymi (w formie modułów kształcenia)

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu

| (1) Analizy i informacje | | (2) Planowanie, podejmowanie decyzji i wdrażanie przepisów | |
|--|---|--|--|
| Przegrody zewnętrzne budynku / inżynieria instalacji / efektywność energetyczna | Znaczenie i cel renowacji prowadzącej do poprawy efektywności energetycznej/ochrony klimatu | Obowiązki w ramach projektu | Wymagania techniczne i prawne |
| Zapotrzebowanie na renowację/odnowienie | Rozwój demograficzny | Koncepcja i planowanie projektu | Zamówienia na usługi w zakresie planowania Rodzaje procedur udzielania zamówień |
| Zrównoważone materiały budowlane przyjazne dla klimatu | Odnawialne źródła energii | Ekonomia i ekologia: Opłacalność ekonomiczna efektywności energetycznej | Harmonogram procedur udzielania zamówień Udzielenie zamówienia |
| Ochrona klimatu w sektorze nieruchomości | | Ubezpieczenie | |
| Różnorodność typów projektów budowlanych (konserwacja, modernizacja, renowacja itp.) | | Decyzja wstępna Planowanie działań Decyzja o renowacji Negocjacje w sprawie płatności | |
| Harmonogram i uczestnicy procesu renowacji | | Rozwiązywanie kwestii spornych podczas spotkań WM | |
| Rola i automarketing zarządców nieruchomości | | Włączenie zarządu WM/szkolenia zarządu | |
| Ramy prawne | | | |
| Zachowania użytkowników w zakresie ochrony klimatu i środowiska | | | |
| Prace projektowe | | | |
| Samouczek i wsparcie techniczne | | | |

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu

| (3) Finanse i finansowanie | | (4) Wdrażanie i koordynacja | | (5) Działania uzupełniające | | Kończąca prezentacja i dyskusja ekspertów |
|---|--|--|--------------------------------|--|--|---|
| Rezerwy konserwacyjne, pozyskiwanie kredytów | Programy i dyrektywy dotyczące finansowania efektywności energetycznej | Podstawy zarządzania projektem/kontroli projektu | Sterowanie i kontrola projektu | Postępowanie w przypadku wad budowlanych / roszczeń gwarancyjnych | Ocena działań na rzecz ochrony klimatu | |
| Kontraktowanie jako koncepcja ochrony klimatu | | Zarządzanie ryzykiem operacyjnym | Odbiór usług budowlanych | Postępowanie prawne w przypadku wad budowlanych/roszczeń gwarancyjnych | | |
| | | | | Zrównoważone ekologiczne zarządzanie budynkami | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| Prace projektowe | | | | | | |
| Samouczek i wsparcie techniczne | | | | | | |

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



| | (1) Analizy i informacje | (2) Planowanie, podejmowanie decyzji i wdrażanie przepisów | (3) Finanse i finansowanie | (4) Wdrażanie i koordynacja | (5) Działania uzupełniające | |
|-----------------------|--------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|
| | w jednostkach lekcyjnych | | | | | |
| Moduły kształcenia | 67 | 31 | 4 | 4 | 20 | |
| Półdniowe seminarium | | 8 | | 8 | 4 | |
| Szkolenia internetowe | 4 | | | | | |
| Webinaria | 16 | | 4 | 4 | 4 | |
| Całodniowe seminaria | 16 | 20 | 8 | 8 | | |
| Prace projektowe | 30 | | | | | |
| Razem | 133 | 59 | 16 | 24 | 28 | 260 |

Ocena: Certyfikowany zarządca klimatem (VDIV/EBZ)



Kryteria wyboru uczestników kursu

- Zasięg ogólnokrajowy
- Licencja instruktora (multiplikatorzy)
- Od małych do dużych firm zarządzających



Porównanie oceny własnej przed i po szkoleniu: Jakie są Twoje kwalifikacje do nadzorowania projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej?

