

Auteur Ed Rooijackers

Verduurzamen met Duurzaam Beheer en Onderhoud

Voor de energietransitie en het verduurzamen wordt vaak het begrip 'duurzame routekaart' gebruikt. Wat mij opvalt, is dat dit meestal een kaart is van waar je wilt zijn, maar niet hoe je daar komt. De duurzame ambities van een organisatie worden in de duurzame routekaart samengevat. Het is echter maar zelden een kaart die de route aangeeft hoe je daar dan komt.

Wie weet het nog: met het ouderwetse Shell Stratenboek was het ergste wat je kon overkomen dat je wel wist waar je naar toe wilde, maar niet meer wist waar je was op de kaart. Wanhopig zoekend en turend naar straatnaambordjes en tegelijkertijd zoeken in het Shell Stratenboek waar die straat was reed je dan rond. De enige oplossing was stoppen, uitpuzzelen waar je was en vervolgens een nieuwe route maken.

Met verduurzaming en de energietransitie van bestaand vastgoed is het niet anders: als je niet weet waar je bent, kun je ook geen route naar je bestemming maken.

Op weg naar Paris Proof

Stel, we willen op reis naar Parijs (proof), dan hebben we de bestemming vastgesteld en onze daarmee ambitie bepaald. Als we vervolgens goed vaststellen waar we zijn en dat we bijvoorbeeld op 25 december 2030 in Parijs willen zijn, dan kunnen we een route maken. Er zijn veel mogelijkheden: gaan we met het vliegtuig, de trein of de auto? Vele alternatieven en dan ook nog eens verschillende routes per vervoermiddel.

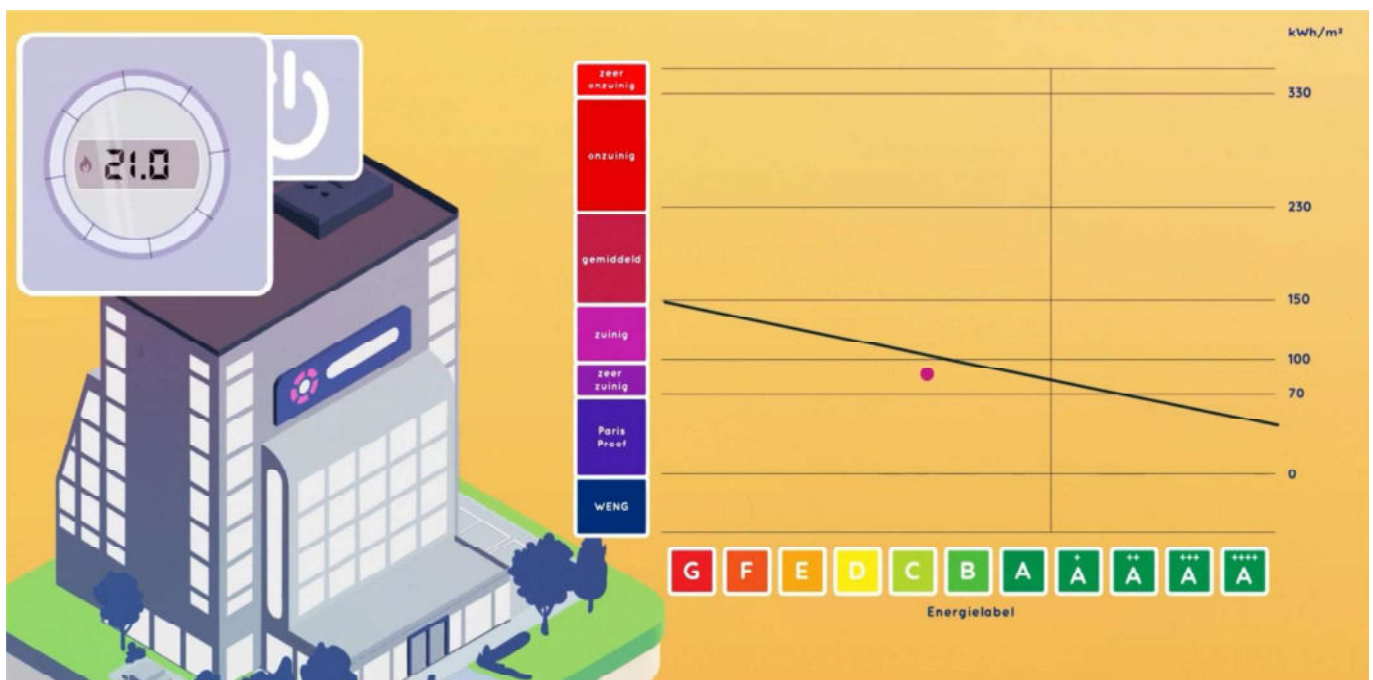
Dat is niet anders voor de verduurzaming en de energietransitie van een vastgoedportefeuille. Vele mogelijkheden, afhankelijk van het type gebouw, bouwkwiteit, gebruikswijze, bouwjaar, is er een andere optimale route. We staan voor een complexe opgave, waar je al snel het overzicht verliest.

