



Vastgoedontwikkelaars kijken uit naar komst gebiedskeurmerk

Dutch Green Building Council

# BREEAM-NL Duurzame Gebiedsontwikkeling

**Na BREEAM-NL Nieuwbouw in 2009 en BREEAM-NL Bestaande Bouw en Gebruik afgelopen juni, komt DGBC nu met het derde duurzaamheidskeurmerk, BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling.**

BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling bepaalt de duurzaamheidsprestatie van een ontwikkelingsgebied in zijn geheel. De methode biedt de vastgoedsector de mogelijkheid om BREEAM-NL voor individuele gebouwen (zowel oud als nieuw) in te bedden in een systeem dat het hele terrein waarop ze zich bevinden (inclusief infrastructuur enz.) beoordeelt.

## In één keer certificeren

In de vastgoedsector tref je veel anticipatie aan. Zo liet ASR Vastgoed Ontwikkeling (ASR VO) tijdens vakbeurs PROVADA in juni al weten er "gretig naar uit te kijken". Manager Duurzaam Paul Dielissen en Directeur Markt en Marketing Boris van der Gijp leggen uit waarom.

"Het korte antwoord op de vraag waarom we zo uitkijken naar dit keurmerk", opent Van der Gijp, "is dat ASR VO doorgaans hele gebieden ontwikkelt in plaats van individuele gebouwen. Onze speerpunten zijn winkelcentra en woningen. De ontwikkeling hiervan houdt eigenlijk altijd een project op gebiedsniveau in. Dus is het gewoon erg jammer dat

er geen mogelijkheid bestaat om je hele project in één keer te certificeren."

De portefeuille van ASR VO bevat veel recente voorbeelden van duurzame gebiedsontwikkelingen. Onder andere het Project IJdock in Amsterdam, Winkelcentrum Vleuterweide bij Utrecht, Winkelcentrum Hoge Schie in Rotterdam en de nieuwe invulling van het oude Enka-terrein in Ede.

Het nieuwe door ASR VO ontwikkelde Centrumplan Waddinxveen sleepte al een BREEAM-NL Nieuwbouw ontwerpcertificaat binnen met de kwalificatie drie sterren. Dit maakt het nieuwe winkelcentrum van het Zuid-Hollandse Waddinxveen het allereerste winkelcentrum in Nederland dat volgens BREEAM-NL gecertificeerd is.

## Mooie lijst successen

Ook andere ASR VO-projecten hebben inmiddels een BREEAM-NL Nieuwbouw certificering, bijvoorbeeld het al eerder genoemde Project IJdock. Verder is ook de samen met partner Provast



herontwikkelde 'Monarch' (kantoor CAK) in het Beatrixkwartier van Den Haag gecertificeerd. Het ontwerp hiervoor kreeg zelfs de kwalificatie vier sterren.

Klinkt als een mooie lijst successen. "Maar", zegt Van der Gijp: "veel van onze producten zijn groter dan de certificering die we ervoor hebben gekregen, vandaar dat we zo uitkijken naar het nieuwe gebiedskeurmerk."

## Uitstekend instrument

Duurzaamheidsmanager Paul Dielissen valt zijn collega bij: "We zijn ver en sterk op weg met onze projecten. En BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling is een uitstekend instrument om dat in de markt te laten zien. Om die ambitie kracht bij te zetten. Hoe dan ook; het wordt hard tijd dat er een algemeen keurmerk voor duurzame gebiedsontwikkeling komt."

"Zonder het keurmerk blijft het beeld verbrokken," meent Dielissen. "Immers, hoe duurzaam is een gecertificeerd gebouw écht, als het zich in een niet-duurzaam gebied bevindt? Voor ons geldt duurzaamheid als totaal aspect van de hele ontwikkeling. En dat is precies waarin wij heel sterk zijn."

## Focus verschuift

Van der Gijp en Dielissen kijken met verwachting uit naar het keurmerk voor Duurzame Gebiedsontwikkeling. En met hen vele anderen. Bijvoorbeeld regionale overheden als provincies en gemeenten. Die willen namelijk duurzaam ontwikkelen, maar beschikken nog niet over een standaard die hen vertelt wat nu precies een duurzaam gebied is.

Met het BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling krijgen ze een instrument in handen dat ze helpt hun duurzame ambities concreet te maken en vervolgens ook te realiseren.

Dielissen: "Tot nu toe lag de nadruk meer op gebouwen, ook in de vastgoedsector zelf. Maar deze focus verschuift al enige tijd in de richting van gebiedsontwikkeling. En ook bij de andere partijen in de bouw, zoals aannemers en gebruikers, zie je dat nu gebeuren. Deze ontwikkeling op zichzelf is al positief, want het vraagt om meer integratie, samenwerking en communicatie van de verschillende partijen. Want in de bouw kom je elkaar nergens anders méér tegen dan op gebiedsniveau." ●

# www.dgbc.nl

## Hoe werkt het keurmerk?

BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling bepaalt de duurzaamheidsprestatie van een ontwikkelingsgebied met scores in zes verschillende categorieën: 'Synergie', 'Bronnen', 'Ruimtelijke Ontwikkeling', 'Welzijn en Welvaart', 'Gebiedsklimaat' en 'Gebiedsmanagement'.

## Duidelijk gedefinieerde typologieën

De certificering met DGBC Gebied is onderverdeeld in drie fasen: de Planfase, de Realisatiefase en de Beheerfase. En om een specifieke waardering en benchmark te kunnen presenteren, is ook gekozen voor vier duidelijk onderscheiden en gedefinieerde typologieën: 'Stedelijk Gebied', 'Stadsranden', 'Landelijk Gebied' en 'Bedrijventerreinen'. Dit om bepaalde gebieden niet van tevoren al met een achterstand op te zadelen ten opzichte van andere.

## BREEAM-NL Nieuwbouw verbeterd

Afgelopen jaar is er veel feedback verzameld, via de helpdesk, de Wiki pagina en de vele trainingen die DGBC organiseert. Daarnaast zijn er ook actief bijeenkomsten georganiseerd: feedbackbijeenkomsten, kostenbijeenkomsten en themabijeenkomsten zoals een materialen-, renovatie-, liften- en flexibiliteitsbijeenkomst. Al deze feedback is verwerkt en heeft een gloednieuwe BREEAM-NL versie opgeleverd: BREEAM-NL 2011.

## Duurzaamheidskeurmerk voor bestaande gebouwen

Op de afgelopen PROVADA is officieel het BREEAM-NL Bestaande Bouw en Gebruik gelanceerd. Vastgoedeigenaren kunnen nu de duurzaamheidsprestatie van bestaande kantoorgebouwen bepalen én steeds weer bijstellen. Ook reikte DGBC de eerste 'Verklaringen van Commitment' met het oog op het nieuwe keurmerk uit. De volgende partijen hebben een Verklaring van Commitment ontvangen: 1. ZND Caspar Ulijn 2. Bank of Ireland Enda Bracken 3. DWA Machiel Karels 4. Delta Lloyd Inge Jansen 5. ANWB Erik de Jonge 6. DTZ Zadelhoff Han Machiels 7. ING Real Estate Management Kantoren Ronald van der Waals 8. ING Real Estate Management Retail Martijn Vlasveld 9. C2N Edwin van Eeckhoven  
Organisaties gaan een 'Verklaring van Commitment' aan voor drie jaar. De vastgoedeigenaar geeft met deze verklaring aan deel te nemen aan benchmarks en hij geeft aan zich te registreren voor een zelf assessment.