

INNO VATIE



Innovatieopgaven van de afdeling
Vastgoed & Facilitair van COA

AGENDA

2023 — 2025

Stabiël

Menswaardige opvang en
flexibel op- en afschalen

Duurzaam

Invulling geven aan nationaal en
Europees duurzaamheidsbeleid

Doelmatig

Beheer en exploitatie van locaties
doeltreffend en doelmatig inrichten

Inhoud

Inleiding **4**

Een stabiele vastgoedportefeuille **6**

Innovatieopgaven 8

Voorbeeldprojecten
Houtbouwwoningen in Grave 10
De Goudse Poort in Gouda 12
A Beautiful Mess in Utrecht 14

Een duurzame vastgoedportefeuille **16**

Innovatieopgaven 20

Voorbeeldprojecten
Efficiënt verwarmen 22
Energieopslag van zonnestroom 24
Kansen voor biodiversiteit 26

Een doelmatige vastgoedportefeuille **28**

Innovatieopgaven 30

Voorbeeldprojecten
Priva ecoBuilding project 32
Legionella-sensoren 34
Smart Integration Platform (SIP) 36

Voorwoord

Het zijn hectische tijden voor het COA. De druk op de beschikbare opvangcapaciteit heeft impact op onze organisatie en alle collega's werken hard om mensen in een kwetsbare positie een veilige en leefbare omgeving te bieden.

Deze dynamiek maakt het soms lastig om vooruit te kijken en niet alleen in te spelen op vragen die nu urgent zijn, maar tegelijkertijd te werken aan toekomstige uitdagingen en duurzame verbeteringen. Innovatie is daarvoor essentieel, want alleen door te innoveren kunnen we gestructureerd werken aan het ontwikkelen en verbeteren van onze organisatie.

Met deze innovatie agenda willen we innovatie nog een stap verder brengen. Ik vind het altijd mooi om te zien hoe collega's een goed idee hebben en hiermee aan de slag willen. Echter, het ontbreekt dan wel eens aan draagvlak en implementatie blijkt lastig. Door te werken met een innovatieagenda is het vooraf al duidelijk welke thema's urgent zijn en worden de innovaties breed gedragen in de organisatie. Dit geeft structuur aan hoe we willen innoveren; het blijft niet bij een goed idee maar we voeren het ook echt uit.

De komende jaren blijven de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en energiegebruik een grote uitdaging. Zeker als het gaat om vastgoed is innovatie belangrijk om onze doelstellingen te behalen. Daarnaast zullen de fluctuatie in instroom en het effect daarvan op (het onderhoud van) onze vastgoedportefeuille belangrijke thema's blijven. We delen onze uitdagingen dan ook graag met u om ons te laten inspireren door kansen in de markt. Innoveren doe je samen!

Ernst Vissers
Directeur bedrijfsvoering COA



De innovatieagenda

Voor je ligt de innovatieagenda van de afdeling Vastgoed & Facilitair (V&F) van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA). Met deze innovatieagenda willen we marktpartijen, kenniscentra en andere overheden uitnodigen om met ons mee te denken en met ons in gesprek te gaan over de innovatieopgaven van het COA.



De innovatieagenda is een concrete doorvertaling van onze missie, de Meerjarenstrategie COA 2022–2025, de Vastgoedvisie en de Innovatiestrategie van V&F en beschrijft welke innovatieopgaven de komende jaren prioriteit hebben. We laten zien welke nieuwe concepten, producten, diensten en samenwerkingsvormen we in de toekomst denken nodig te hebben. Daarbij kiezen we voor een brede benadering van innovatie, omdat de opgaven en vraagstukken waar we mee worden geconfronteerd nu eenmaal uiteenlopend zijn. Het gaat om zowel kleine, stapsgewijze verbetering als grote transformationele vernieuwing.

Onze innovatieopgaven 2022–2025 sluiten aan bij de drie pijlers van onze Vastgoedvisie:

- Een stabiele vastgoedportefeuille
- Een duurzame vastgoedportefeuille
- Een doelmatige vastgoedportefeuille

In deze brochure vind je een toelichting op deze pijlers, de innovatieopgaven per pijler en concrete voorbeelden van innovaties waaraan we werken of al hebben toegepast.

Vastgoed bij het COA

Het COA biedt asielzoekers leefbare en veilige opvang en begeleidt hen naar een toekomst in Nederland of daarbuiten. De afdeling V&F is verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende opvangplekken voor asielzoekers, rekening houdend met de sterke fluctuatie in instroom. Een lastige opgave die vraagt om veel flexibiliteit, terwijl het verwerven en afstoten van vastgoed juist niet flexibel van aard is. Daarbij hebben we te maken met de bereidwilligheid van gemeentes om asielopvang toe te staan en van de (uitvoerings)processen in de hele migratieketen.

De dynamiek die ontstaat door de fluctuerende instroom van asielzoekers heeft invloed op de manier waarop we keuzes maken. In de hectiek is het aantrekkelijk om bekende keuzes te maken. Er is dan beperkt ruimte om te

experimenteren met kansrijke maar minder voorspelbare oplossingen en toepassingen. Bij aanhoudende hectiek wordt het steeds moeilijker om af te wijken van de gebaande paden. Maar de keuzes die we nu maken, hebben vaak een permanent karakter. Daarom is het van belang om niet alleen te redeneren vanuit de waan van de dag, maar ook om vooruit te kijken. Door continu aandacht te hebben voor innovatie kunnen we tijdig voldoen aan wat de veranderende omstandigheden van ons vragen en onze eigen mensen, organisatie en omgeving daarin meenemen.

We staan ook voor een grote uitdaging als het gaat om de energietransitie en de klimaatdoelen die we voor 2030 en 2050 hebben gesteld. We nemen daarin onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Bij alles wat we doen, streven we ernaar om waarde toe te voegen aan mens, maatschappij en milieu. Met onze omvangrijke vastgoedportefeuille kunnen we bovendien een belangrijke bijdrage leveren aan het aanjagen van innovatie en vernieuwing in de gebouwde omgeving.

Tot slot hebben we een zeer diverse vastgoedportefeuille: van voormalige gevangenissen en militaire terreinen tot nieuwe of gerenoveerde opvanglocaties, bestaande uit verschillende soorten woningen, onderwijsgebouwen, kantoorruimten en sportterreinen. Onze uitdaging is om, ondanks de diversiteit, een eenduidige basiskwaliteit te leveren; passend binnen maatschappelijke waarden en wettelijke normen en tegen een marktconforme prijs. We werken aan een eenduidig en betrouwbaar onderhoudsniveau dat ons in staat moet stellen onze vastgoedportefeuille efficiënt en doelmatig te beheren. De diversiteit in onze vastgoedportefeuille en de diverse functies die onze gebouwen dienen, bieden ook kansen. Het stelt ons in staat om op gecontroleerde wijze te experimenteren met innovaties onder unieke en uiteenlopende omstandigheden. Doordat we de afgelopen jaren hebben geïnvesteerd in sterkere informatievoorziening en -positie, kunnen we nu makkelijker en sneller technologische innovaties toepassen op onze opvanglocaties.

