

Vastgoedsturing

BRON VOOR VERANTWOORDE BESLUITVORMING

DECEMBER 2017 #5



Floris Alkemade,
Rijksbouwmeester,
architect en stedenbouwer



Bob van der Zande,
programmamaker
bouwen en wonen
gemeente Amsterdam

Het begint met het verzamelen
van de juiste data

Verbinden, verrijken
en beleven

Pionieren naar duurzame
nieuwbouwvoorraad

De Comfortmeter - de
menselijke factor in beeld

**DENK NA, DENK
INTEGRAAL**


Alexandra Boot

is partner bij Boot Advocaten en co-founder van Blue Building Institute. Ze is ruim 28 jaar gespecialiseerd in bouw- en vastgoed en aanbestedingsrecht. Sedert 6 jaar is zij tevens actief in het energierecht. Alexandra bekleedt diverse nevenposities onder meer als docent en toezichthouder en is vaste columnist bij diverse landelijke media.

2018: jaar van partnerschap, nieuwe inkoopprocessen en flexibiliteit

Binnen de gemeenten en semipubliek-rechtelijke instellingen is welbekend dat de bestaande vastgoedportefeuilles verduurzaamd moeten worden. Zowel Europese als Nederlandse wetten en regels noodzaken ons ook daartoe. De Wet Milieubeheer en het Besluit Energieprestatie Gebouwen verplichten tot het treffen van energiebesparende maatregelen, het verstrekken van energielabels, het uitvoeren van energie-audits en het overleggen van een berekening Milieuprestatie Gebouwen. Vanaf 1 januari 2019 moeten nieuwe overheidsgebouwen bijna energieneutraal zijn.

INKOOP VAN NIEUWE TECHNOLOGIEËN

Naast energiebesparing zijn gezondheid en welzijn inmiddels door de in de VS ontwikkelde WELL Building Standard ook in Nederland doorgedrongen. Het terugdringen van ziekteverzuim en verhogen van de productiviteit in de gebouwde omgeving geeft een betere businesscase dan alleen energiebesparing. Naast BREEAM worden in Nederland de eerste woningen, supermarkten, kantoorgebouwen en zelfs logistieke bedrijfsruimten volgens de WELL Building Standard gecertificeerd. Daarvoor zijn nieuwe meet- en monitorsystemen beschikbaar. Kortom, op technologisch gebied is er veel in beweging. Maar ook dat is bekend.

TOTAALAANPAK

De afgelopen jaren zijn adviseurs drukdoende geweest met inventarisaties, audits, strategisch vastgoed en allerhande andere advisering. Maar hoe komen gemeenten en semipublieke instellingen nu tot executie en waar moeten zij als vastgoedeigenaren, huurders en bestuurders beginnen? Financiers willen graag kredieten verstrekken, maar bij voorkeur vanaf € 100 miljoen en voor grote opgaven, terwijl dergelijke verduurzamingsprojecten er bijna niet zijn. En als de

technische en financiële punten zijn uitgedacht moet de opdracht veelal aanbesteed worden. Veel juristen kunnen met de nieuwe samenwerkingsvormen, nieuwe technieken en daarbij behorende contracten nog niet omgaan. Circulariteit is voor velen voorlopig nog een juridische kluit.

De oplossing zit vaak in de verbinding tussen de verschillende disciplines en de communicatie tussen de actoren. We moeten niet steeds weer nieuw onderzoek willen, maar eerder een systeem ontwikkelen om gebruikmakend van de beschikbare adviezen en langs een logische route tot executie te komen. Zo hebben wij samen met Arcadis in opdracht van RVO een document ontwikkeld waarmee voor de verduurzaming van scholen zo'n logische route wordt bewandeld, zowel in technische en financiële als juridische zin.

PARTNERSCHAP EN FLEXIBELE CONTRACTEN

Het aanbestedingsrecht en de nieuwe technieken en werkwijzen hoeven geen showstopper te zijn om toekomstbestendig vastgoed te realiseren. Voor nieuwe technieken kent de Aanbestedingswet sinds 2016 een procedure voor innovatiepartnerschap. Deze procedure is beperkt inzetbaar. Maar het uitvragen van een partner die met de opdrachtgever mee investeert en met wie een flexibel contract wordt gesloten dat op basis van marktontwikkeling nog deels ingevuld moet worden, kan al sinds jaar en dag. Het is een kwestie van gebruikmaken van beschikbare procedures, op basis van de benodigde marktkennis en altijd in samenhang met wat voor de uitvraag óók financieel, technisch en organisatorisch relevant is. De nieuwe samenwerkingsvormen, al dan niet ketengeorganiseerd, en de circulariteit in gebouwen noodzaken niet alleen tot het aanbesteden van partnerschap, maar ook tot innovatieve, flexibele contracten. Het enige wat nog nodig is, is daadkracht en de wil om samen te werken. Dat moet lukken in het jaar van de hond. Succesvol 2018 gewenst!