VASTGOED JOURNAAL

‘Nederland als hotspot voor Smart Sustainable Cities’

12-10-2017 11:58

De vastgoedsector in Nederland maakt maar weinig haast met verduurzamen. Zelfs voor de kansen die toekomstbestendige en gezonde gebouwen bieden bestaat weinig aandacht. Dit gebrek aan urgentie in het overgrote deel van de branche is Platform Duurzame Huisvesting een doorn in het oog. Met dit visiedocument willen wij de sector de spiegel voorhouden en de discussie over nut en noodzaak van een duurzaam gebouwde omgeving op een hoger plan brengen. Eerst onze diagnose, daarna een oplossingsrichting.

Onze vastgoedsector is ‘ziek’
Veel, heel veel gebouwen functioneren niet optimaal en voldoen niet aan de wensen van gebruikers. Om van totaal verouderde gebouwen nog maar niet te spreken. Een binnenklimaat dat onder de maat is, een slechte energieprestatie, een inrichting die niet is afgestemd op de gebruiksfunctie; gebouwen die niet bijdragen aan werknemerstevredenheid en arbeidsprestatie - dat is een schokkend gegeven. Wellicht komt dit omdat de wereld van vastgoed er nog een is van de ‘oude economie’. Financieel gedreven, voor een hoog rendement op de korte termijn. Portefeuilles moeten renderen, voor gebouwen zelf is amper aandacht.

Het creëren van duurzaam vastgoed dient een maatschappelijk belang. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ruwweg een derde van het energieverbruik en ruim een derde van de CO2-uitstoot. Over energiebesparing en CO2-reductie zijn niet-vrijblijvende afspraken gemaakt. Hoe kan het zijn dat de vastgoedsector zich hierop niet aangesproken voelt?

Gebouwen gebruiken structureel méér energie dan nodig en de meerderheid van klimaatinstallaties is ontregeld en niet afgestemd op het dagelijks gebruik. Energie klotst als het ware over de plinten. Service en onderhoud wordt uitgevoerd als antwoord op klachten - ‘piep gestuurd onderhoud’ noemen we dat. Optimalisatiemogelijkheden die de techniek biedt worden amper benut. Onderhoudscontracten zijn prijs gedreven, de prestatie lijkt er niet toe te doen. Dit ‘virus’ moet snel verholpen worden.

Door slimmer, met meer kennis van zaken en met een doelmatige verdeling van taken en verantwoordelijkheden samen te werken kan dit vraagstuk bij de kop genomen worden. Investeerders, eigenaren, exploitanten en gebruikers kunnen dan veel geld besparen. Deze potentiële besparing maakt de financiering van ‘better and smarter buildings’ mogelijk, met kansen voor werkelijk slimme en duurzame wijken en steden.

“De impact van slimme data leidt tot een nieuwe relatie mét, en betere zorg vóór onze gebouwen. Dit is goed nieuws voor gebouwbezitters, gebouwgebruikers en gebouwbeheerders.”

Claudia Reiner – Vicevoorzitter UNETO-VNI & Voorzitter Platform Duurzame Huisvesting

Daadkracht ontbreekt
Hoewel koplopers het tegendeel bewijzen, vindt de vastgoedsector duurzaam vooral ‘duur’. Bovendien zou de behoefte ontbreken. Als gevolg van deze houding kunnen bouwkundige en installatietechnische mogelijkheden voor verduurzamen zich maar moeilijk bewijzen. Ook blijft de gebruiker onbediend, die wél een prijs voor een duurzaam gebouw wil betalen. Deze impasse moet doorbroken worden en dat is aan zowel de eigenaar als de gebruiker. Daadkracht - zoals bij de koplopers - is daarbij nodig.

Die daadkracht kan uitgelokt worden met de juiste randvoorwaarden. Klimaatneutraal vastgoed is het doel voor 2050. Kennisdeling, best practices en bewezen businesscases kunnen naast regelgeving helpen het

proces van verduurzamen los te trekken. Kansen waarover we spreken, moeten we voorzien van overtuigende bewijslast. Dat duurzaam vastgoed loont. Dat dit zichtbaar wordt in taxatie en exploitatie. Dat energie-efficiëntie een financiële driver is geworden. Tot 2050 zullen de meeste gebouwen nog een of twee keer gerenoveerd worden. Dat zijn kansen om te pakken.

“Het objectiveren van gebouwprestaties kan alleen met data en analytics.” Jaap Dijkgraaf – Platform lid vanuit TVVL en Algemeen Directeur DWA

Wat vertelt het gebouw ons?
Als de vastgoedsector ‘ziek’ is, kun je een gebouw ‘de patiënt’ noemen. Voor diagnose en behandelplan is onderzoek nodig. Monitoren van het gebouw en de prestaties is de eerste voorwaarde voor het bepalen van de nulsituatie en de verbetermogelijkheden. Dat is een cyclisch proces van leren en verbeteren. Ontwerpeisen, behoeften, het maken van aanpassingen en monitoren van indicatoren heeft een onderlinge samenhang. Door data-analyse kunnen duurzame concepten getoetst worden en leren we welke oplossingen het beste werken. De gebruiker van het gebouw is hierbij mede maatgevend als degene voor wie wij gebouwen ontwerpen, bouwen en beheren en door wie wij financieel winstgevend kunnen exploiteren.