*Działania uzupełniające,
zrównoważone
zarządzanie budynkami*

2018



2017



*Koordinacja procesu
wdrażania*

2018



2017



*Podjmowanie decyzji
(uchwały zgodne z
prawem)*

2018

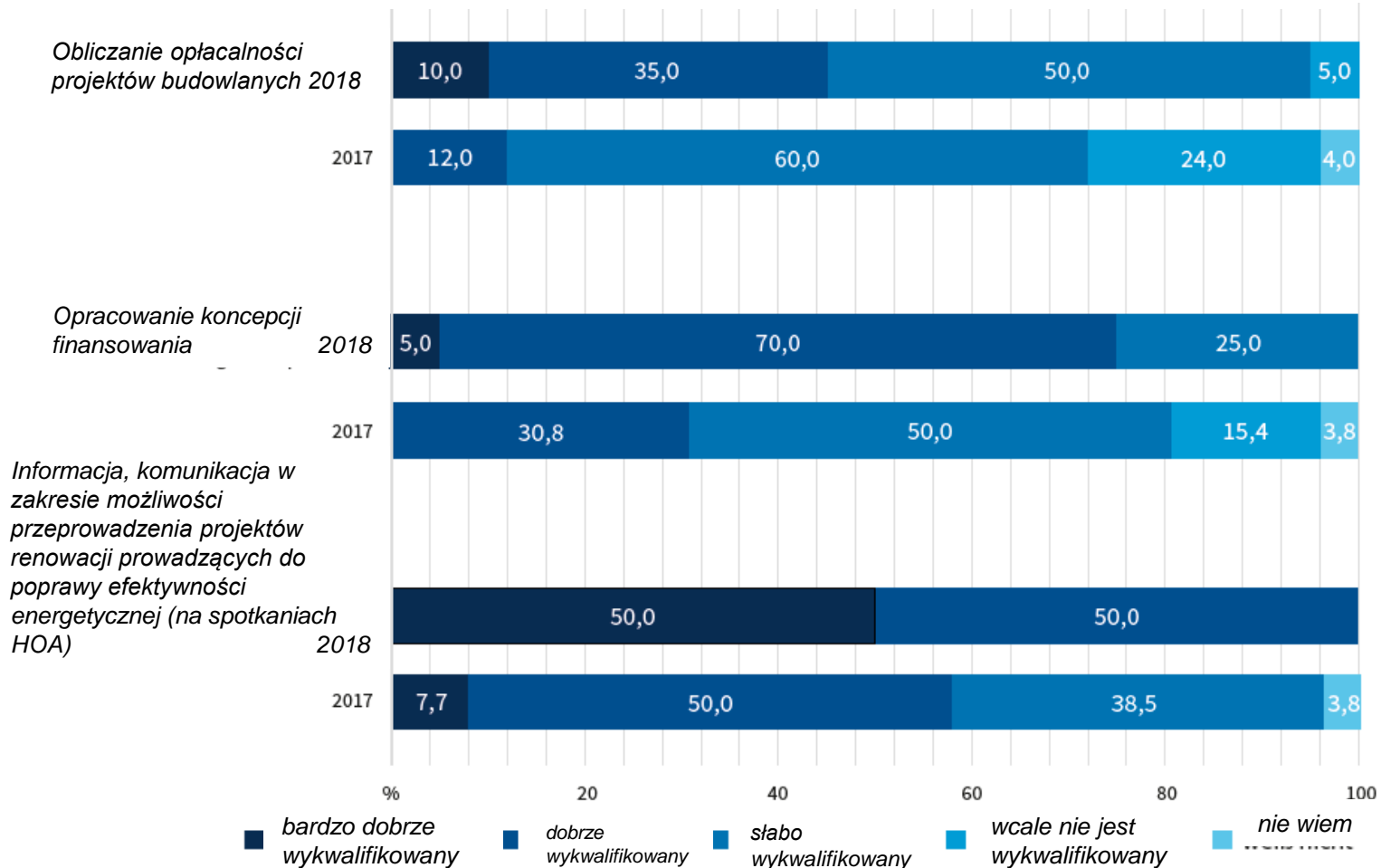


2017



bardzo dobrze wykwalifikowany
 dobrze wykwalifikowany
 słabo wykwalifikowany
 wcale nie jest wykwalifikowany
 nie wiem

Porównanie oceny własnej przed i po szkoleniu: Jakie są Twoje kwalifikacje do nadzorowania projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej?