Een gedegen analyse en voorbereiding zijn dus essentieel voor een geslaagde reis. In tabel 1 is een stappenplan aangegeven, die we hebben gemaakt als samenvatting van een aanpak als voor enkele van onze opdrachtgevers gevolgd. Hiermee kan wat meer overzicht bereikt worden.

Stellingen

Voor bestaande utiliteitsbouw heb ik ter overweging een aantal stellingen en constatering gemaakt, dit zijn:

- **Bestaand vastgoed is de grootste opgave in de energietransitie van de gebouwde omgeving.** Het is als wielen vervangen van een rijdende trein. Gebouwen blijven in gebruik terwijl deze ingrijpend worden gerenoveerd. Feitelijk wordt per gebouw een nieuw ontwerp gemaakt wat aan de doelstellingen dient te voldoen.
- **Alle installaties die nu vervangen worden in bestaande gebouwen moeten klaar zijn voor de toekomst.** Vervangingen die niet voldoen aan de energiedoelstellingen zullen vervroegd worden afgeschreven. Deze installaties gaan immers 15~20 jaar mee en we willen in 2030 al in Parijs zijn.



Figuur 1: Het energiekompas en WEll protocol bieden handvaten voor goede monitoring.

- **Als je niet voorbereid bent dan zullen onderhoudsvervangingen geen transitie naar duurzame alternatieven zijn.** Stel dat uw CV-ketel kapot gaat, dan wil je niet in de kou zitten en de snelste manier is een nieuwe ketel installeren. Er is dan geen tijd en gelegenheid om bijvoorbeeld een warmtepomp te installeren.
- **Duurzame techniek is algemeen gesteld complexer en vraagt meer aandacht in ontwerp en technisch beheer en onderhoud.** Borgen dat WKO's, warmtepompen optimaal functioneren vraagt om professionaliseren van de technische beheer onderhoudsorganisatie. Bovenal ook een transitie van taakgericht werken naar resultaatgedreven werken.
- **Duurzaamheid dient in het primaire proces met budget te worden geïntegreerd.** Verduurzamen op natuurlijke investeringsmomenten lijkt vanzelfsprekend maar is dat niet. Niet zelden is er een strategische duurzaamheidscoördinator zonder budget, zodat het niet in de operatie landt. Deze coördinator is als 'een ridder zonder zwaard'. Opstellers van strategische routekaarten hebben ook moeite op dit naar de operatie/werkvloer te brengen. Hierom is het tactische stappenplan ontwikkeld als in tabel 1 weergegeven.

- **Zonder goede monitoring van het werkelijk energiegebruik is onduidelijk wat duurzaamheidsinvesteringen opleveren.** De energielabels volgens NTA 8800 bieden hiervoor wel een goede indeling in gebruiksgroepen, maar de onderliggende rekenmethodes zijn zo goed als onbruikbaar door de vele politieke keuzes die daarin gemaakt zijn. Het energiekompas en WEll protocol bieden wel handvaten voor goede monitoring.

Stappenplan

In de tabel 1 is een aanpak in een stappenplan weergegeven om een vastgoedportfolio te verduurzamen. Wel moet opgemerkt worden dat wij dit voor utiliteitsgebouwen hebben opgesteld en er voor woningen (nog) niet mee hebben gewerkt. Voor succes is stap 0 toegevoegd. Als organisatie moeten we de duurzaamheidsambitie doorvoelen en omarmen. Het stappenplan vraagt veel veranderingen in de manier van werken en dat vraagt energie. Weten waarom we dit doen, helpt om energie uit te putten. Net als het vieren van successen, overigens.

