

# Gebouwen slim verduurzamen met open data

Marjet Rutten, 7 maart 2022

Dat de verduurzamingsopgave in Nederland een flinke kluit is dat weten we allemaal. In totaal zijn er zo'n miljoen utiliteitsgebouwen en 8 miljoen woningen die voor een groot deel nog verduurzaamd moeten worden. Hoe, wat en wanneer is voor veel eigenaren de grote vraag. Maar wat is daarop het antwoord...

Bram Adema van CFP helpt ons op weg om gebouwen slim te verduurzamen en vertelde tijdens het Uptempo! lunchwebinar hoe hij dat doet. Met behulp van openbare data en kennis van de markt en de techniek, kun je het grootste deel van de vragen beantwoorden en worden gebouweigenaren in staat te gesteld om hun eerste stappen te zetten.

## Geboren uit frustratie

In 2015 werkt CFP Green Buildings met 15 adviseurs en brachten ze jaarlijks adviezen uit voor de verduurzaming van 2.000 gebouwen per jaar. Dat klinkt misschien als een mooi aantal maar voor Bram Adema was het eerder een frustrerend aantal. Met de bijna 9 miljoen gebouwen die we nog te verduurzamen hadden zou hij meer dan 4.000 jaar nodig hebben mijn zijn team om ze allemaal van advies te voorzien. Die tijd was er echter helemaal niet. Al zou hij 10 keer zo groot worden, dan nog is de opgave te groot. Kortom: Het moest anders.

Dat werd de zoektocht om te kijken in hoeverre het mogelijk is op basis van openbare data de eerste fase van het advies te automatiseren. Een tool waarbij iedereen eenvoudig zijn eigen gebouw kan doorlichten ook voor mensen die niet op het gebied van duurzaamheid of vastgoed hebben doorgeleerd. En met succes. Waar ze [5 jaar] terug nog 2.000 gebouwen per jaar wisten door te rekenen, worden nu 300.000 gebouwen per jaar doorgelicht door eigenaren zelf of hun partners zoals bouwers of installateurs.

## Hoe werkt het?

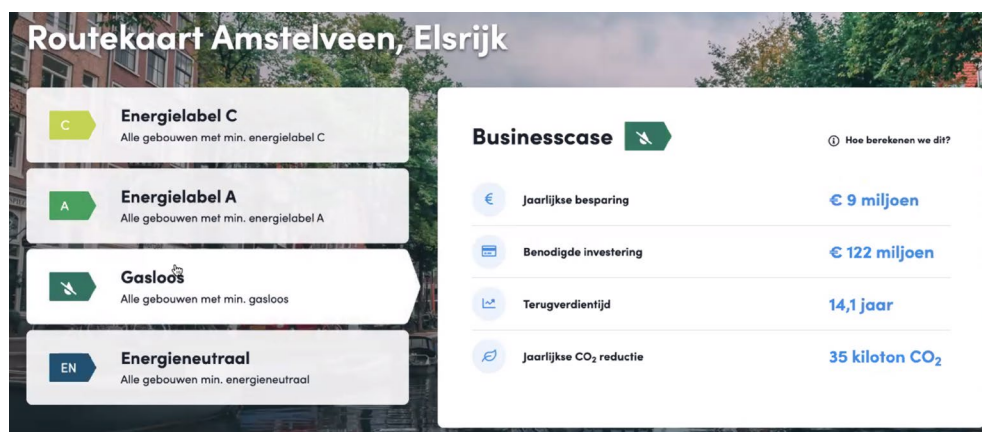
Tijdens het webinar geeft Bram een korte demo. Op [routekaartduurzaamvastgoed.nl](https://routekaartduurzaamvastgoed.nl) kan iedereen gratis een gebied doorlichten. Op basis van de eigenschappen die je invoert krijg je meer informatie over de gebouwen in dat gebied.