Het beheren van gebouwen kunnen we ombuigen van klacht gedreven naar ‘data driven’. Dat biedt ruimte aan nieuwe concepten en verdienmodellen, zoals ‘all inclusive’, met prestatiecontracten, green lease of ESCo’s. Dat kan uiteindelijk leiden tot een hogere taxatiewaarde van het vastgoed. De kasstroom uit het vastgoed neemt toe, wat kan leiden tot meer vreemd vermogen tegen een aantrekkelijke rente, waardoor het eigen vermogen van de belegger toeneemt. De huurder wil een product tegen voorspelbare kosten dus zonder variabele onderhoudskosten en verrassingen in de energierekening.

Data gedreven gebouwbeheer leidt niet alleen tot een meerwaarde, maar kan deze ook inzichtelijk maken. ‘Smart’ betekent dat het gebouw op een comfortabele en energetisch optimale wijze adaptief is aan de behoefte van gebruikers. Een behoefte die zich vertaalt in betere verhuurbaarheid en hogere huuropbrengst. Dat zal leiden tot een hogere taxatiewaarde met direct gevolg voor financieringsmogelijkheden.

Smart buildings kunnen efficiënter blijken als het om de bezettingsgraad, service en onderhoud gaat. Slimme gebouwen kunnen samen delen, van parkeerplekken tot het uitwisselen van energie met vraag- en aanbodsturing.

Behandelplan voor snelle genezing
De techniek voor slimme meet- en regelsystemen, en gebruiksvriendelijke applicaties die inzicht bieden in het functioneren van het gebouw en de gebruikers, zijn voorhanden. Implementatie hiervan op gebouwniveau in de breedte van de sector is een vereiste voor doelgericht en duurzaam verbeteren. Voor acceptatie hiervan in het vastgoed is een lerend netwerk voor open kennisdeling van belang. Zodat het gebruik van data voor gebouwbeheer voor alle marktpartijen de basispraktijk wordt.

De ontwikkeling van technieken voor het monitoren van processen is in volle gang. Dankzij het Internet of Things (IoT), IP-technologie en eenvoudig toepasbare sensoren is steeds meer mogelijk. Gecombineerd met bouwkundige en installatietechnische oplossingen wordt het gebouw van de toekomst vandaag al neergezet.

Gezonde gebouwen
Gebruikers van gebouwen willen graag gezonde lucht, een comfortabel klimaat en een ruime daglichttoetreding. Bovendien willen ze een toegankelijk gebouw met een prettige ambiance en een relatie met de omgeving. Termen als relatieve vochtigheid, CO2-gehalte, fijn stof, geluid uitgedrukt in dB en licht in lux en lumen zijn voor de gebruiker niet interessant. Productiviteit en werknemerstevredenheid zijn wél een maatstaf.

Gebouwbeheerders kunnen daarin voorzien door gebruik te maken van slimme en zelflerende regelsystemen, voor een optimaal binnenklimaat en een maximale energie-efficiëntie. Door te sturen op data, vindt preventie plaats van het ziektebeeld. En de genezen patiënt leert de vastgoedsector hoe het beter kan.

“Slimme en zelflerende gebouwen zijn de sleutel om tot energiezuinige en prettige woon- en werkomgeving te komen.”

Huub Keizers – Platform lid en Programma Manager Energie Gebouwde Omgeving, TNO

Belangrijk hierbij is dat we de oplossingen van morgen verkennen op basis van werkelijk gemeten gebouwdata. Met datamining kunnen experts naar correlaties zoeken tussen het ontwerp, de installaties, het gebruik en de ervaren prestaties. Deze inzichten kunnen helpen bij de verdere ontwikkeling van gebouw simulatie- en monitoringsystemen en door verfijning ontstaat maatwerk voor het optimaliseren van de energieprestatie. Een lerend netwerk met open kennisdeling vormt dan de spil om te komen tot slimme gebouwen en slimme wijken.

Een lerend netwerk voor Smart Sustainable Cities Van gebouw naar gebied en van clusters van gebouwen naar wijken en uiteindelijk steden. Met een lerend netwerk zijn nieuwe concepten voor gebouwen en installaties te valideren en te verbeteren. Gebouwdata, analyse en datamining kunnen de voedingsbodem zijn voor een succesvolle route naar 2050: Nederland als hotspot voor Smart Sustainable Cities.

Denk mee en doe mee!
Dit discussiestuk is samengesteld door de leden van het Platform Duurzame Huisvesting met het doel de belemmeringen voor de duurzame transitie van vastgoed weg te nemen. Dat kunnen wij niet alleen. Daarom nodigen we alle partijen in de vastgoedsector uit om mee te denken en mee te doen. Meld u aan via communicatie@platformduurzamehuisvesting.nl, dan heeft u een gegarandeerde plek bij het eerstvolgende kennis- en discussiecafé op 30 oktober te TVVL (Korenmolenlaan 4, Woerden). Doet u mee?

Tijden:

15.30 Inloop

16.00 Start programma

17.30 Start borrel

Het Platform Duurzame Huisvesting is een alliantie van branche-, beroeps-, kennis- en koepelorganisaties die een belangrijke rol spelen bij huisvesting in de bestaande utiliteitsbouw, het onderhoud en beheer van gebouwen, het investeren en beleggen in gebouwen en het managen van de gebouwgebonden facilities. Het Platform ontwikkelt onder meer verschillende tools en instrumenten voor de vastgoedsector. Zie daarvoor bijvoorbeeld het Kompas Energiewetgeving of de andere tools en instrumenten op onze website.

Redactie