STAP	Omschrijving	Hoofdactiviteiten
Stap 0	Waarom verduurzamen?	Vaststellen wat de duurzaamheidsvisie is voor de gehele organisatie en deze concretiseren per organisatieonderdeel, waaronder gebouwen en faciliteiten
Stap 1	Waar willen we naar toe?	Vaststellen van de duurzaamheidsambitie voor gebouwen en technische voorzieningen. <ul style="list-style-type: none"> • Opstellen (portefeuille) routekaarten • Kiezen van de ankermomenten • Vaststellen van de methode waarmee/-langs de verduurzaming wordt gemeten
Stap 2	Waar staan we?	Om te weten wat mogelijk is moet je weten wat de actuele situatie is. Dit betreft: <ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedvisie en huisvestingsbehoefte • Randvoorwaarden en gebouweigenschappen die vereist zijn op de doelstelling te bereiken • De organisatie van onderhoud en technisch beheer • Gegevensbeheer: assetlijsten, onderhoudsinformatie en revisiegegevens • Technische kwaliteit en situatie van gebouwen en assets door uitvoeren inspecties • Aanwezige studies en (gebouw)gegevens • Beschikbare middelen en budget
Stap 3	Wat gaan we doen?	Onderzoeken wat vanuit de huidige situatie nodig is om de doelstellingen te realiseren. <ul style="list-style-type: none"> • Implementeren technisch beheer- en onderhoudsstructuur (DB&O) • Haalbaarheidsstudies (per gebouw en voor gebied) • Gebouverbeteringen (bouwkundig) • Gebouverbeteringen (afgifte en gebouwdistributie) • Centrale oplossingen voor warmte, koude en elektriciteit
Stap 4	Hoe de uitvoering te organiseren?	Faseren van de benodigde aanpassingen naar de natuurlijke investeringsmomenten. <ul style="list-style-type: none"> • Ramen investeringen en investeringsmomenten • Inpassen in meerjaren onderhoudsplan met verschillende financieringscodes • Vanuit meerjarenplan. Jaarlijks uitvoeringsplan opstellen en onderscheid projecten met een kop-en-staart. Cluster eventueel kleinere onderdelen als één project. • Borg voldoende uitvoerings- en begeleidingscapaciteit voor deze projecten. • Bewaak de eventueel veranderende huisvestingsbehoefte zorgvuldig • Borg de oplevering van de verduurzamings- en verbeterprojecten overdracht (commissioning) en met een procedure om deze terug in onderhoud te accepteren
Stap 5	Hoe de voortgang te bewaken?	Bewaken van de bereikte verduurzaming door gerichte monitoring van het energiegebruik met focus op de toegepaste verduurzamingsmaatregelen. Voor energiemonitoring (Weii protocol en energiekompas). <ul style="list-style-type: none"> • Gebruiksanalyse eventueel op basis van kwartierwaarden vanuit de "slimme" meters. • Onderscheid gebouw(installatie)gebonden en gebruikgebonden energiegebruik • Onderscheid met tussenmeters per gebouwdeel voor de gebruikers en installatiehoofdonderdelen conform NTA8800 • Bewaken van budget en middelen in relatie tot de voortgang ten opzichte van de doelstellingen en ambitie. • Toets jaarlijks de gemaakte investeringen aan het budget • Evalueer de projecten en verwerk de leerpunten zowel kwalitatief als financieel in het jaarplan en MJOP • Herijk minimaal eens per 3 jaar de vastgoed- en huisvestingsvisie. Formaliseer dit proces.

Tabel 1: Dit stappenplan is te hanteren om een vastgoedportfolio te verduurzamen.

Stap 1, waar willen we naar toe?

Voor het opstellen van de ambitie in stap 1 zijn heldere en concreet meetbare doelstellingen daarbij belangrijk. Voorkomt dat 'de afdeling duurzaamheid' de verantwoording moet dragen als de genoemde ridder zonder zwaard. De hele organisatie is nodig om de doelstellingen te kunnen bereiken. Verduurzaming moet een onderdeel worden van de professionele primaire lijnorganisatie vastgoed beheer en onderhoud.