Een **stabiele** vastgoedportefeuille

Het COA biedt altijd genoeg menswaardige opvang en schaaft flexibel op en af. Een lastige opgave, omdat het proces van afstoten en verwerven van vastgoed een ontwikkeltijd kent die vele malen langer is dan de fluctuaties in de capaciteitsbehoefte. Een stabiele vastgoedportefeuille is nodig om het vastgoed onafhankelijk te maken van dagkoersen van de bezetting en zorgt ervoor dat we voorspelbaarder zijn in onze opvangtaak binnen de gemeente.

Proactief werven

Als we op zoek gaan naar nieuwe opvanglocaties wordt een uitvraag gedaan bij gemeentes en bieden zij mogelijke vastgoedopties aan. Dit dwingt ons in een reactieve positie, afhankelijk van derden. Er is echter steeds meer data beschikbaar om proactief op zoek te gaan naar mogelijke leads voor nieuwe locaties en capaciteit. We beogen om steeds meer leads zelf aan te dragen en/of automatisch beschikbaar te krijgen om zo minder afhankelijk te zijn van derden. Hierdoor kunnen we sneller en efficiënter reageren op fluctuaties in de capaciteitsbehoefte. Om de geschiktheid van leads vlotter in kaart te brengen, is de wens tevens dat van steeds meer leads een digitaal profiel beschikbaar is.

Een aantrekkelijke partner

Bij het verwerven van nieuwe opvanglocaties zijn wij ook afhankelijk van de lokale publieke opinie met betrekking

tot de opvang van asielzoekers. Om onze positie hierin te versterken, gaan we op zoek naar mogelijkheden om het COA aantrekkelijker te maken voor gemeentes als huurder of eigenaar van lokaal vastgoed. Als we beter zicht krijgen op lokale uitdagingen, zoals een tekort aan sociale huur- of studentenwoningen, leegloop van de buurt, vergrijzing of ontbrekende buurtfaciliteiten, kunnen we ons aanbod beter positioneren. Door het opnemen van sportvelden of buitenruimte kan er bijvoorbeeld een plek voor recreatie voor de buurt worden gecreëerd, een vergadercentrum kan fungeren als buurthuis of we kunnen de energie die onze zonnepanelen opwekken gebruiken om energie aan de buurt te leveren. Ook kan de inzet van asielzoekers in maatschappelijke stages of het lokale verenigingsleven bijdragen aan zowel de omgeving als het welzijn van de asielzoeker.

Multi-inzetbaarheid

Een uitdaging die daarop aansluit is het vergroten van de multi-inzetbaarheid van onze opvanglocaties. Wanneer een deel van onze opvangcapaciteit leegstaat, kan het tijdelijk in gebruik worden genomen door andere doelgroepen dan asielzoekers. Dat geldt niet alleen voor gebouwen met een woonfunctie, maar ook voor ruimtes met recreatieve functie. Een klaslokaal op een asielzoekerscentrum kan buiten lesuren bijvoorbeeld gebruikt worden door lokale hobbyverenigingen of volwassenonderwijs. Om de multi-inzetbaarheid van onze gebouwen te vergroten, willen we beter zicht krijgen op de huidige bezetting van onze gebouwen en de lokale behoeftes in de buurt van een azc. Multi-inzetbaarheid van ons vastgoed maakt ons tevens wendbaar. In periodes van hoge instroom kan ons vastgoed, dat tijdelijk door andere doelgroepen is gebruikt, weer voor de opvang van asielzoekers worden ingezet. Onze doelstelling is om in

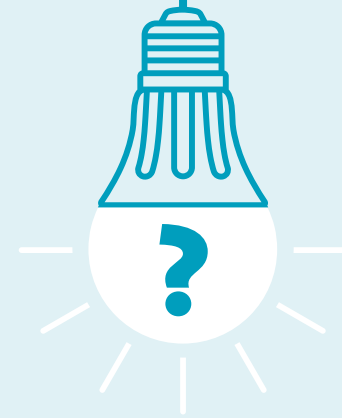
“
De omgeving waarin locaties zich bevinden, kunnen vol kansen zitten voor onze bewoners. Door deze locaties open te stellen voor andere doelgroepen en sport-, recreatie- en bedrijfsdoeleinden, brengen we die kansen dichterbij.”

2025 meer dan 2000 flexibele opvangplaatsen te organiseren en dat 50% van de nieuw te ontwikkelen locaties door andere doelgroepen kunnen worden gebruikt.

Mobiel vastgoed

Om een stabiele portefeuille te creëren, zien we ook kansen in het verhogen van de mobiliteit van locaties. In sommige gevallen moeten we een gemeente op korte termijn verlaten. In andere gevallen moet er juist op korte termijn een locatie gereed worden gemaakt. Een plug-and-play-opvanglocatie die je in zeer beperkte tijd kunt uitrusten met voorzieningen en daarna kunt afbouwen, zou in zulke gevallen wenselijk zijn. Er komen echter diverse uitdagingen kijken bij het verhogen van de mobiliteit van een locatie, zoals de aansluiting op riolering, de watervoorziening en beschikbaarheid van internet. We onderzoeken de vraag hoe mobiel we een locatie kunnen maken.

INNOVATIE OPGAVEN



Hoe kunnen we door **slim gebruik te maken van data** meer proactief op zoek naar vastgoed?

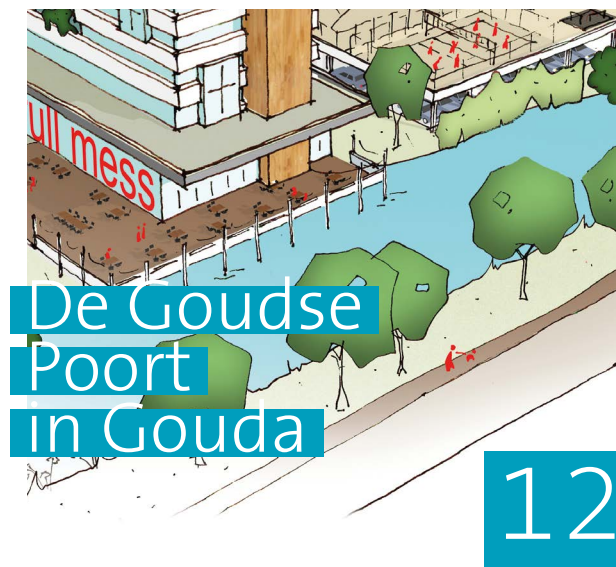
Hoe kunnen we **COA aantrekkelijker maken** voor gemeentes als huurder of eigenaar van asielzoekerscentra?

Hoe kunnen we anticiperen op groeiscenario's door **mobiele capaciteitsuitbreiding**?

Hoe kunnen we de **multi-inzetbaarheid van ons vastgoed vergroten** door deze geschikt en toegankelijk te maken voor verschillende doelgroepen en scenario's?

Hoe kunnen we de **mobilititeit van locaties vergroten** zodat we snel een locatie kunnen opzetten en verwijderen?

VOORBEELD PROJECTEN





Het lijkt op een echte eigen woning. We kijken vanuit de keuken niet op andere gebouwen en het is heel leuk om in de moestuin te werken.”

Mevrouw Mahnaz | in interview met Ad Balemans, locatiemanager

Houtbouw woningen in Grave

Vanwege de fluctuaties in instroom van vluchtelingen willen we op locaties snel kunnen op- en afschalen. Binnen het project AMIF-FLO hebben we daarom pilots gedaan met flexibele huisvestingsvormen die niet alleen voor het COA, maar ook voor de woningbouwopgave in Nederland van belang zijn.

We plaatsten in 2021 acht modulaire houtbouwwoningen tussen de bestaande bouw op de locatie Grave. De woningen bestaan uit twee in een fabriek gemaakte delen die op locatie in elkaar worden gezet. Hierdoor blijft de bouwtijd op de locatie beperkt tot slechts één maand. Bovendien kunnen ze door het lichte materiaal gemakkelijk worden verplaatst naar een andere locatie of beschikbaar worden gesteld voor andere doelgroepen zoals spoedzoekers.

De houtbouwwoningen voldoen aan onze vereisten en zijn kwalitatief gelijkwaardig aan onze reguliere woningen. De bewoners zijn erg tevreden over het wooncomfort en voelen zich betrokken bij de woning en ‘hun straatje’. Er is een thuis- en geluksgevoel gecreëerd. Zonder in te leveren op kwaliteit kunnen we veel sneller bijbouwen. Door de pilot hebben we waardevolle ervaringen opgedaan met deze manier van bouwen. We zijn er klaar voor om meer houtbouwwoningen te realiseren.



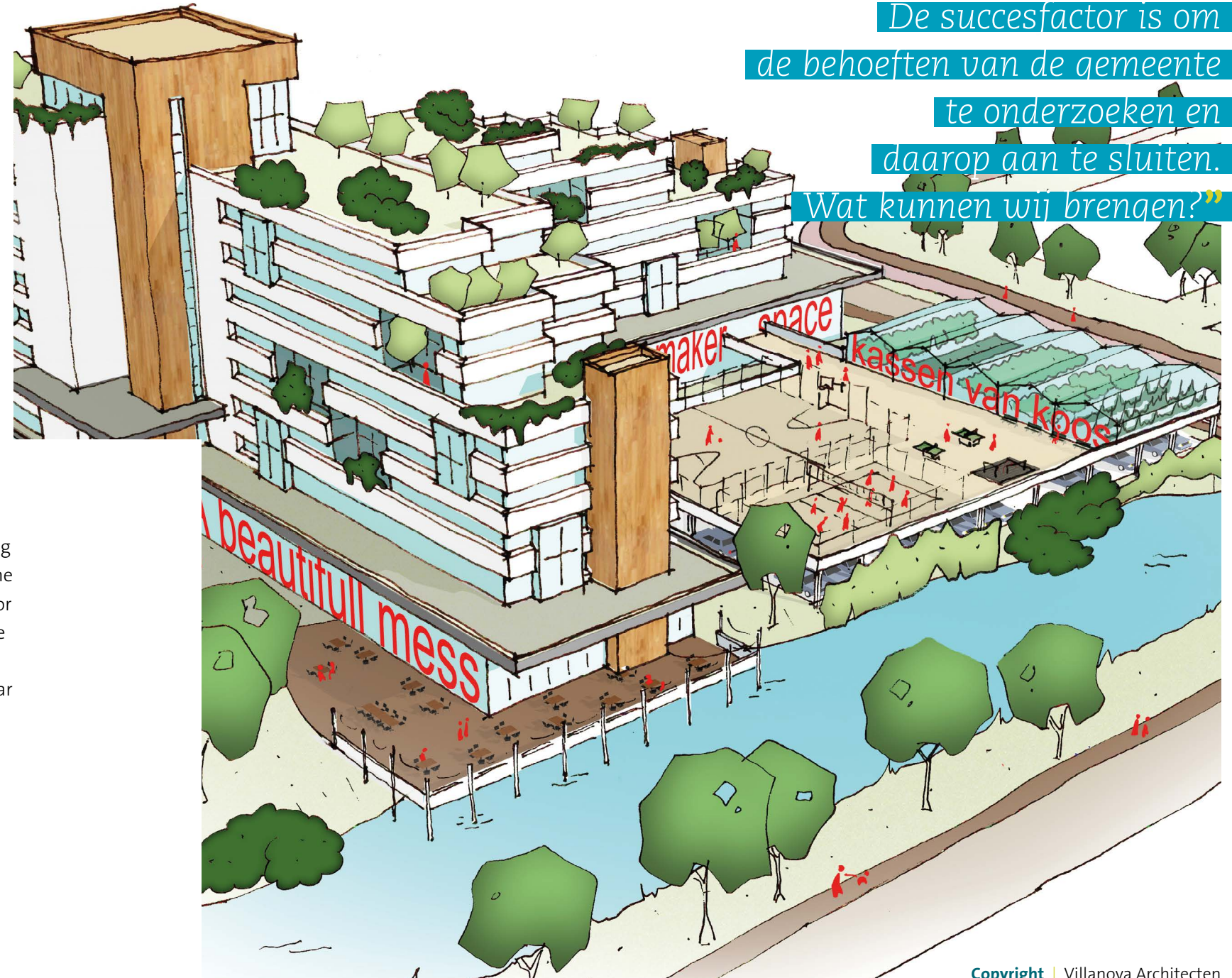
De Goudse Poort in Gouda

Een van onze uitdagingen is om plekken te vinden waar een azc gewenst is. Vaak spelen er in gemeenten belangrijkere vraagstukken, zoals een tekort aan woningen of te weinig arbeidskrachten. Als we de functies van het azc openstellen voor de buurt, zou het COA dan niet een bijdrage kunnen leveren aan die opgaven?



In het voorstel voor De Goudse Poort brachten we de mogelijkheden in kaart. Een deel van het grote gebouw zou ingezet worden als tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers in Gouda. Flexwerkplekken, horeca, werkplaatsen, startups en recreatiefuncties zouden de ruimte krijgen. En de locatie zou duurzaam en circulair ontwikkeld worden, aansluitend bij de gemeentelijke ambities. De ontwikkeling van de bewoners en de omgeving stonden in alle ideeën centraal.

Hoewel de Goudse Poort geen doorgang heeft gevonden is het COA een welkome partner in de gemeente. De succesfactor is om de behoeften van de gemeente te onderzoeken en daarop aan te sluiten. We onderzoeken of we een vergelijkbaar concept kunnen realiseren op een andere locatie binnen de gemeente.



“De succesfactor is om de behoeften van de gemeente te onderzoeken en daarop aan te sluiten. Wat kunnen wij brengen?”

Richard Fikse | vastgoedregisseur ontwikkeling

Copyright | Villanova Architecten



A Beautiful Mess in Utrecht

VOORBEELDPROJECT

Midden in het azc in Utrecht vind je A Beautiful Mess: een sfeervolle horecaonderneming waar de chefs gerechten uit hun land van herkomst serveren. Een ontmoetingsruimte op een tijdelijke Utrechtse opvanglocatie bleek een succes voor bewoners én de buurt. Daarom sloegen het COA en de gemeente Utrecht de handen ineen om een gedeeld project op te zetten, ditmaal op een vaste locatie.

A Beautiful Mess biedt mensen met een migratieachtergrond een werk- en leerervaring in het café. Zo kunnen zij gemakkelijker de arbeidsmarkt betreden. We werken hierin samen met de ervaren mensen van Refugee Company. Het sociale café is open voor iedereen: zo kunnen zowel buurtbewoners als COA-bewoners er deel van uitmaken en ervan profiteren. Het café biedt kansen voor de werknemers én zorgt voor een veilig en sfeervol azc met draagvlak in de buurt.



Een duurzame vastgoedportefeuille

Het COA moet en wil invulling geven aan nationaal en Europees duurzaamheidsbeleid. Daarvoor is de afgelopen jaren geïnvesteerd in de CO₂-prestatieladder: een instrument om zicht te krijgen op ons energieverbruik en onze CO₂ emissie, met meerdere niveaus waarlangs wij ons kunnen certificeren. Dat gebeurt volgens een Plan-Do-Check-Act-cyclus. Wij nemen deel aan het certificeringstraject dat centraal wordt georganiseerd vanuit het Ministerie van Justitie en Veiligheid.



Voor een duurzame vastgoedportefeuille werken wij onder andere aan:

- circulariteit en het verminderen of verwaarden van restafval;
- het vergroten van biodiversiteit;
- het verminderen van energiegebruik;
- het zelf opwekken van energie;
- duurzame mobiliteit.

Data helpt ons om stappen te maken in onze duurzaamheidsambities. Door inzichten uit data en prestaties op meetbare indicatoren kunnen we in onze projecten en bedrijfsvoering in de toekomst gericht sturen op duurzaamheid.

Het verduurzamen van het COA is onherroepelijk een langetermijntraject. Tegelijkertijd hebben wij als organisatie te maken met crises waarin we zo snel mogelijk moeten handelen om kwalitatieve opvangplekken te realiseren. In een crisissituatie word je gedwongen keuzes te maken die op dat moment nodig zijn. Dat heeft invloed op de ambities die wij onszelf kunnen stellen. Het is een van onze uitdagingen om te handelen op de urgentie van een lange termijn vraagstuk, wanneer korte termijn crises onze directe aandacht vragen.

Voor het verduurzamen van onze vastgoedportefeuille en het creëren van meerwaarde zetten wij in op drie thema's:

1. De energietransitie door slimme oplossingen op gebied van klimaatbeheersing in te zetten en onze energievraag te verminderen door zelf energie op te wekken.
2. Een circulaire vastgoedportefeuille door het verminderen van restafval en reststoffen en meer hergebruik van materialen.
3. Het vergroten van biodiversiteit op onze locaties.

Energietransitie

De komende jaren werken we aan het sterk terugdringen van de CO₂ uitstoot van onze locaties en stellen onszelf daarbij een reductie van 49% als doel in 2030 en een reductie van 95% in 2050. Dit willen we bereiken door de energievraag te verminderen, zelf energie op te wekken, op

te slaan en/of te hergebruiken. We verwachten technische innovaties met name nodig te hebben als het gaat om opwekken, opslag en distributie van energie en sociale innovaties om bewustwording bij onze bewoners te vergroten en zo ons energieverbruik te verminderen.

Circulariteit

We streven naar een volledig circulaire vastgoedportefeuille in 2050, met in 2030 een tussendoel van 50% reductie wat betreft het gebruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen). Wij (her)ontwikkelen onze gebouwen en terreinen zoveel mogelijk zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. We willen de

waarde van materialen en producten zoveel mogelijk behouden, maar als dat niet kan deze ook ter beschikking stellen aan derden. Maar hoe de weg daarnaartoe uit ziet, dat weten we nog niet precies. Daarom kiezen we voor een aanpak van 'leren door te doen'. We dagen opdrachtnemers voor toekomstige opdrachten uit om met ons mee te denken en circulaire oplossingen aan te dragen.

We zien kansen om slim gebruik te maken van reststoffen die het COA rijk is. Hoe zouden bijvoorbeeld afvalstoffen of restwarmte van installaties waarde op kunnen leveren voor het COA of voor anderen? Andersom kunnen we gebruik maken van de reststoffen van andere partijen. Zou de restwarmte van een datacenter bijvoorbeeld gebruikt kunnen worden voor het verwarmen van onze locaties? Onze doelstelling omtrent circulariteit daagt uit om anders te denken over onze rest- en afvalproductie en de uitwisseling hiervan met andere organisaties en partijen.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is het afgelopen jaar hoog op de agenda komen te staan. Het gaat slecht met de natuur in Nederland. Ook de stikstofcrisis heeft dit probleem op de maatschappelijke agenda gezet. Het COA is gevestigd op diverse locaties door Nederland en heeft naast de huisvesting voor asielzoekers en de benodigde dienstgebouwen op deze locaties ook veel buitenruimte.

We zien een kans om bij te dragen aan de verbetering van biodiversiteit in Nederland en zetten daarom in op natuurinclusieve opvanglocaties. Natuurinclusief betekent dat op opvanglocaties en bij projecten er nadrukkelijk aandacht is voor het behoud of het herstellen van de biodiversiteit in de omgeving. We zijn daarbij op zoek naar innovatieve toepassingen in de bebouwing zelf, rondom het gebouw en op het gehele terrein. Daarbij is er ook aandacht voor lichtuitstraling vanuit gebouwen of verlichting op de terreinen, en het kiezen van de juiste momenten en methodes van groenonderhoud.



INNOVATIE OPGAVEN

Welke technische oplossingen zijn geschikt om op onze locaties **slim energie op te slaan**?

Hoe kunnen we een integrale aanpak ontwikkelen waarmee we **opvanglocaties inzetten om de biodiversiteit van de ecosystemen in de omgeving te stimuleren**?



Hoe kunnen we ons **energieverbruik zoveel mogelijk verminderen** door het gedrag van onze gebruikers te beïnvloeden?

Hoe kunnen we onze asielzoekerscentra **circulair beheren en welke circulaire oplossingen zijn geschikt voor nieuwbouw en vervangingsonderhoud**?

VOORBEELD PROJECTEN



Efficiënt
verwarmen

22



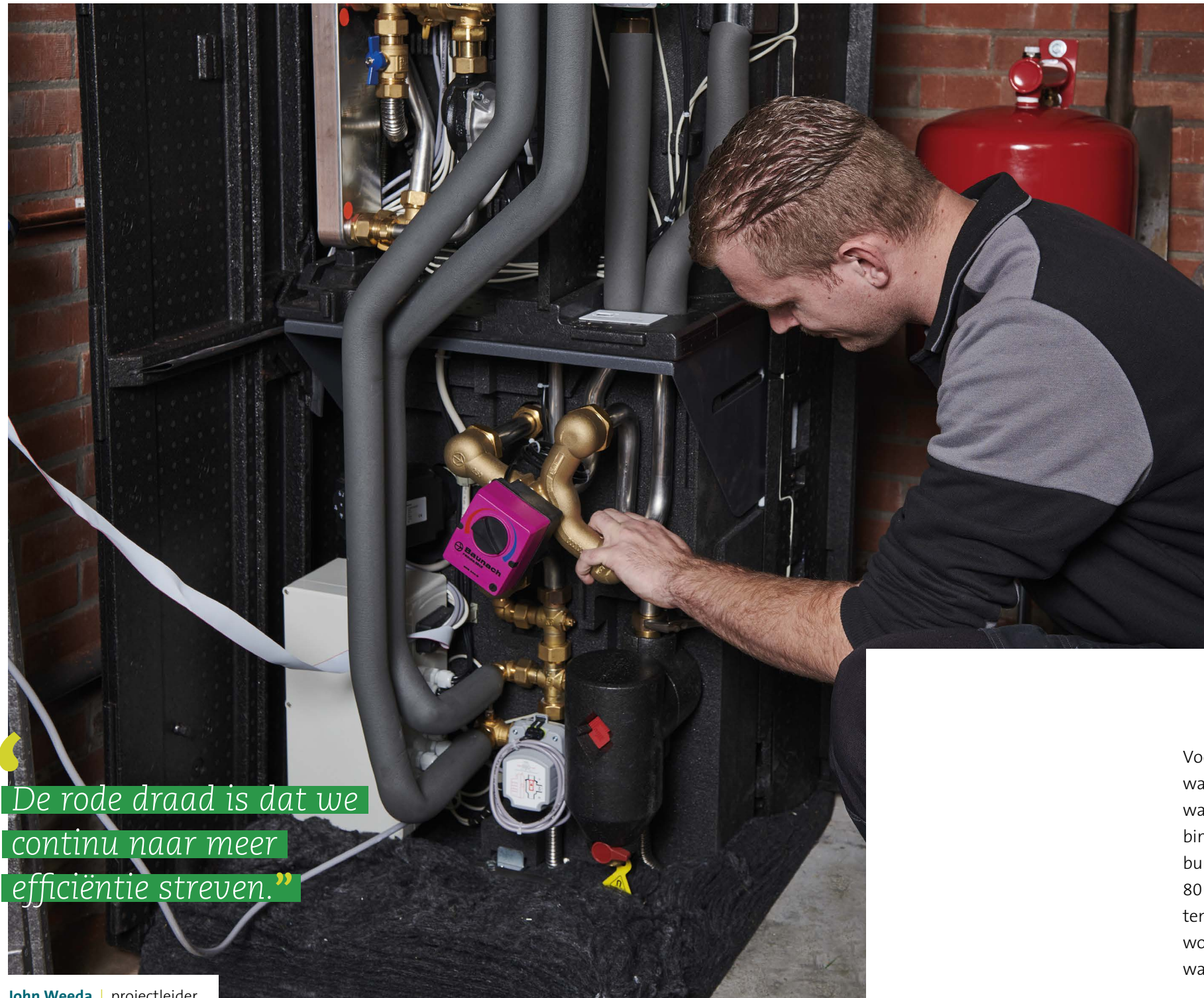
Energieopslag
van
zonnestroom

24



Kansen
voor
biodiversiteit

26



“De rode draad is dat we continu naar meer efficiëntie streven.”

John Weeda | projectleider

Efficiënt verwarmen met groene technologieën

Een deel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit grote, oude, bestaande gebouwen zoals monumentale panden. In 2050 willen we van het gas af zijn en volledig elektrisch verwarmen, maar de huidige oplossingen in de markt zijn niet toereikend voor dit soort panden. We zoeken continu naar oplossingen om ook onze beperkt geïsoleerde bestaande bouw aardgasvrij te kunnen maken en te verwarmen, met zo min mogelijk rendementsverlies.

Voorbeelden daarvan zijn de hoogtemperatuur waterpomp en de hydrobag. De hoogtemperatuur warmtepomp is een lucht/water warmtepomp. Het binnendeel van de pomp haalt warmte uit de buitenlucht en het buitendeel verwarmt het water tot 80 graden. De hydrobag, een waterzak die in de temperatuurstabiele kruipruimte van een woning wordt geplaatst, brengt water door middel van wateruitwisseling op de juiste temperatuur.

De hydrobag is een goedkoper en sneller alternatief voor grondboringen, maar bleek voor ons niet geschikt om te implementeren.

Meerdere oplossingen en technieken kunnen geschikt zijn voor ons diverse vastgoed; we bekijken per locatie wat de beste oplossing is. De rode draad is dat we continu streven naar meer efficiëntie.

Energieopslag van zonnestroom

In Ter Apel leveren onze zonnepanelen op een zonnige dag voldoende energie om de gehele locatie van stroom te voorzien. Op minder goede dagen ligt dat anders en moeten we toch nog energie bijkopen. Door de opgewekte energie te bufferen voor dagen waarop we minder stroom opwekken, kunnen we ons rendement verhogen en onze locaties nog energie-efficiënter verwarmen en van stroom voorzien.

De huidige oplossingen in de markt variëren van technisch geavanceerd tot meer natuurlijke oplossingen. Accu's liggen voor de hand maar vragen een forse investering. We kijken daarom ook naar andere oplossingen. Daarom zoeken we naar goedkopere maar efficiënte oplossingen. Energieopslag in basaltsteen is een van de opties die we verkennen. Ook dit type opslag vraagt om een investering maar biedt een relatief simpele en langdurige oplossing.

Om ons complete warmtesysteem efficiënter te maken kijken we naar alle onderdelen in de keten. Voor ons goed geïsoleerde nieuwbouwvastgoed ligt de uitdaging in de opslag van onze opgewekte stroom. Zo kunnen we in 2050 gasloos zijn en energie-efficiënt elektrisch verwarmen.



“Door de opgewekte energie te bufferen voor dagen waarop we minder stroom opwekken, kunnen we ons rendement verhogen en nog energie-efficiënter verwarmen.”

John Weeda | projectleider



Kansen voor biodiversiteit

De achteruitgang van de biodiversiteit in Nederland vraagt om actie. Al onze gebouwen en terreinen beslaan gezamenlijk een behoorlijk groot grondgebied en dat geeft ons de kans om een positieve bijdrage te leveren aan herstel van biodiversiteit.

Maar hoe kunnen we gelijktijdig met de huisvesting van mensen het leefgebied voor planten en diersoorten in Nederland behouden? Voor een nieuwe locatie in Oisterwijk is een kanskaart voor biodiversiteit ontwikkeld. Er is onderzocht welke soorten er voorkomen op de locatie. De kanskaart maakt vervolgens inzichtelijk hoe we die kunnen behouden en versterken. Op andere locaties experimenteren we al met maatregelen als een moestuin, bijenhotel,

bloemrijk gras, vogelhuisjes en bewuste beplanting.

Biodiversiteit is niet alleen belangrijk voor de natuur in Nederland maar draagt ook bij aan de leefbaarheid van onze locaties. Groen werkt rustgevend en geeft ruimte voor veel activiteiten. We leren welke aanpak werkt en breiden al doende ons instrumentarium uit van manieren waarop wij met onze locaties kunnen bijdragen aan het herstel van biodiversiteit.



“We hebben de kans om met ons grondgebied een positieve impact te maken op de biodiversiteit in Nederland.”

Maarten Schaepman | vastgoedregisseur

Een doelmatige vastgoedportefeuille

Bij het COA streven we ernaar om het beheer en de exploitatie van onze locaties zo doeltreffend en doelmatig mogelijk in te richten. De huidige COA-kwaliteitsborging heeft aandacht voor de aspecten veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energie en maatschappij (VGBEM).



“Met slimme technologie kunnen we de impact van onvermijdelijke storingen en onderhoud op het dagelijks leven zo klein mogelijk maken.”

en gereden kilometers. We willen storingen effectiever en efficiënter oplossen. We streven naar een 100% *first time fix* van storingen op onze locaties. Door de inzet van slimme technologie, mogelijke standaardisatie van materialen, een goede aansluiting op de systemen van onderhoudspartijen en door de kwaliteit van onze meldingen te verhogen, kunnen we de kans op een *first time fix* verder vergroten.

Beheer van mobiel vastgoed

Flexibel en multi-inzetbaar gebruik van ons vastgoed betekent dat we het mogelijk maken om vastgoed te verplaatsen, om te bouwen of geschikt te maken voor tijdelijk gebruik door verschillende doelgroepen. De doorlooptijd van ons vastgoed zal niet langer standaard veertig jaar zijn, maar kan bijvoorbeeld tien jaar op de ene locatie, en tien jaar op een andere locatie in Nederland zijn. Als we uitgaan van flexibel vastgoed dan zullen installaties hierop aangepast moeten worden; ze zullen bijvoorbeeld demontabel moeten zijn en gemakkelijk hergebruikt kunnen worden. Een andere uitdaging die als gevolg van flexibel vastgoed ontstaat, is zicht houden op de conditie van onze gebouwen wanneer we het vastgoed in portefeuille houden maar tijdelijk inzetten voor een andere doelgroep. Juist nu we steeds meer datagedreven werken en dubbelgebruik maken van slimme technologie, is het belangrijk dat onze data op orde blijft in perioden dat we ons vastgoed niet zelf gebruiken.

Datagedreven beheer en onderhoud

Om de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille te monitoren, op orde te houden en de juiste afwegingen te maken, hebben we de afgelopen jaren geïnvesteerd in de BOEI-systematiek en een informatievoorziening en -positie ontwikkeld om onze bedrijfsvoering te ondersteunen. De komende jaren willen we onze informatievoorziening nog verder versterken, processen digitaliseren en data van ons vastgoed gebruiken om storingen te kunnen voorkomen, beperken of sneller op te lossen. Het verder digitaal transformeren van onze processen stelt ons ook in staat om te anticiperen op de toenemende krapte op de arbeidsmarkt. Door repeterende taken automatisch uit te laten voeren, spelen we bovendien meer tijd vrij van onze medewerkers. Zo kunnen we onze kennis en kunde inzetten voor kwalitatieve zaken en maken we het werk uitdagend en plezierig.

Storingen voorkomen

Voorkomen is altijd beter dan genezen, daarom willen we de komende jaren inzetten op het terugdringen van het aantal storingen. Niet alleen in de centra zelf, maar op het gehele terrein. Daarbij zetten we zowel in op de juiste keuzes voor installaties en het vroegtijdig signaleren van mogelijke storingen, als investeren in de juiste materialen met het oog op de total cost of ownership. Daarnaast willen we de veiligheid en leefbaarheid van onze locaties vergroten door kennis van gedrags- en omgevingspsychologie toe te passen zodat onze bewoners worden gestimuleerd om ook zelf zorg te dragen voor een prettig leefklimaat op onze opvangcentra. Niet alleen is dat belangrijk voor het welzijn van de bewoners, ook zouden we zo het aantal molest-gerelateerde storingen kunnen terugdringen.

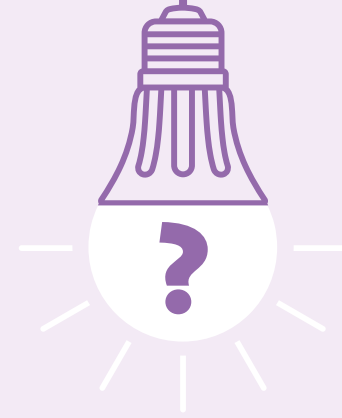
Slimme sensoren

Om (de overlast van) storingen te beperken, zien we veel mogelijkheden in het slim beheren van ons vastgoed door middel van toepassingen van Internet of Things (IoT). Met de hulp van sensoren kunnen we meer data verzamelen over het gebruik van onze locaties. Daarmee werken we aan doelstellingen als het vroegtijdig signaleren van storingen, energieverstopping tegengaan en efficiënter omgaan met de inzet van beveiliging en schoonmaak. Door handmatige invoer van data te beperken, wordt de werkdruk voor onze medewerkers verlicht en zal de kwaliteit van de data toenemen.

First time fix

Het in één keer oplossen vermindert overlast door storingen voor onze bewoners en bespaart tijd, kosten

INNOVATIE OPGAVEN



Hoe kunnen we met de juiste materiaalkeuzes en inzicht in materiaalgebruik door middel van een materiaalpaspoort bijdragen aan het doelmatig gebruik van vastgoed?

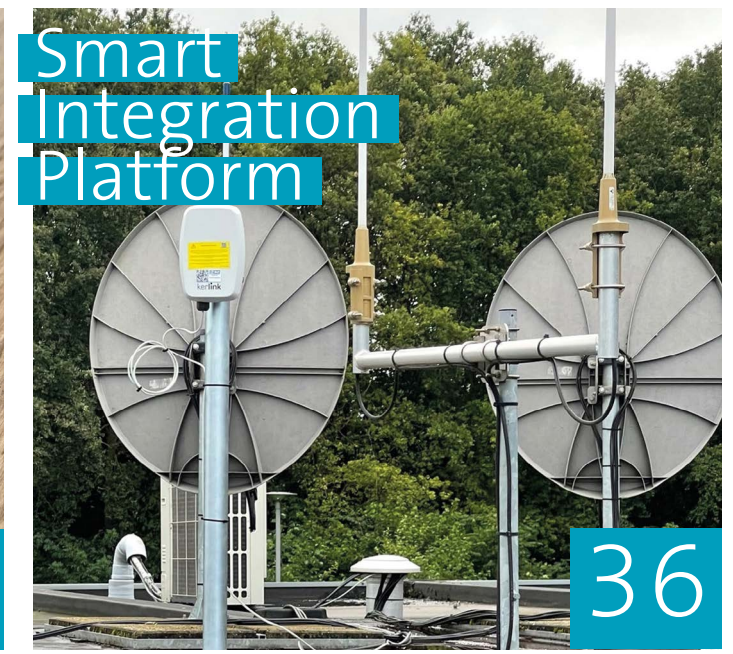
Hoe kunnen we in geval van dubbelgebruik van ons vastgoed een datagap voorkomen, de datakwaliteit hoog houden en inzicht blijven houden in de conditie van ons vastgoed?

Hoe kunnen we de kans op een first-time-fix vergroten en zo de storingen op onze locaties effectiever oplossen?

Hoe kunnen we met predictive maintenance, materiaalkeuze, materiaalpaspoorten en kennis uit gedrags- en omgevingspsychologie storingen op onze locaties zo veel mogelijk voorkomen en de leefbaarheid vergroten?

Hoe kunnen we de impact van storingen op bewoners zo veel mogelijk beperken door slim vastgoedbeheer en het verder automatiseren van bestaande processen?

VOORBEELD PROJECTEN



Priva ecoBuilding project in Grave

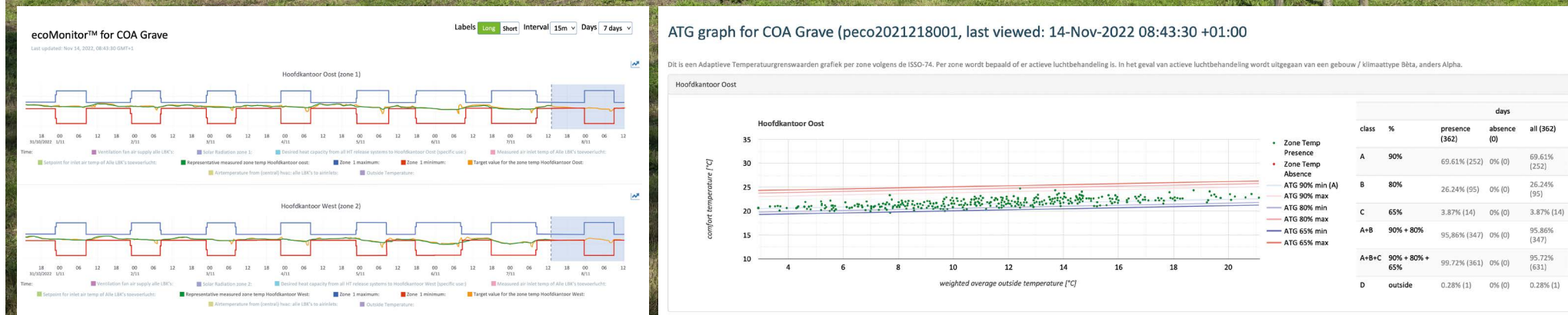
“De pilot heeft een forse energiebesparing van maar liefst 35% opgeleverd. Daar zijn we erg blij mee!”



Wie denkt dat energie besparen in gebouwen altijd ten koste gaat van comfort heeft het mis. Met ons slimme klimaatbeheersysteem realiseren we een aangenaam binnenklimaat in de zomer en de winter en besparen we gelijktijdig flink op energie.

Het zelflerende algoritme van Priva ecoBuilding voorspelt het optimale binnenklimaat voor een gebouw. Het systeem kijkt steeds 24 uur vooruit en berekent scenario's waarin rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld de bezettingsgraad, de weersvoorspelling en het normale gewenste comfort. Die scenario's worden vervolgens gebruikt om de klimaatinstallaties en beschikbare energiebronnen van het gebouw automatisch slimmer in te zetten.

Dat komt zowel het comfort als het energieverbruik ten goede, wat het afgelopen jaar tijdens de pilot in Grave heeft geresulteerd in een energiebesparing van maar liefst 35%. Kortom: een win-winsituatie voor klimaat en bewoner. Vanwege het succes wordt nu onderzocht welke locaties naast Grave nog meer kunnen profiteren van de software oplossing.



Roy Dols | projectregisseur

Legionellasensoren op het IoT-netwerk

Regelmatige watertemperatuurmetingen en het bijhouden van logboeken zijn belangrijk en wettelijk verplicht om legionella te voorkomen. Maar dit is ook erg tijdrovend. Daarom installeren we sensoren die de metingen uitvoeren en continu alert zijn op normoverschrijdingen.

De sensoren zijn op de waterleiding bevestigd en via het landelijke IoT (Internet of Things) netwerk van ICT met elkaar verbonden. Dat netwerk is speciaal voor apparaten die niet continu internet nodig hebben, maar wel af en toe data moeten doorgeven. De sensoren sturen met regelmaat hun metingen door naar ons Smart Integration Platform voor sensordata. Daar wordt vervolgens automatisch gesignaleerd of er maatregelen nodig zijn om legionella te voorkomen.

De metingen door middel van sensoren zijn niet alleen sneller dan handmatige metingen maar ook goedkoper, veiliger en betrouwbaarder. Bovendien kunnen de sensoren eenvoudig worden gedemonteerd

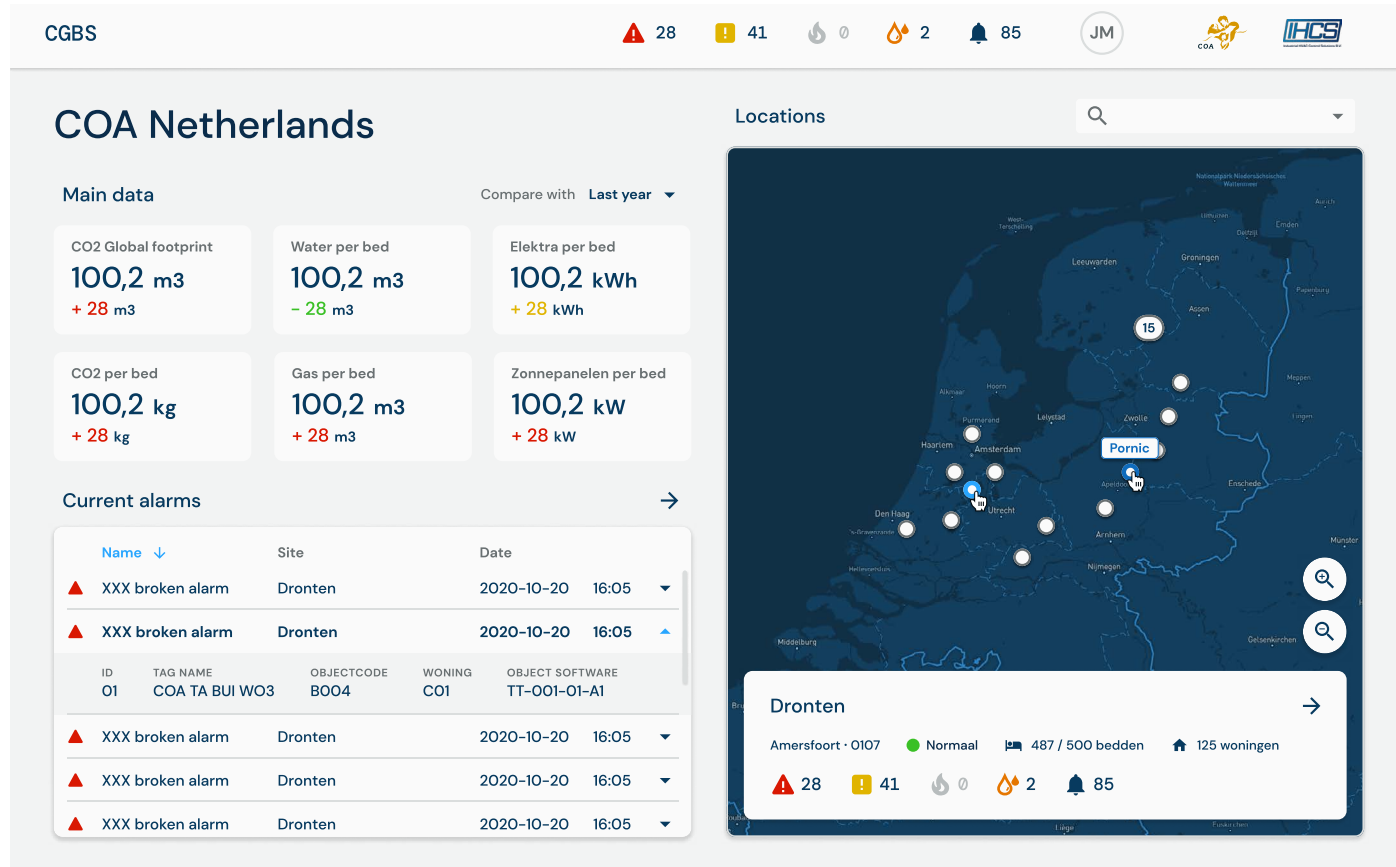
en hergebruikt. Op basis van de resultaten van pilots op drie locaties is besloten het IoT-netwerk en de sensoren voor legionella-preventie vanaf 2022 landelijk uit te rollen.



“Het scheelt tijd, geeft grip op het proces en zorgt voor een veilige drinkwaterinstallatie op onze opvanglocaties.”

John Weeda | projectleider





Smart Integration Platform (SIP)

Slimme sensoroplossingen bieden ontzettend veel kansen voor ons vastgoed en de opvang en begeleiding van onze bewoners. Het aantal sensoroplossingen op onze opvanglocaties zal naar verwachting dan ook fors toenemen.

“Met het Smart Integration Platform verbinden, verplaatsen, verwerken en analyseren we data van al onze sensoren op een uniforme en veilige manier.”

Frank Lobbezoo | teamhoofd Vastgoedexploitatie



Vanuit ervaringen van gebruikers weten we echter dat het met méér sensoren niet altijd makkelijker wordt. Iedere sensoroplossing brengt eigen hard- en software mee en dat maakt het niet alleen minder gebruiksvriendelijk, er kan ook een wildgroei ontstaan aan apparatuur op onze opvanglocaties.

Met het Smart Integration Platform (SIP) maken we het mogelijk om het aantal sensoroplossingen veilig uit te breiden zonder het overzicht te verliezen. Het SIP ontvangt de signalen van alle sensoren en verzamelt die op één handig en gebruiksvriendelijk

platform. Daarmee borgen we meteen de historie en creëren we veel mogelijkheden voor analyse. Het SIP waarschuwt bovendien als de data aanleiding geeft om actie te ondernemen en het kan berichten versturen.

Door te investeren in het platform zijn we goed uitgerust om nu en in de toekomst meer gebruik te maken van sensoroplossingen. Het SIP kan door de uitrol van het IoT-netwerk op iedere locatie worden gebruikt.

Op locatie Grave staan acht flexibele houten woningen. Niet alleen zien de woningen er stijlvol uit en bieden ze veel wooncomfort, de woningen leveren ook een bijdrage aan het realiseren van flexibele huisvesting door het COA. De woningen bestaan uit onderdelen die in een fabriek worden gemaakt en op locatie in elkaar worden gezet. Daardoor zijn ze snel te realiseren en verplaatsbaar naar andere locaties.



Colofon

‘De Innovatieagenda’ is een uitgave van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, afdeling Vastgoed & Facilitair. Antwoordnummer 11009, 2509 VE Den Haag.

Maart 2023

Opdrachtgever

Frank Lobbezoo, teamhoofd Vastgoedexploitatie

(Eind- en beeld)redactie

Majka van Doorn en Nienke Mast

Ontwerp

Enof creatieve communicatie

Fotobronnen

Scagliola Brakkee, Jan Scheerder, Villanova architecten, Feenstra, IHCS en COA Beeldbank.

Disclaimer

Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale publicatie of welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van de uitgever en eventuele rechthebbenden.