

Welkom!

Welkom allemaal in Eindhoven voor de 19<sup>e</sup> editie van de Landelijke Vastgoeddag 2019.

De dag wordt namens de partners in de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid georganiseerd. Al sinds de oprichting van de RVR in 2001 wordt jaarlijks deze dag georganiseerd, en de dag is inmiddels uitgegroeid tot een gerenommeerde kennis en netwerkbijeenkomst voor experts van de vastgoeddiensten van het Rijk. Aan mij is gevraagd om namens de RVR het welkomstwoord te doen. Dat doe ik graag.

Het RVB is sinds de oprichting in 2014 Voorzitter van de Raad. In afgelopen jaren heeft Annet Bertram, de DGRVB, deze taak op zich genomen. Vanaf deze zomer heb ik namens het DT van het Rijksvastgoedbedrijf dit stokje overgenomen.

Voor degenen die mij nog niet kennen: Begin dit jaar ben ik begonnen als directeur Portefeuillestrategie en Portefeuillemanagement bij het Rijksvastgoedbedrijf. Daarvoor was ik werkzaam bij het Ministerie van Defensie en ken van daaruit de vastgoedportefeuille van Defensie ook heel aardig. Het is boeiend om vanuit die verschillende invalshoeken met rijksvastgoed om te gaan.

Die verschillende invalshoeken vinden we ook terug bij de partnerorganisaties van de RVR.

In de RVR werken de verschillende vastgoeddiensten van het Rijk samen op het gebied van aankopen, ontwikkelen, beheren en verkopen van vastgoed van het Rijk.

Gezamenlijk stellen we ons tot doel om het Rijk tot een sterkere speler te maken op de vastgoedmarkt. En we organiseren deze activiteiten om een zoveel mogelijk op efficiënte wijze.

We hebben uiteraard verschillende culturen, doelen en werkwijzen, maar we stemmen deze waar mogelijk op elkaar af, en leren van elkaars ervaringen.

Gebiedsgericht werken staat nu weer centraal. De aanzet hiervoor is gedaan met het opstellen van de BeleidsVastgoedcombinaties een aantal jaar geleden.

Met de BVC's zijn de projecten, waarin RVR-partners elkaar vinden overzichtelijk in kaart gebracht, en zijn deze gekoppeld aan de rijksbeleidsdoelstellingen. Gezamenlijk is hiermee een flinke klus geklaard, waar we trots op mogen zijn.

Dit gedachtegoed vind je nu ook terug in de regionale aanpak bij het RVB en in de RVR. Of het nu gaat om projecten om bij te dragen aan maatschappelijke meerwaarde, zoals Skills in de Stad, of projecten met een focus op de energietransitie.

De RVR-partners zetten erop in om elkaar steeds beter te vinden. Deze landelijke vastgoeddag is daar ook een mooi voorbeeld van.

Daarom hecht ik er waarde aan om de traditie van een Landelijke Vastgoeddag te benutten om van elkaar te leren, te snappen wat elkaars belangen zijn en het netwerk nog weer eens aan te kunnen halen. Fijn dat u in grote getalen naar Eindhoven bent afgereisd.

Voor mij is dat afreizen naar Eindhoven nog niet zo lang geleden gebeurd. Als bruggetje voor het thema van vandaag “Data én Vastgoed – Wat moeten wij ermee?”

Met de bus ben ik met een flinke groep managers op werkbezoek geweest om te zien en te ervaren wat Slim Vastgoed is. We bezochten op de High Tech Campus het Lighting Application Center van Signify, een Philips bedrijf. We hebben gezien wat de kracht van licht is en ook de mogelijkheden om met de ‘lichtinfrastructuur’ data te verzamelen, er informatie van maken, en de dienstverlening voor gebruikers beter te faciliteren en het gebouw verder te optimaliseren. Daarna hebben we het meest duurzame onderwijsgebouw ter wereld bezocht, het hoofdgebouw van de Technische Universiteit van Eindhoven, het Atlasgebouw. Mooi om te zien dat de kennis van een universiteit optimaal is benut om daar een BREEAM Outstanding gebouw van te maken. Als onderdeel van deze dag worden vanmiddag naar zowel de High Tech Campus als ook het Atlasgebouw excursies georganiseerd. Wat ik aan het werkbezoek heb overgehouden is, dat slim vastgoed de enige manier is om onze complexe en vele doelen toch gerealiseerd te krijgen. We willen comfort, duurzaamheid en flexibiliteit realiseren met ons vastgoed. Met het benutten van ‘business intelligence’ kunnen we hierin stappen zetten.

Ik wil even terug naar vijf jaar geleden. Toevallig ook de start van het RVB. Maarten Hajer, destijds directeur van het Planbureau voor de Leefomgeving – nu hoogleraar Urban Futures aan de Universiteit van Utrecht, sprak zijn Vastgoedlezing uit bij de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Hij sprak van het ‘Vastgoedondernemen buiten de comfort zone’.

Ik citeer:

“Velen pleiten voor ‘nieuwe verdienmodellen’ voor gebiedsontwikkeling. Met andere woorden, continueren van wat we al deden, maar anders gefinancierd. Maar het punt is nu juist dat hetgeen we deden aan een fundamentele heroverweging toe is. Dat geldt bijvoorbeeld voor de reflex om bij veroudering van gebouwen en gebieden meteen en radicaal (via sloopnieuwbouw) in te willen grijpen. Er zijn vele interessante mogelijkheden voor hergebruik en opwaardering van het bestaande. Dit maakt de opgave overigens niet geringer. Als we toe willen - en we zullen wel moeten - naar een situatie waarin we nog maar een tiende van de huidige hoeveelheid CO<sub>2</sub> uitstoten, dan zullen we een spectaculaire energietransitie door moeten maken. Vastgoed kan een bron van energie worden in plaats van een netto-gebruiker. Om die belofte in te lossen wordt de sector aangesproken op ondernemerschap. Kan het die uitdaging aan?” Einde citaat.

De aanleiding was leegstand en een vastgoedcrisis. De markt is nu anders. Leegstand is – zeker in de grote steden – nauwelijks aan de orde. Toch zullen we moeten blijven werken aan een fundamentele heroverweging van onze aanpak. De opgaven voor circulair bouwen zijn niet gering. Het zonder meer slopen van gebouwen zit er niet meer in. Is ook niet doelmatig; iets wat publieke organisaties in ieder geval moet aanspreken. Inmiddels ontstaan bedrijven die met oude materialen een prima business case hebben uitgewerkt en verdienen aan sloopmateriaal. Ze zetten in op circulariteit. De energietransitie staat al veel langer op de agenda, dan bijvoorbeeld de circulaire economie. Het kost tijd om dit soort bewegingen van politiek en beleid naar uitvoering te krijgen. Ik ben optimistisch, ook op het gebied van de energietransitie maken we stappen. Een jaar geleden werd de Green Citydeal EnergieRijk Den Haag getekend tussen de drie bestuurslagen gemeente, provincie en rijksoverheid, als ook met verschillende bestuurders van publieke en private partijen in de stad. Met de ondertekening werd het startschot gegeven voor de gezamenlijke aanpak van de verduurzaming van de belangrijkste gebouwen in het centrumgebied van Den Haag, namelijk klimaatneutraal in uiterlijk 2040.

Rijkswaterstaat draagt bij aan duurzaamheid door de vele specifieke duurzaamheidsprojecten, denk aan het eerste circulair viaduct in Nederland, het 'zonnegeluidsscherm' Solar Highways langs de A50, het pilotprogramma Hernieuwbare Energie op Rijks(waterstaat)gronden, en het duurzaam inkopen bij Grond- Weg- en Waterbouwprojecten. Heel bijzonder is ook de opgave 'Grip op de Maas'. Wat een reguliere gigantische vervangingsopgave van de sluizen in de Maas zou zijn, werd een kans om na te denken hoe nieuwe innovatieve aanpakken kunnen bijdragen aan maatschappelijke meerwaarde en hernieuwbare energie uit het Maaswater. Een samenwerking tussen vele partners en het lef om niet direct een traditionele vervangingsopgave in gang te zetten. Het laat zien dat nieuwe oplossingsrichtingen denkbaar zijn. Staatsbosbeheer, als het groene nutsbedrijf van Nederland, draagt bij aan de doelstellingen van het Nederlandse energieakkoord door gronden aan te bieden om windprojecten, zonne-energie en het leveren van biomassa te realiseren. Zeker nu Nederland steeds drukker wordt is het belang van de groene ruimte, natuurbeheer, groot. Dat geldt ook voor het nadenken over duurzame mobiliteit. Het spoor zelf is al één van de duurzaamste vormen van vervoer. En als spoorbeheerder is ProRail bezig hoe dit nóg duurzamer kan. Meer treinen over hetzelfde spoor en zorgen voor goede aansluiting op voor- en natransport. Een logistieke operatie om de CO2-uitstoot van het spoor te minimaliseren. En gelukkig zien we ook op perrondaken steeds vaker zonnecellen liggen om energie op te wekken. En ook de Nationale Politie draagt haar steentjes bij door het plaatsen van windturbines en het toepassen van LED verlichting. De politie zet ook stevig in op waterbesparing en stimulering van het fietsgebruik. De innovatie- challenge die de Nationale Politie vorig jaar met Bouwend Nederland op De Bouwcampus organiseerde, heeft 76 organisaties aan het denken gezet hoe je op een toekomstbestendige wijze met je vastgoedportefeuille kunt omgaan. Drie winnaars werken hun ideeën nu uit.

Zijn we daarmee al voldoende de uitdaging aangegaan die Maarten Hajer agendeerde?