Stap 2, waar staan we?

Stap 2 is een intensief proces. Veelal begint dit met (verder) professionaliseren van het beheer en onderhoud. Het vraagt om gedetailleerde inspecties, gedegen gegevensbeheer en weten wat de prestaties zijn die van een gebouw verwacht kunnen worden. Ook de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen waaronder deze verwachtingen nog ingevuld kunnen worden, moeten duidelijk zijn. Elementen uit de aanpak als omschreven ISSO publicatie 104 'stappenplan Duurzaam Beheer en Onderhoud' kunnen hierbij helpen, evenals goede NEN 2767 conditiemetingen en assetlijsten.

Stap 3, wat gaan we doen?

In Stap 3 wordt ook nagegaan wat er nodig is om de ambities van onze energietransitie te realiseren. Een vastgoedvisie vaststellen waar en hoe te investeren met de ambitie op de langere termijn helder voor ogen voorkomt desinvesteringen. Er zijn namelijk gebouwen/installaties waarin relatief eenvoudig op korte termijn veel energiebesparing kan worden, zodat die investeringen nu gunstig lijken. Dat kan een desinvestering blijken als deze gebouwen onvoldoende kwaliteit hebben om op de langere termijn aan de gestelde duurzaamheidsambitie te kunnen voldoen. Vastgoedsturing volgens NTA/NEN 8026 kan hierbij een leidraad zijn. Investeren (levensduur > 10 jaar), consolideren (einde levensduur in 5-10 jaar of instandhouden (< 5 jaar) is een tactische driedeling voor investeringen die daarin wordt gemaakt.

Let op dat oplossingen voor centrale warmte- en koude-opwekking ontworpen moeten worden op de toekomstige warmte en koude behoefte (energie en capaciteit). Eerst gebouwen en gebouwinstallaties verbeteren, zodat er minder energievraag en capaciteiten nodig zijn.

Stap 4, hoe te organiseren?

Als al genoemd is het in stap 4 essentieel dat de duurzaamheidsinvesteringen, nadat de keuzes zijn gemaakt en de route is gekozen in de reguliere investeringsplanning (MJOB) worden verankerd. De verduurzaming vergroot de omvang van de investeringen en daarmee ook de projecten die worden uitgevoerd. Dit vraagt derhalve ook meer begeleiding en inzet vanuit de organisatie. Bewaak dat er voldoende mensen zijn om dit te begeleiden. Het zijn de mensen die het doen! Geadviseerd wordt om duurzaamheidsambassadeurs aan te stellen om de interne organisatie te begeleiden en verspillend gedrag aan te pakken. De energietransitie vraagt een verandering van ons allemaal.

Stap 5, hoe de voortgang te bewaken?

Borgen dat er managementinformatie wordt verzameld in stap 5 is essentieel. Gedegen monitoring is het navigatiesysteem om op de bestemming te komen, weet waar je bent! Borg dat we op de goede weg zijn door nauwgezet bij te houden hoeveel brandstof wordt gebruikt (€) en daarbij te bewaken hoe ver we gevorderd zijn (energiemonitoring). Vaste teams en goede locatielennis blijken een succesfactor, evenals bottom-up organiseren van deze processen waarbij resultaat en inhoud centraal staan.

Bedenk daarbij dat dit een plan is dat vele jaren loopt. De huisvestingsbehoefte en omstandigheden kunnen veranderen. Het kan zijn dat er 'files' of 'opstoppingen' zijn, waardoor je even niet verder komt, kies dan een andere route. Wellicht zijn er technische ontwikkelingen die een kortere route bieden, grijp die kansen dan. Periodiek evalueren en eventueel herijken van doelstellingen en route met de monitorinformatie, moeten worden opgenomen in de aanpak.

Op weg

Hoe langer we wachten, hoe groter de kans dat we investeringen moeten doen die vervroegd moeten worden afgeschreven als we niet aan de slag gaan. Wat dat betreft is de toekomstige doelstelling nu al actueel en niet straks. De toekomst is dus nu! Waar wacht u op?