### Stel een routekaart samen

Provincie	Gebouw functie
Gemeente	Bouwjaar t/m
Wijk	
Buurt	Oppervlakte t/m

Huidige selectie  
**9.067.059 gebouwen**

Toon resultaten



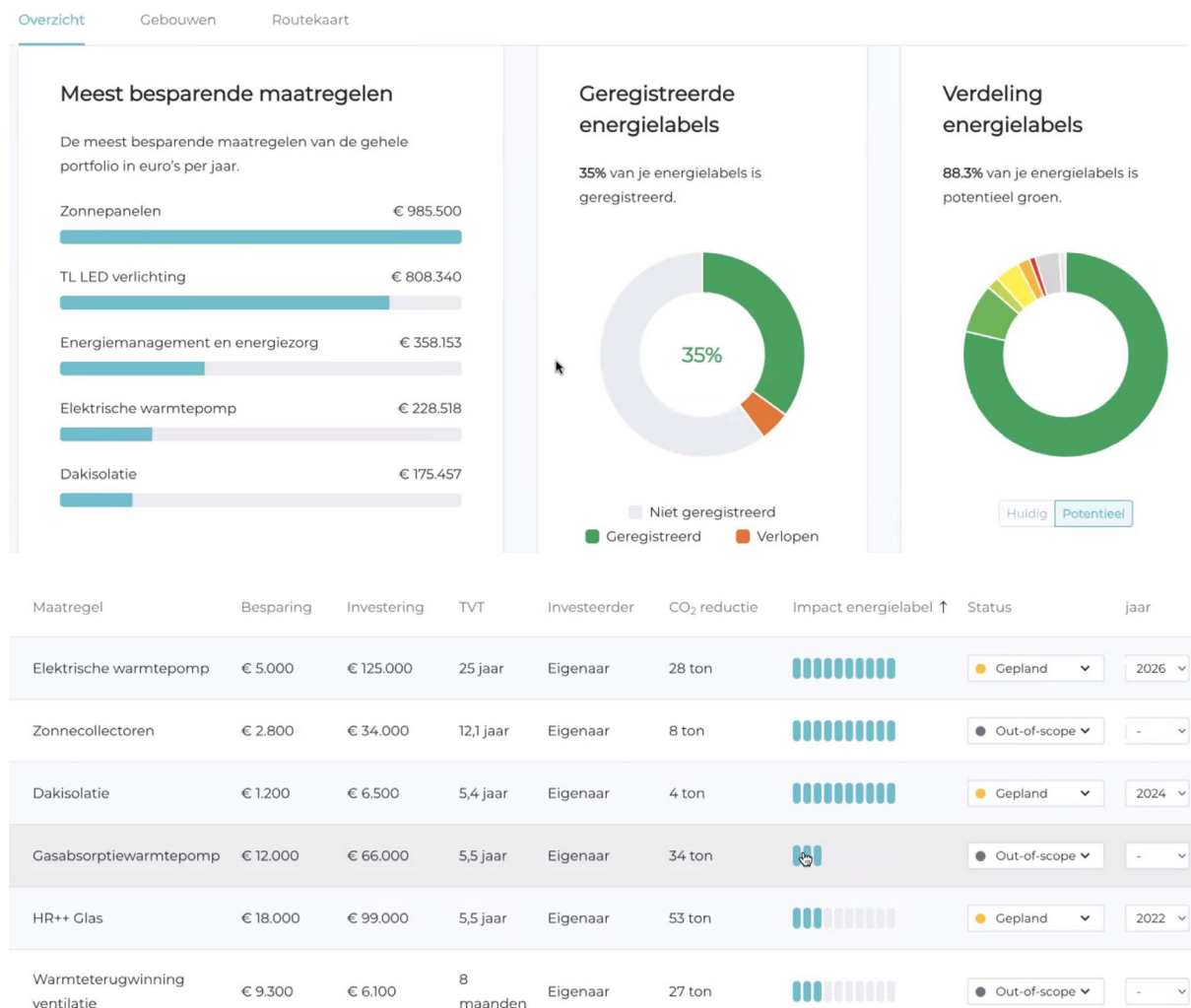
Vanuit het gebied krijg je inzicht wat bijvoorbeeld de benodigde investering is om naar energielabel C of A te gaan of gelijk gasloos of energieneutraal te worden. Minimaal wekelijks wordt de openbare data en grondslag voor de berekeningen bijgewerkt.

## Voor professionele vastgoedpartijen

Inzicht op gebiedsniveau is natuurlijk leuk voor de gemeente, maar als professionele vastgoedpartij wil je inzicht op gebouwniveau. Ook dat is mogelijk met een ander tool dat CFP aanbiedt, namelijk met het dieperliggende tool CSR. Deze tool is niet gratis en geschikt voor professionele vastgoedeigenaren. Als bijvoorbeeld corporatie of belegger kun je een abonnement afsluiten waarmee je toegang hebt tot al je objecten. Qua kosten moet je rekeningen houden vanaf € 3.000 per jaar.



Je krijgt dan onder meer inzicht in de duurzaamheidsstatus van je gehele bezit. Maar ook adviezen over welke maatregelen je kunt nemen. Die maatregelen zijn ook verder gespecificeerd op gebouwniveau waarbij je bijvoorbeeld ziet wat de besparing is (in geld en CO<sub>2</sub>), hoe lang de terugverdientijd is, maar je kunt de maatregelen ook in de toekomstige jaren plannen waardoor je een routekaart krijgt voor je gebouw. Met deze tool kun je bijvoorbeeld samen met je huurder om tafel om alternatieven te laten zien. Wat als we wel of geen warmtepomp doen? In een referentiedocument kun je de onderbouwing vinden van wat de verschillende cijfers betekenen en hoe ze tot stand komen.