Stabilizacja: Certyfikowany zarządca klimatem (EBZ/VDIV)



Od 1.12.2020 weszły w życie : Ustawa o modernizacji własności mieszkaniowej (WEG) oraz obowiązek certyfikacji

- Zgodnie z § 19 . 2. 6 WEG właściciele mieszkań mogą w przyszłości wymagać certyfikatu od zarządcy
- Nowa norma wprowadza jednolity standard udokumentowania niezbędnych umiejętności prawnych, handlowych i technicznych do zarządzania własnością mieszkaniową
- Obowiązek certyfikacji zostanie wprowadzony 1 grudnia 2022 roku

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) // Zertifizierungspflicht

Begründung § 26a WEG Zertifizierter Verwalter

(1) Certyfikowanym zarządcą można zdefiniować każdego, kto poprzez egzamin przed izbą przemysłowo-handlową udowodni, że posiada wiedzę prawniczą, handlową i techniczną niezbędną do wykonywania zawodu administratora.

(2) Federalne Ministerstwo Sprawiedliwości i Ochrony Konsumentów jest upoważnione do wydawania bardziej szczegółowych przepisów dotyczących egzaminu na certyfikowanego zarządcę w drodze rozporządzenia ustawowego. Ustawowe zarządzenie zgodnie ze zdaniem 1 może określać w szczególności:

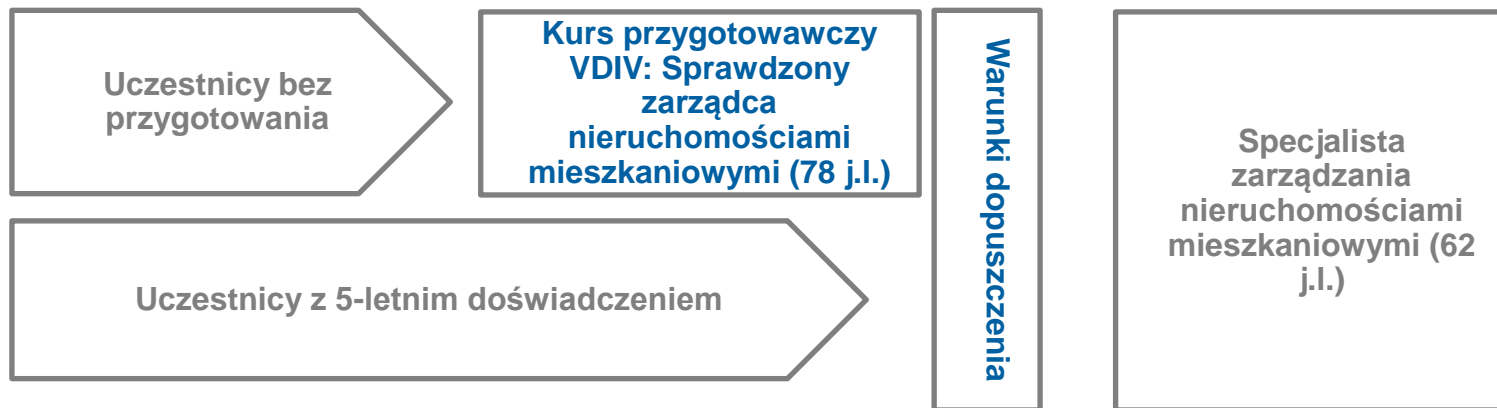
1. bardziej szczegółowe przepisy dotyczące treści i trybu egzaminu;
2. Postanowienia dotyczące wydawanego certyfikatu;
3. Warunki, na jakich podmioty prawne i spółki mogą się określać się jako certyfikowani zarządcy;
4. Przepisy, zgodnie z którymi osoby są zwolnione z egzaminu ze względu na inne kwalifikacje, w szczególności ze względu na kwalifikacje do zajmowania urzędu sędziowskiego, posiadanie wykształcenia wyższego w zakresie nieruchomości, ukończenie szkolenia zawodowego jako pośrednik w obrocie nieruchomościami lub posiadanie porównywalne kwalifikacje zawodowe.

