

Van ambitie naar realiteit: Hoe om te gaan met uitdagingen Paris Proof.



Om het Paris Proof commitment te behalen, moeten de voorspellingen over de impact van verduurzamingsmaatregelen en duurzame ontwerpen uiteindelijk ook daadwerkelijk vertaald worden naar energiemeterwaarden die voldoen aan de gestelde doelstellingen. Zonder deze concrete meetbare resultaten kan het Paris Proof certificaat niet worden verkregen. In de praktijk blijkt vaak dat duurzaamheidsdoelstellingen en energieprestaties niet gehaald worden. Dit staat in de markt bekend als de ‘energy performance gap’.

Hoe kan worden voorkomen dat vrijgemaakte budgetten en investeringen uiteindelijk niet leiden tot het gewenste resultaat, met als gevolg tegenvallende energiekosten, onbeantwoorde commitments, minder aantrekkelijke vastgoedproposities en reputatieschade? In deze paper de stappen die we binnen Arup volgen om gebouw eigenaren, ontwikkelaars, investeerders, huurders, aannemers en vastgoedeigenaren te helpen om daadwerkelijk te borgen dat het Paris Proof-certificaat wordt behaald.

Paris Proof is ‘hot’

Dankzij het succes van de Paris Proof-campagne van de DGBC is Paris Proof ‘hot’ in de vastgoedmarkt. Een toenemend aantal bedrijven is op zoek naar vastgoed dat voldoet aan de doelstellingen. Steeds meer organisaties zetten in op transformatie van eigen vastgoed, gaan het gesprek over vastgoedverduurzaming aan met hun verhuurder of ontwikkelen vastgoed dat voldoet aan de groeiende vraag in de markt. Paris Proof wil zeggen dat het vastgoed voldoet aan de klimaatdoelstellingen uit het klimaatakkoord van Parijs. Daarmee wordt het vastgoed op het vlak van duurzaamheid toekomstbestendig. Vastgoed dat nog niet voldoet zal in de aankomende jaren nog moeten transformeren. Nieuwbouw waarbij niet Paris Proof, maar huidige wetgeving (BENG¹) of de voor 2030 geplande ENG²-eisen, als uitgangspunt genomen wordt, zal in de aankomende decennia nog een transformatieslag moeten ondergaan. Paris Proof gaat namelijk nog een stapje verder en gaat uit van energieneutraal inclusief de gebruikersenergie. Aangezien ook voor verduurzaming van vastgoed geldt dat ‘de laatste loodjes het zwaarst wegen’ en er bij de ontwikkeling vaak geen rekening wordt gehouden met deze toekomstige verduurzaming, kan dit financieel erg ongunstig uitpakken. Dit kan leiden tot wat ‘stranded asset’ wordt genoemd: vastgoed dat in waarde daalt doordat het alleen tegen zeer hoge kosten kan worden getransformeerd naar toekomstige doelen.

Heldere, concrete doelen

Paris Proof geeft duidelijkheid doordat de doelen heel concreet zijn: 0 kWh/m² voor nieuwe- en 70 kWh/m² voor bestaande kantoorgebouwen. Ook voor alle andere gebouwfuncties zijn doelen geformuleerd. Dit is bijna één op één te herleiden uit hoofdmeterdata, dus ook te volgen voor wie geen

In de praktijk blijkt vaak dat duurzaamheidsdoelstellingen en energieprestaties niet gehaald worden.

energieexpert is. Dit is anders dan bij veel andere doelstellingen, zoals bij het energielabel of de ‘Net Zero Carbon’ doelstellingen. Bij het laatste gaat het bijvoorbeeld om een abstracter besparingspercentage. Paris Proof maakt helder en herleidbaar waar vastgoed staat ten opzichte van het uiteindelijke doel van het Klimaatakkoord.

Werkelijk verbruik is game changer

De echte ‘game changer’ zit hem niet eens zozeer in de concrete doelstellingen, maar in het feit dat het ‘werkelijke verbruik’, gemeten in de gebruiksfase, bepaalt of wordt voldaan aan de doelstelling. Dit is anders dan bijvoorbeeld bij het energielabel, de BENG-berekening of duurzaamheids certificering waarbij een theoretische berekening of checklist tijdens de ontwerpfase voldoende is. Paris Proof vereist daadwerkelijk validatie in de gebruiksfase, bijvoorbeeld aan de hand van energierekeningen. Dit is echter precies de reden dat het in de praktijk vaak misgaat. Theorie is namelijk in de bouw significant anders dan praktijk.

Energy performance gap

De ‘energy performance gap’ betreft het gat tussen de voorspelde theoretische prestaties en de daadwerkelijke prestaties na realisatie van de nieuwbouw of transformatie. Het is alom bekend in de markt dat dit gat groot is. Schattingen geven aan dat dit gat verantwoordelijk is voor gemiddeld 20 tot 40% aan energieverlies in de markt. De oorzaken zijn divers: verkeerde ontwerpaannames, slechte gebouwregeling, bouwfouten, slechte inregeling, gebrek aan monitoring, onzichtbare fouten in installaties en bouwproducten, energieverpilling door inefficiënt gebruik, etc. Bovenliggend is er echter maar één echte oorzaak: er wordt onvoldoende gestuurd op de werkelijke prestaties in de praktijk.

