

VAN INSTALLATIEBEDRIJF NAAR TECHPARTNER

CROONWOLTER&DROS

MARC HOPMAN, REVITALISATIE DIRECTEUR

RALF DAGGERS, SMART BUILDINGS DIRECTEUR

Op basis van prestaties contracten aangaan.

Gebouwen slimmer, duurzamer en vitaler maken. Croonwolver&dros doet het en weet het zeker: data en goede monitoring optimaliseren uw gebouw.

Churchill zei ooit: 'We shape our buildings, and thereafter they shape us.' De beroemde Britse staatsman zei dit in het Lagerhuis in 1944 en deze quote is nog altijd actueel. Churchill bedoelde ermee dat een gebouw voortkomt uit de ideeën die de architect heeft. Maar na een tijdje gaan de mensen die erin wonen en werken zich aanpassen aan de kwaliteiten die het gebouw heeft. Churchill wilde op deze manier duidelijk maken hoeveel impact de omgeving heeft op een manier van werken.

Binnen de vastgoedsector is dit ook actueel. Naast het verduurzamen van gebouwen, is er steeds meer aandacht voor een prettige manier van werken en hoe gebouwen daarin kunnen bijdragen. Bijvoorbeeld door gebouwen ook slim en vitaal te maken. Een visie die Marc Hopman en Ralf Dagers met veel enthousiasme uitdragen.

Marc Hopman en Ralf Dagers zijn binnen Croonwolver&dros verantwoordelijk voor de proposities "Revitalisatie & Smart Buildings". De combinatie van deze proposities maken gebouwen slim, duurzaam en vitaal. Smart services zorgt er dan weer voor dat gebouwen ook daadwerkelijk volgens intentie functioneren en er worden lange termijn afspraken over de prestaties van uw gebouw gemaakt.

DE GEBRUIKER ERVAART EN BEPAALT

De omslag naar het maken van slimme, duurzame en gezonde gebouwen is eigenlijk logisch. Waar vroeger het kapitaal van bedrijven werd uitgedrukt in materiële zaken als gebouwen, fabrieken en machines, zo wordt nu de waarde


van een bedrijf vaker gebaseerd op de kennis die medewerkers bezitten: het zogenaamde human capital. De mensen die voor je bedrijf werken zijn de bron waaruit je put en daar moet je dus goed mee omgaan. Een slim, duurzaam en vitaal gebouw helpt hierbij. Voorbeelden van werkgevers die hun human capital goed faciliteren zijn bijvoorbeeld Google, Apple en Booking. Daar is men heel ver met de 'happy people' gedachte. Ze zorgen dat hun medewerkers gezond eten, een gezonde omgeving, sportfaciliteiten tot hun beschikking hebben.

Hopman: 'Deze werkgevers zien het als een plicht om hun medewerkers optimaal te faciliteren en een slim, duurzaam en vitaal gebouw hoort daar gewoon bij. Croonwolver&dros revitaliseert gebouwen, waardoor ze vitaler zijn. Dat zorgt voor een hogere productiviteit en een lager ziekteverzuim.'

Techniek en beleving komen samen in, bijvoorbeeld, de temperatuur in een ruimte. Een goede temperatuur is van allerlei factoren afhankelijk.

Dagers: 'Je kunt met de installaties en de sensing in realtime de temperatuur naar behoefte aanpassen. Hierbij worden variabelen, zoals zoninval aan de zuidkant en aantal mensen, meegenomen. Dit verhoogt de beleving van het comfort van de gebruiker, die trouwens zelf ook aanpassingen kan doen. Want al is de gebruiker subjectief, het gaat uiteindelijk wel om zijn of haar beleving. Een ander voorbeeld is, dat we ook het energieverbruik aanzienlijk kunnen reduceren door het continue monitoren en optimaliseren van het gebouw.'

Hopman: 'Het energieverbruik neemt met twee procent toe als je installaties tijdens het dagelijks gebruik niet meer aanpast. Dus zie je dat een gebouw alsnog een Label C heeft, terwijl het ooit ontworpen is op Energielabel A. Wat we ook doen is 'predictive maintenance' aanbieden. Daarmee worden eventuele verstoringen tot een minimum teruggebracht en ze



Naast het verduurzamen van gebouwen, is er steeds meer aandacht voor een prettige manier van werken en hoe gebouwen daarin kunnen bijdragen. Bijvoorbeeld door gebouwen ook slim en vitaal te maken

zullen ook niet meer onverwacht zijn. Door het proces goed in te richten zijn we in staat dat aan te bieden.'

SMART BUILDINGS + REVITALISATIE = SMART SERVICES

Veel vastgoedeigenaren zien deze ontwikkelingen ook, maar het ontbreekt nog aan data gedreven Techpartners, die integraal de rol als de realtime operator op zich nemen. De markt is enerzijds versnipperd in diverse data gedreven start ups, die slechts een sub domein invullen. Anderzijds zijn er de klassieke installatiebedrijven die inspanningscontracten verkopen met de bijhorende meerwerken. Croonwolver&dros gaat een stap verder en voorwaarts: ze creëert samen met partners deze value case voor de vastgoedeigenaar en -huurders en is daarmee de realtime operator voor vastgoed.

Daggers: 'In de praktijk betekent dit dat we met gebruikersgroepen in gesprek gaan om tot gebruikersprofielen te komen. Hieruit wordt een bouwprofiel gestedilleerd, dat leidt tot een Smart Services Plan. Zo weten we voor de jaren die komen, wat er van een gebouw wordt verwacht. Hierop ontwerpen en realiseren wij de installaties, het sensorplan en dashboarding. Zo kunnen wij in realtime optimaliseren en zo blijven de prestaties geborgd'. **Hopman:** 'Met Smart Services brengen we de Capex en Opex in balans en gaan we op basis van prestaties contracten aan. De honorering hiervan is (mede) afhankelijk van het behaalde resultaat. Denk hierbij aan besparing van energie, beleving van de gebruiker en in de toekomst zelfs op het percentage ziekteverzuim.'

CROONWOLTER&DROS WERKT SAMEN MET PARTNERS

Er zijn diverse partijen die dezelfde visie omarmen als Croonwolver&dros en hen ondersteunt in deze ambitie.

Daggers: 'Croonwolver&dros gaat niet opnieuw het wiel uitvinden. Er zijn de afgelopen jaren diverse innovaties geweest, bij onder andere onze leveranciers en diverse startups. Allen zijn bezig geweest met het ontwikkelen van allerlei toepassingen om de gebouwen slimmer, duurzamer en vitaler te maken. Deze nieuwe, innovatieve diensten

integreren wij in onze Smart Services. Aangezien Croonwolver&dros nu vanuit een Smart Services Plan met prestatieafspraken werkt, is ook het assessment van onze partners een serieuze aangelegenheid. Samen met partners werken wij aan de ideale, transparante keten van samenwerking.'

Door ontwikkelingen in de markt en nieuwe inzichten over de gebouwde omgeving ziet Croonwolver&dros dat vragen van klanten anders worden.

Hopman: 'In 2023 moeten alle kantoorgebouwen verplicht Label C zijn. Dat is een voorschrift van de overheid. Je ziet echter nog weinig beweging, maar uiteindelijk moet 28 miljoen vierkante meter naar label C worden gebracht. Daarnaast zien we de beweging dat er meer en meer aandacht uitgaat naar slimme, vitale gebouwen. Door onze expertise op beide vlakken helpen we klanten met dit soort vraagstukken.'

DATA GAAT HET VERSCHIL MAKEN

'Het is nog wel missionarisch werk', legt **Daggers** uit. 'De functie die data kan vervullen in de exploitatie van een gebouw is nog niet bekend in de breedte. Aan de hand van voorbeelden proberen we het verhaal zo duidelijk mogelijk uit te leggen. Dat door data daadwerkelijk realtime de prestaties van het gebouw kunnen worden gevolgd én worden aangepast. Met als gevolg een kostenreductie in het geheel. Gelukkig zien steeds meer klanten daar de waarde van in. En de ontwikkelingen gaan hard: de grote projectontwikkelaars erkennen dat data het verschil gaat maken en zoeken Techpartners om gebouwen smart te maken.'

Hopman: 'In die beweging wil je een Techpartner voor een lange periode zijn, want juist als maintenance-partner maak je het verschil. Het gaat er daarbij om dat we die belegger en gebruiker ontzorgen. Een voorbeeld daarvan is dat we de installaties in eigen bezit houden en de vastgoedeigenaar van ons huurt. Dit is een nieuwe manier van werken, waarbij wij als Techpartner invloed hebben op de prestaties van een gebouw. Aan de hand van data-analyses weten we wat er goed werkt en of iets moet worden bijgesteld of zelf moet worden vervangen.'

De ervaring leert dat duurzaamheid of energiebesparing tot nu toe maar mondjesmaat wordt toegepast. Dit heeft er alles mee te maken dat de energiekosten van een onderneming maar 1% is van de totale bedrijfskosten. Daartegenover staat dat 97% van de kosten van het bedrijf personeelskosten zijn. Wanneer je dáár invloed op kunt uitoefenen, maakt dat een aanzienlijk verschil. Omdat het moeilijk is om aan te tonen dat het verminderen van het percentage ziekteverzuim of het verhogen van arbeidsproductiviteit te danken is aan een gezond gebouw, spreken we niet zozeer over een business case maar over een value case.'



De functie die data kan vervullen in de exploitatie van een gebouw is nog niet bekend in de breedte

Marc Hopman (L), Ralf Daggers

Wat is nodig in bouwend Nederland?

Marc Hopman: 'Ik heb twintig jaar in de advieswereld als opdrachtgever gewerkt. Op basis van die ervaring zeg ik dat het belangrijk is dat bouwend Nederland als collectief gaat denken. Dat we kwaliteit willen leveren en gebruikers en eigenaren willen ontzorgen. Belangrijk daarbij is wel dat opdrachtgevers niet proberen alle risico's bij één partij neer te leggen.'

Ralf Daggers: 'Smart buildings faciliteert die gedachte. Door data en monitoring haal je de initiële ontwerpfouten eruit en ontstaat er een lerende loop met de betreffende partijen in de keten. Wat mij betreft de ultieme holistische ketensamenwerking.'

Welke innovaties gaan het verschil maken?

Hopman: 'Data, vitale (gezonde) en adaptieve gebouwen met andere klimaatsystemen en modulair ontwikkelen.'

Daggers: 'Gebouwbeheersystemen moeten steeds flexibeler en open data minded worden. Hierdoor kunnen wij gebouwen vitaler en adaptief maken.'

Inspirerend

Hopman: 'Het gaat steeds meer richting prestatiecontracten. Ik wil graag van bezit naar gebruik en dat kan hier. Wij komen allebei niet uit de installatiewereld en dan is het leuk om onze visie in de praktijk te brengen.'

Daggers: 'Het zit in mijn DNA om value added services te ontwikkelen en naar binnen gekeerde bedrijven een open blik te bieden. Data is het vehikel om niet meer blind te zijn. Daar smul ik echt van. Ik zit nu op een rijdende trein waar ik deze ambities kan realiseren.'