Stabilizacja: Certyfikowany zarządca klimatem (VDIV/EBZ)



Inicjatywa VDIV e.V.

Kurs podstawowej kwalifikacji: „Specjalista zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi (Izba Przemysłowo-Handlowa)“



→ Kurs będzie oferowany od maja 2021 roku we współpracy z Izbą Przemysłowo-Handlową

Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



- Struktura modułowa, w niepełnym wymiarze godzin
- Treść orientuje się na typowe fazy procesu modernizacji budynku (zrównoważone zarządzanie budynkiem)
- Mocniejsze ukierunkowanie na treści związane z ograniczaniem zmian klimatycznych
- Kwalifikacje podstawowe powinny zostać udowodnione (warunki dostępu)

→ Główna waga: zachowanie wartości i ochrona klimatu w zasobach mieszkaniowych

Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



→ 75 jednostek lekcyjnych (po 45 minut)

- Formy dydaktyczne: mieszane (stacjonarne, webinaria, szkolenia przez internet)
 - Częściowo dostępne w Open Educational Resources OER – otwartych źródłach wiedzy, w zakresie nadrzędnych treści informacyjnych i szkoleniowych
 - Wykorzystanie jako materiał informacyjny dla właścicieli i użytkowników
 - Marketing

Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



- Warunki uczestnictwa:
 - Ukończone szkolenie zawodowe (pośrednik rynku nieruchomości) **lub**
 - Absolwent kursów doszkalających (pośrednik rynku nieruchomości) **lub**
 - Absolwent kursów doszkalających (pośrednik rynku nieruchomości IHK) **lub**
 - Ukończona podstawowa kwalifikacja „**Specjalista zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi**” (IHK) **lub**
 - 5 lat praktyki zawodowej

Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy

2. Planowanie

3. Finansowanie

4. Wdrożenie

5. Działania uzupełniające



Moduł 1

- Ochrona klimatu w gospodarowaniu nieruchomościami
- Sensowność modernizacji energetycznej budynków
- Społeczno-polityczne uwarunkowania modernizacji budynków
- Fizyka budowli/techniki instalacyjne/efektywność energetyczna
- Potrzeby modernizacji i utrzymania nieruchomości
 - Perspektywiczne, całościowe planowanie modernizacji i finansowania z uwzględnieniem potencjału efektywności energetycznej i przy udziale ekspertów-doradców
- Ekonomia i Ekologia: opłacalność przedsięwzięć energooszczędnych

Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



Moduł 2

- Przebieg i uczestnicy procesu modernizacji
 - Zdolności kooperacyjne, pogłębienie wiedzy przekrojowej
- Materiały budowlane przyjazne środowisku i zrównoważone
- Odnawialne źródła energii
- Kompetencje decyzyjne
- Kontraktowanie jak koncepcja ograniczania zmian klimatycznych

Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



Moduł 3

- Rola i zadania zarządcy
 - Moderacja procesu podejmowania decyzji
 - Zarządzanie procesem
- Zachowanie użytkowników w kontekście ochrony środowiska i ograniczania zmian klimatycznych
- Ocena przedsięwzięć ograniczających zmiany klimatyczne
- Zrównoważone i ekologiczne gospodarowanie nieruchomością

Dostosowanie zakresu kursu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



Wyzwanie

- Opracowanie modelu **kosztowego** uwzględniającego **wrażliwość kosztową** grupy docelowej, bez wykluczania nowoprzybyłych i osób zmieniających karierę zawodową ze względu na nadmierne wymagania dotyczące uczestnictwa, takie jak ukończone szkolenie zawodowe w branży nieruchomości
- Podniesienie **kwalifikacji ekspertów zajmujących się procesem**, takich jak audytorzy energetyczni, do zrozumienia cech wspólnot mieszkaniowych (własność wspólna a własność indywidualna, procesy decyzyjne).

Dziękuję bardzo za Państwa uwagę!

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE