



a.s.r. real estate en Sweco werken aan verbetering biodiversiteit rond gebouwen

Biodiversiteit en ecosystemen zijn belangrijk voor een gezonde en duurzame leefomgeving voor de mens, maar door verstedelijking en bebouwing staat de natuur onder druk. Verlies van biodiversiteit heeft gevolgen voor het klimaat, de waterhuishouding en de kwaliteit van leven. Duidelijk is dat de gebouwde omgeving impact heeft op de natuur en de vastgoedsector een cruciale rol kan spelen in het versterken van biodiversiteit. Daarom slaan a.s.r. real estate en Sweco nu de handen ineen. Samen werken ze aan een methodiek om natuur op en rondom bestaand vastgoed te behouden en terug te brengen. Inzicht is daarbij de sleutel om natuur en gebouwen beter met elkaar te verbinden.

Volgens Gerben Sinke, duurzaamheidsmanager bij a.s.r. real estate, is het doel van het traject niet alleen inzicht verkrijgen in het aandeel begroeid oppervlak binnen de vastgoedportefeuille, maar ook het analyseren van de potentie van een gebouw voor het aanbrengen van nieuwe groenvoorzieningen en nestgelegenheden voor vogels en andere diersoorten. "Op deze manier ontstaat er een methode waarmee we gebouwen in kaart kunnen brengen, ook wel 'green flagging' genoemd, waar we een positieve impact kunnen maken op behoud en herstel van de natuur. Met de resultaten ontwikkelen we een natuurpositieve strategie voor onze vastgoedportefeuille. Daarmee willen we zorgdragen dat we door exploitatie van bestaand vastgoed een positieve bijdrage leveren aan de natuur. Omdat we dit alles breed inzetten, zie ik dit dan ook als een generieke oplossing die mogelijk ook als inspiratie kan dienen voor andere partijen in de sector."

Traject: 3 fases

Het traject is eind 2024 gestart en bestaat uit drie fases: een nulmeting, het kwantificeren van de groenpotentie in de vastgoedportefeuille en het identificeren van ecologische groenvoorzieningen die bijdragen aan het behoud en verbeteren van de lokale biodiversiteit. "De eerste twee fases hebben we inmiddels afgerond. Aan de derde fase moet nog invulling gegeven worden", zegt Jart Ligterink, adviseur Geodata en Klimaatadaptatie bij Sweco, een van Europa's meest toonaangevende ingenieurs- en architectenadviesbureaus. "Ook voor ons is dit een vrij unieke aanpak. We hebben al vaker bij andere projecten de hoeveelheid groen inzichtelijk gemaakt. Onder meer voor de Groene Stad Challenge waarbij we met verschillende partners 'zinloze verharding, zoals brede stoepen en versteende pleintjes, in beeld hebben gebracht, en waar er dus kansen liggen voor vergroening. Dit hebben we voor ongeveer een derde van alle gemeenten in Nederland gedaan. Maar dat we de groenpotentie voor bestaand vastgoed in beeld brengen in opdracht van een vastgoedinvesteerder, en op deze schaal, is ook tamelijk nieuw voor ons. Normaliter werken we dit soort inzichten dus uit voor gemeenten of andere overheidsinstanties."

Nulmeting

Jart vervolgt: "Bij de nulmeting hebben we de aanwezige vegetatie in de totale vastgoedportefeuille van a.s.r. real estate in Nederland in beeld gebracht aan de hand van GIS-tooling. Voor wie het niet weet: GIS betekent Geografisch Informatiesysteem. We hebben hiervoor gebruikgemaakt van de NDVI. Dat staat voor Normalized Difference Vegetation Index. Deze index geeft de mate van groenheid weer en wordt berekend aan de hand van satelliet- en infraroodbeelden. Dit volgens een formule waarbij alle groenvoorzieningen op het maaiveld, dakoppervlak, geveloppervlak en nabijgelegen bomen worden gedeeld door de totale voetafdruk van een gebouw. Vervolgens rolt er dan een bepaalde groenwaarde uit die aangeeft welke vegetatie er is in welke hoeveelheid."

Groenpotentie kwantificeren

Na de nulmeting ging het erom de groenpotentie binnen de vastgoedportefeuille te kwantificeren. Gerben: "Uiteindelijk willen we natuurlijk weten waar we mogelijk binnen onze bestaande vastgoedportefeuille kunnen investeren in meer groen. De groenpotentie hebben we berekend door de hoeveelheid onbenut oppervlak per gebouw te analyseren voor het maaiveld, dakoppervlak en geveloppervlak. Voor alle duidelijkheid: het maaiveld is het perceeloppervlak inclusief bestrating, waar geen huizen of andere bouwwerken op staan. We hebben gekeken of we de verharding op het maaiveld kunnen vervangen door groenvoorzieningen en naar de potentie om bomen aan te planten. En of er op daken en gevels ook mogelijkheden zijn om groen aan te brengen, zoals bijvoorbeeld een inheems groendak. Alles bij elkaar heeft deze fase ons inzicht gegeven in de gebouwen die kansrijk zijn voor het aanbrengen van groenvoorzieningen, maar ook nestgelegenheden."

Identificeren groenvoorzieningen voor biodiversiteit

Nu is de derde fase aangebroken: het identificeren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het behoud en verbeteren van de lokale biodiversiteit en ecosystemen. Met daarbij een analyse van de nabijheid van kwetsbare natuur. Jart: "Door te kijken naar onder meer Natura2000-gebieden en Nationale Parken willen we met maatregelen aansluiten bij het lokale natuurlijke systeem. Zo krijgen we inzichtelijk welke maatregelen het meest effectief zijn." Gerben: "Vastgoedeigenaren kunnen via een actielijst die gekoppeld kan worden aan verschillende typen vastgoed en locaties laagdrempelig maatregelen nemen die altijd positief kunnen bijdragen aan bestaand bezit. Met oog voor het lokale natuurlijke systeem. Wat nog goed is om te vermelden is dat bij grootschalige renovaties het noodzakelijk is om met een specialist een volwaardig plan op te stellen om zodoende optimaal te kunnen sturen op het herstellen en verbeteren van de lokale biodiversiteit. Ook voor ons bezit waar geen renovaties gepland zijn, valt veel winst te behalen voor de natuur door kleinschalige ingrepen die inzichtelijk worden gemaakt dankzij slim gebruik van beschikbare data."

Groen denken en doen de rode draad

Gerben vervolgt: "Als deze fase achter de rug is, zullen we de resultaten bespreken en verder valideren binnen onze organisatie. Daarnaast hebben we de ambitie om de opgedane kennis te delen binnen de verschillende werkgroepen waar we aan deelnemen. Ik zie in ieder geval veel potentie in deze methodiek. Hier hebben we als a.s.r. zelf, onze huurders, investeerders én de omgeving baat bij." Jart: "De methodiek biedt volop kansen voor de sector." "Klopt", zegt Gerben. "We zien dat steeds meer investeerders oog hebben voor de wereld van morgen, waarbij groen denken en doen de rode draad is."