Paris Proof als aanjager transformatie en innovatie

Waar in de meeste andere industrieën prestatie wordt gemeten aan de hand van werkelijke output, is in vastgoed de intentie van het behalen van de prestaties alleen al voldoende. Dit is ook bepalend voor de financiële stromen in de vastgoedketen.

Het bepaalt of geld wordt vrijgemaakt voor bijvoorbeeld goede monitoring, commissioning tijdens de bouw, goed installatie-onderhoud en kwalitatief hoogstaande energiesimulaties in de ontwerpfase. Door gebrek aan goede doelstellingen die werkelijke prestaties vereisen, zijn er in iedere fase van het bouwproces redenen om te besparen op kwaliteit.

Als niemand ernaar vraagt of ervan afhankelijk is, is het alleen de kleine groep visionairs en pioniers die een stap verder gaat. Hierdoor blijft er een rem op de marktontwikkeling van deze aspecten, waardoor zij een niche blijven en de slag in kostenefficiëntie uitblijft, wat wederom weer adoptie remt. Zo volgt de vicieuze cirkel die een rem vormt op innovatie in de bouw. Door te focussen op werkelijke output in plaats van voorgeschreven ontwerpuitgangspunten, kan Paris Proof helpen bij het aanjagen van transformatie en innovatie in de gehele bouwketen.

Van onbewust onbekwaam naar bewust bekwaam

Het mitigeren van de energy performance gap vraagt om een significant nieuwe manier van werken. Het is naïef om te denken dat alleen door werkelijke prestaties te certificeren, de performance gap direct zal verdwijnen. Zolang processen in de gehele keten niet zijn ingericht op het behalen van werkelijke output, zal het gat blijven bestaan. Gevolg is dat doelen niet worden gehaald. Daar waar dit voorheen geen effect had op de feitelijke gerapporteerde prestaties heeft dit nu, met certificering op basis van werkelijke prestaties, als consequentie dat Paris Proof niet wordt gehaald. Niet een reductie van ‘Outstanding’ naar ‘Excellent’ (zoals bij BREEAM), of van label A+ naar label A, maar van Paris Proof naar niet Paris Proof. Paris Proof kent geen gradaties, er wordt voldaan of niet voldaan. Voor een investeerder bestaat het risico dat vastgoed, bedoeld om als Paris Proof op de markt te worden gebracht, in de praktijk niet aan die standaard blijkt te voldoen. Dit zal ook gevolgen hebben voor de gemoedstoestand van een huurder die erachter komt een kat in de zak te hebben gehuurd. Voor de andere betrokken partijen, zoals de ontwikkelaar, investeerder, adviseurs en aannemers, verhoogt dit het risico op conflictsituaties en reputatieschade.

Design for performance

Om voor alle partijen grip te krijgen op de Paris Proof-doelstelling, werken wij binnen Arup volgens de ‘Design for Performance’ aanpak. Doordat wij in het buitenland, onder andere Australië, jarenlange ervaring hebben met ontwerp en bouwprojecten die

moeten voldoen aan verplichte strenge werkelijke prestaties, weten we precies wat er nodig is om te zorgen dat vastgoed ook de doelstellingen waarmaakt waarvoor het in de markt wordt gezet. In deze projecten worden in alle fasen, van initiatief, ontwerp, uitvoering tot oplevering en gebruik, de processen zo ingericht dat zij gericht zijn op het uiteindelijk behalen van het gewenste doel. Niet alleen na oplevering, maar ook in de jaren erna.

Onderdeel van de aanpak is onder andere:

1. Een plan aan het begin van het ontwerpproces waarmee voor alle partijen inzichtelijk is wat er nodig is.
2. Duidelijk onderscheid tussen verantwoordelijkheid van huurders en van verhuurders.
3. Kwalitatief hoogwaardige energievoorspellingen aan de hand van simulaties, inclusief onzekerheidsanalyse.
4. Reviews van onafhankelijke experts.
5. Maatregelen voor de borging van prestaties tijdens de fasen van uitvoering, onderhoud en gebruik.

Aan de slag met Paris Proof?

Het Paris Proof-initiatief van de DGBC speelt een sleutelrol in het stimuleren van innovatie en marktontwikkeling in de vastgoedsector. Het helpt de energy performance gap te overbruggen, waardoor de doelstellingen uit het Klimaatakkoord weer een stap dichterbij komen. Dit initiatief vormt een belangrijke eerste stap richting een integrale transitie in de hele keten, met nieuwe werkwijzen en processen als essentieel uitgangspunt.

Onze ervaren experts staan klaar om u hierbij te ondersteunen. Neem contact op met: christa.de-vaan@arup.com

¹ BENG: Bijna Energieneutrale Gebouwen

² ENG: Energieneutrale gebouwen, energieneutraal alleen wat betreft gebouwgebonden energie, zonder gebruikersenergie.