



# CONTROLEKAMER VAN DUURZAAM VASTGOEDMANAGEMENT

Slimme gebouwen vereisen een efficiënt ingerichte operatie en een gekoppeld datamanagementsysteem. Robert Rosier van TPEX International ziet het daar vaak misgaan. 'Duurzame, geavanceerde en energiezuinige gebouwen worden traditioneel beheerd. Ze functioneren en renderen dan niet zoals verwacht, met verspilling en ontevreden huurders tot gevolg.'

In het Operations Control Center van TPEX International houden medewerkers 24 uur per dag de prestaties van zo'n tweehonderd gebouwen in de gaten. TPEX verzorgt de smart building operations van kantoren, logistieke centers, woon- en hoteltorens. Tot het klantenbestand behoren onder meer Edge, Regus, Spaces, The Social Hub, The Office Operators en Nunner Logistics. Een *Digital Twin* van de gebouwen maakt op afstand onder andere het energieverbruik inzichtelijk, evenals licht- en geluidsniveaus. Tegelijkertijd wordt gekeken naar binnenklimaat, bezetting, maar ook veiligheid van personen en goederen. Door informatie die opgesloten zit in verschillende gebouwssystemen samen te brengen en te analyseren in de Digital Twin, wordt de performance van de gebouwen geoptimaliseerd. Aansluitend stuurt TPEX per gebouw tien à twintig partijen aan die zorgdragen voor het onderhoud en andere dienstverlening in de gebouwen.

'De controlekamer van het vastgoedmanagementproces', noemt Robert Rosier zijn bedrijf dat hij in 2010 oprichtte. Hij pleit voor dynamisch beheer van statisch vastgoed. 'Gebouwen halen op de ontwerptafel mooie rendementen, maar in de praktijk niet. Ze hebben een heel andere aansturing nodig dan traditionele property- en facility managers nu bieden. Die kunnen slechts beperkt omgaan met zo'n geavanceerd product dat zich continu moet aanpassen aan veranderingen van gebruikerswensen en moet voldoen aan ESG- en klimaatdoelstellingen. Hoog tijd dat beleggers meer oog krijgen voor *portfolio performance management*.'

#### **Welke ontwikkelingen dwingen partijen om vastgoed dynamisch te managen?**

'De afgelopen jaren volgen veranderingen elkaar zó snel op, daar zijn veel bestaande gebouwen niet op voorbereid. Neem de thuiswerkperiode tijdens corona of de hete zomers: het klimaatsysteem in kantoren is voor alle seizoenen gemiddeld ingesteld. Dat werkt niet bij een lagere bezettingsgraad of hogere buitentemperatuur. Je zult het daarom continu moeten bijsturen op basis van de omstandigheden op de dag zelf. Er ligt steeds meer druk op de markt om duurzaam vastgoed op te leveren. Alle nieuwbouw beschikt wel over een

BREEAM of BENG-certificaat. De uitdaging is om het na oplevering ook duurzaam te opereren. De geavanceerde apparatuur in nieuwe gebouwen moet doen waarvoor ze bedoeld is: verspilling van geld en energie voorkomen en zorgen voor een hogere comfort en well-being van de gebruikers.'

#### **Wat versta je onder *portfolio performance management*?**

'Waarde creëren in plaats van kosten besparen bij het managen van gebouwen. Beleggers en gebruikers zijn gewend kortlopende contracten af te sluiten met property en facility managers die de laagste prijs rekenen. Die worden vervolgens na twee jaar alweer vervangen door een nog goedkopere partij. Dat zien we ook bij onderhoudspartijen en -contracten gebeuren. Maar een gebouw stijgt vooral in waarde als het in operatie voldoet aan de beloofde of nieuw gestelde duurzaamheids- en comforteisen. Daarvoor moeten de gewenste prestaties van het gebouw met de klant worden vastgesteld om er vervolgens actief op te sturen. Dat lukt niet met uitgeknepen, kortlopende, traditionele managementcontracten. Daarvoor moeten managers veel langer bij een gebouw betrokken blijven en de operatie aansturen op basis van performance en data. Niet de kosten van vandaag maar de toe te voegen waarde moet bepalend zijn.'

#### **Zijn daar succesvolle voorbeelden van?**

'Het EDGE Olympic gebouw in Amsterdam. De eigenaar wilde het Paris Proof hebben. Door middelen vrij te maken voor het bereiken van de gewenste performance en een samenwerking aan te gaan, konden we het gebouw de afgelopen vier jaar continu operationeel bijsturen, slimmer maken en verder verduurzamen. Het werd daardoor officieel Paris Proof en steeg vijf tot tien miljoen euro in waarde. Daarmee vergeleken zijn de gemaakte kosten een schijntje. Stel dat we op die manier een hele portefeuille aansturen... Dat is pas duurzame waarde creëren.'

#### **Wat was de aanleiding om TPEX op te richten?**

'Ik zag een heel traditioneel proces bij het managen van duurzaam vastgoed. In andere

# 'VAN ELK GEBOUW EEN HIGH PERFORMANCE BUILDING MAKEN'



**ROBERT ROSIER**  
CEO TPEX  
International

**Na corona is het gebruik van kantoren veranderd, wat is de belangrijkste trend voor jou?**

Veel kantoren zijn nog niet zo volledig in gebruik als voorheen en dat zie ik ook zo blijven. Het thuiswerken in de mate 60% op kantoor en 40% thuis zal de zo ongeveer de norm blijven. Daarnaast komt men gerichter naar kantoor voor samenwerken, overleggen, innoveren en inspiratie. Concentratiewerk kan ook thuis. Kantoorgebruikers passen hun ruimtes hierop aan, dat is overduidelijk. Ook is er een stevige focus gekomen op het behalen van ESG (Environmental, Social and Governance) doeleinden, dus een shift naar het behalen van resultaten op deze gebieden i.p.v. denken in alleen kosten zal op gang komen

**Waar moet het kantoor aan voldoen om het moderne werken te kunnen faciliteren?**

Het moderne werken in combinatie met ESG-doelen vraagt om een efficiënte en gezonde kantooromgeving. Daar is digitalisatie een heel belangrijke factor bij. Data is key, dus het verder verslimmen van gebouwen en het meten van allerlei waarden omtrent gebruik, welzijn en gezondheid maakt dat je kunt sturen op de performance. Van het gebouw, maar uiteindelijk ook van de personen aanwezig zelf **Het kantoor als ontmoetingsplek, of gewoon iedereen weer naar kantoor?** Ontmoetingsplek, waar het leeft, bruist en mensen plezier hebben met collega's. Thuis vind je die mensen niet, behalve in een Teams-meeting, meestal niet de meest inspirerende omgeving. Gewoon weer naar kantoor gebeurt ook, maar in veel mindere mate. Dat werk kan

ook gedeeltelijk thuis. Maar het blijft bedrijfs, beroeps- en persoonsafhankelijk, dus we zullen nog een hoop gaan leren de komende jaren hoe dit zich echt manifesteert. **Wat betekent het voor de kantorenmarkt als bedrijven structureel minder vierkante meters nodig hebben?** Meer focus op multi-tenant gebruik. Single tenant panden waar de gebruiker zijn m2 met 40% teruggeeft maakt dat eigenaren weer meer in de operatie van het gebouw betrokken worden via hun asset en property managers. Dat maakt ook dat die ruimten die vrij komen en de algemene ruimten anders gemonitord moeten worden. Wij zien daar een markt voor verdere digitalisatie waarbij we die partijen kunnen ondersteunen, er komt immers meer werk op hen af. **Duurzaamheid is een no brainer, maar hoe realiseer je werkelijke duurzaamheid, waarbij je ook rekening houdt met comfort en beleving?** Portfolio Performance Management, in combinatie met Building Intelligence Management en Smart Building Operations natuurlijk! Op portefeuille niveau

keuzes maken en heldere doelstellingen neer zetten met de klant, op basis daarvan de gebouwen verslimmen en de operatie aansturen op het behalen van die doelstellingen. Er is continue een trade-off tussen environmental, social en financiële doelstellingen die per opdrachtgever verschillen en ook jaar op jaar anders kunnen zijn. De key is weten waar je op wilt scoren, dus dat bepalen we met de klant vooraf. **Zijn er nog kansen voor grootschalige herontwikkeling of gaat het nu vooral om nieuwbouw?** Als hybride werken zo nadrukkelijk blijft, komen er nog meer vrije m<sup>2</sup> op ons af. Ik zou zeggen herontwikkelen en upgraden waar het kan, veel casco's kunnen hergebruikt worden, dus waarom zou je die CO<sub>2</sub> nog een keer willen uitstoten? Edge Stadium is een prachtig voorbeeld van hoe een herontwikkeling eruit zou moeten zien: Zo veel mogelijk hergebruik en zo veel mogelijk techniek inbrengen gericht op duurzaamheid en gezondheid gedurende de exploitatie



## ‘NIET DE KOSTEN VAN VANDAAG MAAR DE TOE TE VOEGEN WAARDE MOET BEPALEND ZIJN’

sectoren worden productieprocessen van begin tot eind nauwlettend gevolgd. Langs de hele keten is er controle. Bij onroerend goed hebben ontwikkelaars te maken met steeds strengere richtlijnen voor nieuwbouw. Maar duurzaamheidseisen die vooraan in de keten worden opgelegd, moet je vervolgens wel heel goed door de hele keten managen. Het productieproces stopt voor een ontwikkelaar bij oplevering, maar dan pas start het gebruik. Het productieproces van sustainability, health & well-being gaat nog decennia door. Daar gaat het mis. In het opgeleverde gebouw zit allerlei geavanceerde apparatuur, maar in het operationele proces ontbreken tijd en kennis om die goed te laten functioneren. Verder zien we een grote markt om

de bestaande bouw te verslimmen en te koppelen aan onze Digital Twins. In combinatie met hoe wij de operationele processen automatiseren en inrichten, kunnen we dus van elk gebouw een high performance building maken.’

### Waar in het proces is vooral winst te behalen?

‘In de afstemming tussen de verschillende managementlagen. Fund en assetmanagers beleggen namens institutionele eindbeleggers in onroerend goed. Die beleggers hebben een strategie waarbij ESG-normen een steeds belangrijkere rol spelen. De fondsen willen met het vermogen van de beleggers rendement maken en bezuinigen veelal op property en facility managers en goed onderhoud. Daar beginnen de problemen. Verschillende managementlagen zijn losse partijen geworden die ook nog eens regelmatig wisselen. Dat systeem, met veel kortlopende contracten op operationeel niveau, is niet geschikt om de wereld te verduurzamen.’

### Wat is jullie oplossing?

‘Het systeem anders inrichten, waarbij partijen beter samenwerken en langer betrokken blijven bij een gebouw. Wij voeren als smart building operator de regie over de performance van gebouwen en vormen een kolom naast de asset, property en facility managers. We nemen daar een nieuwe en eigenwijze positie in. Samen met die bestaande partijen bepalen we voor minimaal vijf jaar het doel, de weg ernaartoe en de middelen die daarvoor nodig zijn. We bieden drie diensten aan. Met ons *portfolio performance management* kijken we naar de hele portefeuille van de klant (beleggers, huurders of gebruikers) en hun achterliggende financiële of ESG doelstellingen. Er is altijd een kloof tussen wat er is en wat er zou moeten zijn. Dus maken we per gebouw een ‘aanvalsplan’ om de huidige situatie om te vormen naar de gewenste situatie. We monitoren de performance en rekenen onszelf daar ook op af. Daarnaast leveren we *building intelligence management*. Daarbij digitaliseren we bestaande gebouwen met sensoren en koppelen meet- en regeltechniek aan de Digital Twin, zodat we processen op afstand kunnen monitoren en automatiseren op basis van data. Ten slotte hebben we een afdeling *smart building operations*, die verantwoordelijk is voor de dagelijkse operatie van de portefeuille. Deze stuurt per gebouw tien à twintig onderhoudspartijen aan en allerhande dienstverleners op het gebied van onderhoud en services, veiligheid, duurzaamheid en gezondheid.’

### Hoe ingrijpend is het digitaliseren van bestaand vastgoed?

‘Wij hebben daarvoor een simpel toepasbare oplossing ontwikkeld die we in een maand kunnen realiseren en met 50.000 euro heel

wat betaalbaarder is dan een compleet gebouwbeheersysteem. Eerst brengen we in het gebouw sensoren aan die van alles meten: CO<sub>2</sub>, temperatuur, licht- en geluidsterkte, bezettingsgraad. Deze sensoren koppelen we aan een Digital Twin, een digitale kopie van het gebouw, die is aangesloten op onze meldkamer. Zo ontvangen wij de actuele data om alle processen te beheren. De computer rekt continu mee. Als het te warm wordt of de CO<sub>2</sub> is te hoog, grijpen we in voordat gebruikers de kans krijgen om te klagen.’

### Op welke terreinen sturen jullie externe partijen aan?

‘We hebben vier servicelijnen. Maintenance & Services, Safety & Security, Sustainability & Efficiency en Health & Well-being. We instrueren facilitaire dienstverleners wanneer huurders klachten hebben over bijvoorbeeld de schoonmaak of de internetverbinding. Ook sturen we partijen aan die het onderhoud verzorgen van de apparatuur en installaties in een gebouw. Voor de beveiliging beheren we achthonderd camera's. Inbraakalarmen en brandmeldingen komen eerst bij ons binnen en wij kijken in hoeverre we politie, brandweer of beveiligers moeten inschakelen. Sustainability richt zich op het behalen van diverse duurzaamheidscertificaten en Efficiency op energiemangement en het inkopen van energie op de dagmarkt. Voor Health en Well-Being is de aandacht door corona toegenomen. Klanten willen meer kunnen bijdragen aan de gezondheid en het comfort van medewerkers en dit ook kunnen bewijzen. We zijn dus goed in het aanbrengen van sensoren en het analyseren van de data. Aansluitend zorgen wij ook, heel simpel, voor tijdige vervanging van de filters in de airco. Zo hebben we voor deze acht kennisgebieden met allerlei leveranciers contracten gesloten. Wij zijn als *smart building operator* de grote controlekamer achter onze slimme gebouwen, zodat die doen wat ze moeten doen. Daarmee helpen we onze klanten in het veranderingsproces dat nodig is om vastgoed te verduurzamen en beter te laten presteren.’

### Wat zijn jullie toekomstplannen?

‘We zijn de afgelopen jaren enorm gegroeid, ook tijdens de coronapandemie. Die groei willen we voortzetten. In 2030 willen we duizend gebouwen in operatie hebben. Een reële wens nu, naast eindgebruikers en ontwikkelaars, ook beleggers en property managers steeds vaker met ons willen samenwerken. Het aantal medewerkers zal daardoor ook fors groeien. Steeds meer partijen zien de meerwaarde van onze regierol. Daar ben ik blij om. Samen kunnen we de wereld beter maken met de middelen die er al zijn. Daar helpen wij graag aan mee.’