



# Slim ontsluiten gebouwdata versnelt verduurzaming

Foto: Joeri Brehler

De ambitie is duidelijk: al het kernvastgoed van de gemeente Utrecht moet in 2040 energieneutraal zijn. Om dat voor elkaar te krijgen werkt de Domstad met een duurzaamheidsdashboard. Daarop is in een oogopslag te zien hoeveel energie de gebouwen feitelijk gebruiken én wanneer welke ingrepen mogelijk zijn om dat verbruik te verminderen. De planning daarvan is gekoppeld aan het Meerjaren Onderhoudsprogramma. Technisch beleidsadviseur gemeentelijk en maatschappelijk vastgoed Jaap van Nunen lichtte het dashboard toe tijdens een netwerkbijeenkomst van Bouwstenen.

‘Dashboard versnellingsopgave energieneutraal kernvastgoed 2040’. Alleen al de naam van het instrument geeft aan waarom het in het leven is geroepen. De gemeente wil met haar vastgoedportefeuille namelijk zo snel mogelijk toewerken naar een gebouwgebonden energieverbruik van 0 kWh per m2 bruto vloeroppervlak.

Van Nunen: “Daarbij gaat het dus om alle energie die nodig is om een gebouw te kunnen gebruiken, dus verwarming, koeling, ventilatie, verlichting, hulpenergie en duurzame opwekking. De gewenste energieneutraliteit van onze voorraad is op een van de kritische prestatie indicatoren (KPI) in het gemeentelijke vastgoedbeleid.”

Een andere KPI is dat het beroep op de coalitiemiddelen zo beperkt mogelijk moet blijven. “We zetten publiek geld in om het onrendabele deel van deze operatie te bekostigen. Maar om die extra investeringen zo beperkt mogelijk te houden, sturen we erop om het werk zoveel mogelijk uit te voeren tijdens reguliere werkzaamheden, zoals bij renovatie en/of grootschalig onderhoud.

Iedere coalitieperiode opnieuw selecteren we gebouwen, die sowieso al op de nominatie staan voor groot onderhoud, levensduur verlengende renovatie, uitbreiding, nieuwbouw of waarvan we weten dat de huurder vertrekt. Door aan te haken op dit soort natuurlijke investeringsmomenten kunnen we het zo kosteneffectief mogelijk uitvoeren.”

## Plannen en programmeren

Utrecht werkt hierbij volgens de kwaliteitscirkel van Deming; ‘plan, do, check and act’. Van Nunen: “Het dashboard heeft in alle fasen van het vastgoedbeheer een functie. We beschikken over diverse databronnen in onze organisatie, zoals de BAG, het MJOP, externe benchmark gegevens, algemene gebouwgegevens en gegevens over onze duurzame opwekking. In het dashboard brengen we die allemaal samen. Tijdens het plannen en programmeren van de maatregelen helpt het dashboard bij het zoeken naar natuurlijke investeringsmomenten om de maatregelen te treffen. Dat leidt uiteindelijk tot een selectie van de gebouwen, die als eerste aan de beurt zouden moeten komen om verduurzaamd te worden.”

Die gebouwen worden opgenomen in de gemeentelijk investeringsagenda, in Utrecht de Nota Kapitaal Goederen (NKG) genoemd. “Dat gebeurt iedere vier jaar, telkens een jaar nadat het coalitieakkoord is gesloten”, aldus Van Nunen. “In de investeringsagenda worden meteen ook alle reguliere budgetten, kosten en baten inzichtelijk gemaakt.”

Een haalbaarheidsonderzoek, waarbij tevens naar de Total Cost of Ownership wordt gekeken, moet aantonen dat sprake is van een sluitende businesscase. “Daarin berekenen we of de investering in verduurzaming niet door het duurzame investeringsplafond schiet en het aandeel ‘coalitiemiddelen’ voor het type gebouw niet te hoog is.”

Als dat het geval is kunnen de werkzaamheden beginnen. Na oplevering verschuift de focus naar het meten van het energieverbruik. De operatie is met name geslaagd als op de post 'vermeden energiekosten' de geprognostiseerde winst geboekt wordt. Want dat betekent dat er minder coalitiemiddelen nodig zijn om de ingreep te bekostigen. Daarnaast houdt Utrecht hiermee ook de subsidie-inkomsten in de gaten.

### Beter inzicht in kwaliteit informatie

Het duurzaamheidsdashboard biedt de gemeente en andere gebouw eigenaren kortom op toegankelijke wijze inzicht in en overzicht van de voortgang van de verduurzamingsoperatie en alle data die daarmee te maken hebben. Van Nunen: "Voorheen werkten we met heel veel lijstjes en heel veel bronnen. De gewenste informatie werd iedere maand handmatig uit de verschillende systemen naar boven gehaald. Dat kostte veel te veel tijd. Temeer omdat het aantal databronnen alleen maar aan het toenemen is."

Het dashboard maakt het mogelijk om al die databronnen via zogeheten API's (Application Programming Interface) centraal te ontsluiten. "Dankzij de inzet van API's kunnen we nu dagelijks data - desgewenst realtime - uit de diverse bronnen raadplegen, zonder dat hierdoor de beheerskosten de pan uit rijzen." Met de API's worden de bronnen op een uniforme manier ontsloten en beheerd. "Door de verschillende data te combineren krijg je een beter inzicht en zie je ook meteen waar de fouten zitten. De reparatie daarvan leidt dus weer tot een verrijking van de data op zich."

### Stoeien met de markt

Het klinkt allemaal relatief eenvoudig, maar volgens Van Nunen was het nog een hele opgave om zover te komen. "We hebben behoorlijk zitten stoeien met de markt: welke producten zijn er

en hoe laten we die het beste aansluiten op wat we al hebben? We hadden als gemeente ook al best veel opgetuigd, omdat we sowieso meer data-gedreven willen sturen. We hebben daarom gekozen voor een agile aanpak. Door middel van de agile aanpak hebben we onze eisen en verwachtingen per relevant onderdeel gedefinieerd en kortcyclisch in de uitvoering opgepakt. Daarnaast hebben we de nodige ruimte ingebouwd om deze gaande het proces te kunnen bijstellen."

Een voordeel was dat Utrecht al over een datawarehouse beschikte, waardoor het vrij snel mogelijk was om de basis pand- en onderhoudsgegevens uit de diverse bronnen op een centrale plek te laten samenkomen. Van Nunen: "Vanuit die plek kun je vervolgens het dashboard gaan visualiseren. Dat is heel belangrijk: laten zien wat wil je bereiken met dashboard en hoe je collega's het uiteindelijk kunnen gaan gebruiken."

### Alle vragen beantwoord

Inmiddels is het dashboard in conceptvorm vrijgegeven. "Daarbij vragen we diverse gebruikers of deze producten hen helpt om efficiënter het natuurlijk investeringsmoment te bepalen. Daarnaast komen er nog dashboards op maat voor de diverse portefeuillemanagers, waarmee ze grip kunnen houden op de opgave. We hopen dat dat eind 2020 het geval zal zijn."

Vanzelfsprekend wordt ook de politiek op de hoogte gehouden van de operatie. "We gaan jaarlijks rapporteren hoeveel gebouwen er op de rol staan om aangepakt te worden en wat de gevolgen zijn voor de inzet van de coalitiemiddelen. Als het dashboard eenmaal in bedrijf is en we over alle digitale energiegegevens beschikken, kunnen we daarmee feitelijk alle vragen over de voortgang van het energiebeleid beantwoorden. Op termijn zouden we mogelijk relevante gegevens ook met burgers en bedrijven kunnen delen."

