PHYSEE GEEN ADVISEUR MAAR ECHTE SAMENWERKINGSPARTNER IN SMART BUILDINGS

Als smart building partner helpt PHYSEE belegger Timeless Investments bij de volgende transformatie van de Kauwgomballenfabriek in Amsterdam. De eigenaar (Tristan Capital Parners en Timeless) legt de lat hoog en gaat voor niets minder dan Paris Proof. Nietin Somaroe, Head of Partnerships bij PHYSEE en Selina Polman, Asset Manager bij Timeless Investments, vertellen over de opbrengsten van deze bijzondere samenwerking. Selina Polman: 'Voor ons is het doel niet alleen de energiebesparing, maar vooral ook tevreden huurders die in het allerbeste binnenklimaat kunnen werken.'

Selina Polman (L) en Nietin Somaroe

‘ER ZIJN VEEL SLIMME TOEPASSINGEN VOOR GEBOUWEN MAAR HET VERSCHIL IS DAT WIJ ALLES BIJ ELKAAR BRENGEN’

KBF

Op en rond de locatie van de Kauwgomballenfabriek (KBF) gonst het van de activiteit. Het nieuwe Amstelkwartier vordert gestaag en ook de herontwikkeling van de Bajeskwartier is in volle gang. De KBF is al enige tijd geleden getransformeerd naar een creatieve broedplaats, en maakt nu een nieuwe ontwikkeling door als bedrijfshub waar ook media- en IT-bedrijven zich settelen, zoals Cognizant en Business Models Inc. Aan de bestaande 17.000 vierkante meter wordt door eigenaar Timeless Investments op de plek van de voormalige productiehal een volume van zo’n 7.000 meter kantoor- en creatieve bedrijfsruimte toegevoegd in de vorm van een modern, transparant volume met een industriële uitstraling. Het gebied ontwikkelt zich razendsnel, zegt Selina Polman. ‘Het was een monotoon bedrijvengebied, dat nu snel groeit met woningen en hotels. Onze ambitie is om hier ook nog woningen toe te kunnen voegen, voor een optimale mix.’

Optimalisatie

Als asset manager bij Timeless, het familiekantoor van de familie Van Veggel, houdt Selina zich voornamelijk bezig met de commerciële projecten zoals de kantoorherontwikkelingen, waarbij ze ‘van A tot Z’ is betrokken bij alles rondom beheer, verhuur en het ontwikkelproces. Ze schuift samen met Nietin Somaroe aan in het café van een van de naastgelegen hotels in het Kauwgomballenkwartier. Als Head of Partnerships van PHYSEE is Nietin verantwoordelijk voor zowel het behalen van commerciele doelstellingenals de partnerships in de vastgoedmarkt. Enerzijds zijn dat de beleggers die het product toepassen, de opdrachtgevers van PHYSEE, en anderzijds de bedrijven die ondersteunende techniek leveren. Het gaat namelijk niet om het leveren van slimme techniek alleen, zegt Nietin. ‘Er zijn veel slimme toepassingen voor gebouwen maar het verschil is dat wij alles bij elkaar brengen.’ Juist dat is aantrekkelijk voor een opdrachtgever als Timeless. Selina: ‘PHYSEE kan alles wat er in een casco bijkomt aan installaties en aan elektriciteit met elkaar verbinden, waardoor je echt een optimalisatie kunt realiseren in zowel energieverbruik als werkcomfort.’

Pro-actief

Voor PHYSEE begon het zes jaar geleden met de ontwikkeling van elektriciteit opwekkende ramen. Dat product was nog niet klaar voor de markt, zegt Nietin. ‘Maar we hebben wel heel veel geleerd in het proces, over hoe je de gevel kunt inzetten om gebouwen duurzamer en comfortabeler te maken.’ Uiteindelijk resulteerde dit in het huidige product, dat bestaat uit sensoren die in de gevel worden geplaatst en de hoeveelheid licht en warmte die op de gevel komt opmeten, met ondersteuning van binnensensoren worden vervolgens pro-actief de installaties voor zonwering, klimaat en verlichting aangestuurd. Nietin: ‘Met onze algoritmes kunnen we bepalen dat een ruimte bijvoorbeeld de komende uren gaat opwarmen, zodat we alvast kunnen gaan beginnen met koelen. Daarmee bereik je ten eerste dat je echt duurzamer bent, je gebruikt gewoon minder elektriciteit, én dat je een stabielere temperatuur krijgt, die als comfortabel wordt ervaren door de gebruikers van het gebouw. We hebben een platform ontwikkeld waar al die informatie op weergegeven wordt, waarmee je alles kunt monitoren en rapporteren voor bijvoorbeeld de ESG-rapportages om te laten zien dat het gebouw echt Paris Proof is.’