### **Wat voor data wordt gebruikt?**

De vraag was onder meer of het alleen gebaseerd is op theoretische data of ook op werkelijke prestaties. De reactie van Bram daarop: “Het energielabel wordt meegenomen omdat er wettelijke verplichtingen aan zijn. Maar de heilige graal is natuurlijk om werkelijke data te meten, volgen en monitoren. Maar op dit moment moet je - als je van de energiemeter de data wil hebben - ieder jaar weer toestemming krijgen. Wanneer de privacywetgeving van de energiemeter af gaat lossen we dat op. Tot die tijd zijn we afhankelijk van labels en de eigen invoer van bijvoorbeeld de energiekosten van de gebruikers.”

Een andere vraag ging over de beschikbaarheid van betrouwbare data. Is dat geen probleem? “Het systeem is een combinatie van publieke data in met de data van de gebruiker en de data van bijvoorbeeld de installateur en de bouwer. Samen maak je daar een compleet systeem van en krijg je een betrouwbare digital twin. Het mooiste is als die ook bijgehouden wordt als een soort LinkedIn profiel”, aldus Bram.

Al met al heeft het systeem voor- en nadelen. Het nadeel is dat het systeem niet in je gebouw is geweest en dus niet per definitie de werkelijke situatie heel goed kan inschatten. Maar daar tegenover staat dat je heel snel en tegen hele lage kosten inzicht hebt en de mogelijkheid hebt om je eigen data te verrijken door mensen die het gebouw wel goed kennen, zoals de eigenaar, de gebruiker of de onderhoudspartij.

### **Reactie van de corporaties en gemeente**

Raymond Vlieland van Woonkracht10 uit Zwijndrecht reageert op de tool en geeft aan dat een van de grote problemen is dat de eigen data van de corporatie niet altijd klopt. De tool helpt ook om de eigen data op orde te krijgen. In de prestatieafspraken met de gemeente helpt deze tool bovendien om te laten zien wat ze gaan en kunnen doen. Vanwege de korting op de verhuurdersheffing is het dit jaar extra belangrijk. Maar ook om de MJOB op te bouwen, zodat ook passende reserveringen worden getroffen. Immers als het geld niet op tijd wordt gealloceerd dan is de ervaring dat er ook niets gebeurt. Naar de toekomst ziet hij ook dat zo'n tool kan helpen om meer te werken met mandjes en dus project overstijgend langjarig samenwerken en inkopen.

Gerrolt Ooijman van Wonion geeft aan dat zij werken met een tool van Endule en de energie-atlas. Hij beaamt dat het hebben van goede data echt de basis is. Het levert inzicht op en daarmee snelheid in handelen. Je maakt betere keuzes, maar ook een betere volgorde van keuzes. De uitdaging is nu om samen met de partners ook te zorgen dat we de juiste data hebben en dat we al die data bij elkaar brengen. Dus onderhoudsbedrijven die de data verrijken zodat je nog betere besluiten kunt nemen.

Jos Habraken geeft als gemeente Nuenen aan dat het heel interessant is voor de gemeente om in overleg met de corporaties te kijken hoe je het bezit slim kunt verduurzamen. Corporaties hebben immers geen oneindig budget en in prestatieafspraken moet je daar wel rekening mee houden.

### **Iedereen is duurzaamheidsmanager**

Het is een enorme uitdaging om de Nederlandse woningen en gebouwen te verduurzamen. De ambitie van CFP is om van elke Nederlander een duurzaamheidsmanager te maken. Door de [online tools](#) en hulp van consultants kan iedereen zelf aan de slag met verduurzamen. Met 17 miljoen duurzaamheidsmanagers is de verduurzaming geen uitdaging meer...

[Het hele webinar kun je hier bekijken](#)

Wil je mee weten over de opslag van energie? Neem dan contact op met **Bram Adema** van CFP ([badema@cfp.nl](mailto:badema@cfp.nl))

**Over Uptempo!**

Met het programma Uptempo! van TKI Urban Energy en TKI CLICKNL onderzoekt een team hoe je versnelling en opschaling in de energietransitie in de gebouwde omgeving realiseert. Inspireren met wat er allemaal kan hoort daar bij. En daarvoor organiseert Uptempo! iedere maand gratis lunchwebinars. In 45 minuten wordt je bijgepraat over actuele ontwikkelingen in de sector.

Het volgende webinar staat gepland:

- 4 april 2022 (13:00 - 13:45u): Aanbiedersplatform voor industrialisatie

Je kunt je hier aanmelden: <https://www.topsectorenergie.nl/tki-urban-energy/uptempo/evenementen>