Dit jaar, vijf jaar later, is de ASRE Vastgoedlezing op 3 oktober jl. uitgesproken door Marcel Beukeboom, Klimaatgezant voor het Koninkrijk der Nederlanden. En zeker omdat het vandaag de Dag van de Duurzaamheid is, wil ik ook dáár bij stil staan. Marcel Beukeboom begint zijn verhaal met de opmerking dat als we nu niets doen, de investeringen op langere termijn de duurste optie is, namelijk tot wel zeven keer zo duur. Als publieke vastgoedeigenaren moet dát ons op zijn minst aanspreken; we werken immers aan doelmatigheid.

Trends en ontwikkelingen schetsen somberheid ten aanzien van het klimaat. We zijn er nog niet. Desalniettemin laat Marcel zien dat er 'hoop' is. Hoop omdat individuen en organisaties bezig zijn met het oefenen om duurzame oplossingen te vinden. Hier en daar zijn we er al heel goed mee bezig. Het is belangrijk die te delen en uit te vergroten. Niet alleen in Nederland, maar ook op internationaal niveau. Net zoals Goudse kaas, DJ Tiësto en Johan Cruijff bekend zijn op het wereldtoneel, staat Nederland bekend om de leidende kennis en ervaring op het gebied van off-shore, watermanagement, logistiek en ... niet te vergeten ... de Dutch Design.

Ik citeer van de Dutch Design Week: "Dutch design is niet louter als een label voor een bepaalde groep ontwerpers of ontwerpesthetiek te zien, maar is de permanente weerslag van een cultuur en mentaliteit, een cultuur en mentaliteit die kenmerkend is voor Nederland – voor Nederlanders. We herkennen het oplossingsgerichte denken, het functionele, het humanisme, de vrijdenkers, de brutaliteit, de humor, de relativering, het eigenzinnige, het niet denken in hiërarchische barrières, het onconventionele."

Een beetje reclame wil ik maken voor Eindhoven: van 19 tot 27 oktober zal op 120 locaties in de stad het gedachtengoed van Dutch Design worden uitgedragen.

De kennis en de cultuur die we dus in ons land verenigen, biedt volop kansen voor een nieuwe Nederlandse koplopersrol op het gebied van duurzaamheid. Binnen de bouwsector zullen we nog meer dan her en der al gebeurt onze innovatiekracht, kennis en interdisciplinariteit moeten willen loslaten op de vastgoedsector.

Hier in Eindhoven, een van Europa's meest vooruitstrevende Smart Cities in wording, is het hoofdgebouw van de TU een mooi voorbeeld van deze ontwikkeling. Het meest duurzame onderwijsgebouw van de wereld, dankzij innovatie, kennis en interdisciplinariteit. De traditionele aanpak van samenwerking tussen werktuigbouwkunde, elektrotechniek en bouwkunde loslaten. Hiervoor in de plaats komen multidisciplinaire clusters als werken aan comfort, duurzaamheid en business intelligence. Door dit omdenken kunnen we een toekomstbestendige werkomgeving laten ontstaan. Het Rijksvastgoedbedrijf werkt samen met ketenpartners aan een aanpak voor Slim Vastgoed. We denken dat dit bijdraagt aan grenzeloos samenwerken; beleid en uitvoering dicht bij elkaar brengen om meer maatschappelijke waarde te kunnen creëren. < start animatie Smart Buildings >

Als publieke organisaties vervullen we nog niet de koplopers rol in het ontwikkelen van 'smart buildings'. De omgeving, bestaande uit marktpartijen en kennisinstellingen, ontwikkelt zich snel en zal niet wachten op wanneer het Rijk klaar is met het omarmen van de nieuwe technologie. Deze spelers hebben wel behoefte aan samenwerking met publieke organisaties, omdat nieuwe spelregels ontworpen moeten worden om in de nieuwe arena de samenwerking goed te laten verlopen. Of we nu aan smart mobility werken, smart building of smart natuurbeheer, van belang is dat we nadenken hoe we data verzamelen, ontsluiten, beheren en delen wanneer dat nodig is. Hier ligt nadrukkelijk een verantwoordelijkheid van de overheid. We zullen deze spelregels moeten opstellen.

De inwoners van Nederland mogen van de rijksoverheid verwachten doelmatig met middelen om te gaan. Het benutten van data is dan onontbeerlijk.

De inwoners van Nederland mogen van de rijksoverheid ook verwachten dat safe en secure gewerkt wordt en te werk wordt gegaan. Niet alle data kun je zonder meer delen. Moderne technologie, het benutten van kunstmatige intelligentie, biedt veel nieuwe mogelijkheden, maar nieuwe risico's doen zich net zo snel voor.

Ook daarom ben ik blij om hier in Eindhoven, namens de Raad voor Vastgoed Rijksoverheid, de 19<sup>e</sup> editie van de Landelijke Vastgoeddag te kunnen openen. Eindhoven heeft ervaring opgedaan met het inzetten van data op vele fronten: slim vastgoed en ook een slimme openbare ruimte. Juist hier komen de collectieve belangen van veiligheid en individuele rechten van privacy goed samen. Laten we deze dag benutten om veel kennis te delen en innovatiekracht te benutten.

*Frank Foreman / 10 oktober 2019*