Verhuurbaarheid vergroten

Ook de nieuwe toevoeging aan de KBF moet Paris Proof worden. Wij hebben een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, zegt Selina. ‘Wij geloven dat je bij iedere nieuwe ontwikkeling het hoogste moet nastreven. Het bestaande plot had een éénlaagse bebouwing, we hebben dus weinig hoeven te slopen om te kunnen optoppen, dat is ook al duurzaam natuurlijk. Samen met de toepassing van zonnepanelen en de samenwerking met PHYSEE kunnen we de doelstellingen van Paris Proof behalen.’ Timeless kent PHYSEE via de oprichter Ferdinand Grapperhaus, die ooit een pitch heeft gewonnen bij een event van Stichting Wiechert voor jong talent. PHYSEE is snel gegroeid en inmiddels geconsolideerd, zegt Nietin. ‘Wij zijn al lang geen start up meer. We gaan nu succesvol de markt op met ons product, waarbij onze strategie is om ons te richten op beleggers, de gebouweigenaren, want dat zijn de partijen die doelstellingen hebben met een gebouw, die iets willen behalen.’ Het is jammer dat de bouwwereld door de ketenwerking zo ‘gesilood’ in elkaar zit, vindt Nietin. ‘Daardoor is het lastig om de beste oplossing boven tafel te krijgen. Iedereen heeft een eigen verantwoordelijkheid voor een beperkt deel en is behoorlijk risico-avers. Beleggers denken meer over de lange termijn doelstellingen voor zowel een gebouw als de complete portefeuille. Wat Timeless heel goed heeft gedaan is op het juiste moment de juiste besluiten nemen, wat initieel iets van kosten vraagt, maar over langere tijd veel energie gaat besparen en daarmee de verhuurbaarheid significant gaat vergroten.’

SELINA POLMAN
Asset Manager

Na corona is het gebruik van kantoren veranderd, wat is de belangrijkste trend voor jou?
Meer ruimtelijke kwaliteit toevoegen in een werkomgeving om ontmoeten te faciliteren
Waar moet het kantoor aan voldoen om het moderne werken te kunnen faciliteren?
Een energieke omgeving waar mensen elkaar ontmoeten, verassende flexibel indeelbare gebieden
Het kantoor als ontmoetingsplek, of gewoon iedereen weer naar kantoor?
Iedereen naar kantoor
Wat betekent het voor de kantorenmarkt als bedrijven structureel minder vierkante meters nodig hebben?
Vraag naar meer kwaliteit
Duurzaamheid is een no brainer, maar hoe realiseer je werkelijke duurzaamheid, waarbij je ook rekening houdt met comfort en beleving?
Samenwerking opzoeken in het begin het ontwerpproces
Zijn er nog kansen voor grootschalige herontwikkeling of gaat het nu vooral om nieuwbouw?
JA! Ook herontwikkeling
Welke levensles heb je geleerd en van wie?
Altijd blijven lachen, Bassie&Adriaan
Wat wil jij mensen mee geven?
Wees lief voor elkaar
Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?
Ah zoveel.....
Welke waarden wil je uitstralen?
Vertrouwen, eerlijkheid, openheid
Wat maakt jou nieuwsgierig?
Dingen die ik niet begrijp
Waar kom jij ‘s ochtends je bed voor uit?
Onze hond die uit moet
Hoe ga jij om met uitdagingen?
Rustig voor gaan zitten
en met beide handen aanpakken
Wat motiveert jou?
Ons Timeless top-team
Wat is je diepste drijfveer?
Energieke en mooie plekken creëren
Wat wil jij bijdragen?
Verbindingen leggen, actie ondernemen
Waar spreek je af met vrienden en waarom?
Thuis, in de stad of op het water
Waar kom je tot rust?
Op het water of in het bos
Wat is je favoriete uitwaai-plek?
Waddenzee en -eilanden
Hoe combineer jij hart en verstand?
Intuïtie volgen
Hoe bewaar jij de balans tussen hoofd en gevoel?
Genoeg beweging en bewust eten
Welke bezieling ervaar je in je werk en je leven?
Omringd zijn door fijne mensen
Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek?
Overzicht bewaken op ieder moment van de week
Hoe blijf jij trouw aan jezelf?
Dat gaat vanzelf
Hoe ga je om met ergernissen?
(heel) Hardop delen met collega’s vanachter mijn bureau
Hoe krijg jij zaken in beweging?
De juiste partijen bij elkaar brengen
Wat zou je nog een keer over willen doen?
Niets, het gaat zoals het gaat

‘WAT WE HIER NEERZETTEN IS EEN ONLOSMAKELIJK ONDERDEEL VAN HET PROJECT’

KBF

Overkoepelend

Cruciaal voor het succes is dat PHYSEE van het begin af aan betrokken is in het ontwerpproces en de planontwikkeling. Selina: ‘Hoe eerder je in het bouwproces met elkaar afspraken kunt maken en de toepassing kunt verweven in het hele bouwteam, hoe beter het is. Gedurende de rit, zoals in de uitwerking van de engineering van de techniek, merken wij dat die vroege samenwerking echt het verschil maakt. Er zijn zoveel technische toepassingen die elkaar raken, met verschillende installateurs en experts, die je echt met elkaar aan tafel moet zetten om het tot een succes te maken.’ Daarbij is PHYSEE voor Selina meer dan één van de adviseurs, maar een samenwerkingspartner. Nietin: ‘Wij kijken ook echt als smart building partner in het hele proces mee. Wij zijn overkoepelend aan de verschillende disciplines die zijn betrokken. Ons product is niet een ‘losse’ toepassing, maar raakt aan alles, het integreert het geheel van installaties die zo slim kunnen samenwerken. Maar het begint natuurlijk met een opdrachtgever, een betrokken belegger, die out of the box durft te denken en er echt voor wil gaan. Die open houding van Timeless heeft er uiteindelijk toe geleid dat we de beste oplossing hebben kunnen neerleggen.’

30 procent besparen

Als het gebouw straks is opgeleverd volgens de Paris Proof standaard betekent dat onder meer dat er tot 2050 niet meer hoeft te worden geïnvesteerd in innovaties om het energieverbruik te beperken. Mooi is ook dat de zonwering standaard wordt opgeleverd en dus geen huurdersfaciliteit is. ‘Zo realiseer je de maximale energiebesparing’, aldus Nietin. En dat is uiteraard prettig voor huurders, zeker gezien de huidige energieprijzen. Voor Selina is naast de energiebesparing vooral ook de tevredenheid van haar huurders belangrijk. ‘Bedrijven krijgen het allerbeste binnenklimaat om in te werken. Juist dat comfort is zo belangrijk. De sensoren en intelligentie sturen naast de zonwering ook de verlichting, verwarming, koeling en ventilatie aan. Dus ook daar bespaar je op, maar je hebt ook geen last van binnenvallend zonlicht op je werkplek. Als belegger zijn gelukkige huurders voor ons het ultieme einddoel, zij maken ons product.’ De vraag naar duurzame en comfortabele kantoren groeit enorm, zegt Nietin. ‘Het is geen nice to have meer, maar een must have.’ Selina: ‘Wij kunnen hier 30 procent op energieverbruik in exploitatie gaan besparen ten opzichte van meer traditionele bouw. Dat is echt flink, en daarvan profiteren onze huurders.’

100 procent betrokken

Over de meerwaarde van PHYSEE in het project kan Selina kort zijn. ‘Met meer dan 100 procent betrokkenheid zijn ze echt onderdeel geworden van het team. Wat we hier neerzetten is zo’n groot onderdeel van het project, we zitten naast elkaar.’ Het product kan dan ook een belangrijke rol gaan spelen in een markt die voor een grote verduurzamingsslag staat. Nietin: ‘Wij laten niet alleen maar zien wat er gebeurt, we handelen met ons product daar ook gelijk naar. In de renovatieslag die ons te wachten staat hebben we gewoon te weinig handjes die nodig zijn om gebouwen te analyseren en te bepalen wat er vervolgens moet gebeuren. Asset of facility managers zouden ook nog eens data-analisten moeten worden. Wij simuleren vooraf het gebruik en verbruik van het hele gebouw. Ons platform brengt alles uiteindelijk overzichtelijk bij elkaar, waarbij we kijken naar wat er daadwerkelijk is gebruikt en verbeterd kan worden.Niet om alleen aan een norm te voldoen, maar voor het echte effect op energieprestaties en comfort. Door overkoepelend alle installaties aan te sturen geven we de eigenaar ook inzichten om in een volgende fase of een volgend gebouw weer verbeteringen door te voeren. Zo kom je met elkaar steeds verder.’

NIETIN SOMAROE
Business Development Manager

Na corona is het gebruik van kantoren veranderd, wat is de belangrijkste trend voor jou?
Een gezonde en duurzame werkomgeving, waar mensen graag komen om productief te werken en ontmoeten
Waar moet het kantoor aan voldoen om het moderne werken te kunnen faciliteren?
Smart building technologie die het moderne werken zowel faciliteren als verbeteren
Het kantoor als ontmoetingsplek, of gewoon iedereen weer naar kantoor?
Iedereen naar kantoor
Wat betekent het voor de kantorenmarkt als bedrijven structureel minder vierkante meters nodig hebben?
Meer vraag naar kwaliteit en duurzaamheid. Dit vraagt van de bestaande bouw om significant te investeren in renovatie/ herontwikkelingen om te kunnen concurreren met nieuwbouw
Duurzaamheid is een no brainer, maar hoe realiseer je werkelijke duurzaamheid, waarbij je ook rekening houdt met comfort en beleving?
Een hoge ambitie met een duidelijk plan. Samenwerkingen opzoeken en niet bang zijn om out of the box te denken
Zijn er nog kansen voor grootschalige herontwikkeling of gaat het nu vooral om nieuwbouw?
Om te voorkomen dat een hele hoop gebouwen “stranded” zullen zijn in de komende jaren, zullen beleggers wel moeten investeren in grootschalige renovaties/ herontwikkelingen
Welke levensles heb je geleerd en van wie?
Altijd positief blijven. Van vele mensen om mij heen
Wat wil jij mensen mee geven?
Denk aan je medemens. Doe eens iets voor een ander zonder er zelf iets voor terug te verwachten
Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?
o.a. Verhuizen van Suriname naar Nederland
Welke waarden wil je uitstralen?
Gelijkwaardigheid, Positiviteit, Vertrouwen
Wat maakt jou nieuwsgierig?
Verassingen in het leven
Waar kom jij ‘s ochtends je bed voor uit?
Mijn lieve zoon en dochter
Hoe ga jij om met uitdagingen?
Door blijven gaan en samenwerken waar nodig
Wat motiveert jou?
Werken aan een betere en duurzame wereld
Wat is je diepste drijfveer?
Duurzaamheid en gelijke kansen voor iedereen
Wat wil jij bijdragen?
Altijd de beste oplossing boven tafel halen
Waar spreek je af met vrienden en waarom?
Overal en nergens
Waar kom je tot rust?
Thuis of in de natuur
Wat is je favoriete uitwaai-plek?
Geen favoriete plek, meestal te vinden in Katwijk/Noordwijk
Hoe combineer jij hart en verstand?
Dit gaat niet altijd. Het hart wil wat het hart wil he..
Hoe bewaar jij de balans tussen hoofd en gevoel?
Meestal ga ik op mijn gevoel af, maar niet zonder de goedkeuring van mijn hoofd. Mijn gevoel is gelukkig niet zo roekeloos
Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek?
Sporten, Yoga
Hoe blijf jij trouw aan jezelf?
Door mezelf niet te laten leiden door anderen
Hoe ga je om met ergernissen?
Er over communiceren
Hoe krijg jij zaken in beweging?
Positiviteit en gedrevenheid
Wat zou je nog een keer over willen doen?
Mijn Studie. Ik heb die veel te snel afgerond
Durf jij groot te dromen? En waarover? Ja zeker, gelijke kansen voor iedereen

‘WIJ GELOVEN DAT JE BIJ IEDERE NIEUWE ONTWIKKELING HET HOOGSTE MOET NASTREVEN’