



[Re]building the future

Dutch Green Building Council

Met BREEAM-NL In-Use boekt Europese vastgoedbelegger succes

Europese vastgoedbelegger Redevco heeft vier BREEAM In-Use-certificaten behaald voor retailprojecten in België. Het bedrijf geeft hiermee een vervolg aan vergelijkbare succesvolle certificeringstrajecten in Duitsland, Nederland en Spanje. "Als we naar de toekomst kijken, ligt de uitdaging immers vooral in het verduurzamen van de bestaande voorraad", benadrukt Redevco in het recente Corporate Responsibility Report van de onderneming.



Duurzaamheid is al jaren een belangrijke kernwaarde in de strategie van Redevco: in 2007 werd BREEAM als certificeringsschema omarmd, en was het bedrijf één van de initiatiefnemers van de Dutch Green Building Council (DGBC), en founding member van de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB). "Redevco wil dat haar panden goed zijn en goed blijven binnen de continue veranderende eisen van de tijd", aldus Clemens Brennkneijer, Managing Director van Redevco Nederland onlangs in een persbericht.

Redevco heeft voor BREEAM (www.breeam.org) gekozen als leidraad voor duurzame certificering, "omdat het internationale karakter ons een gemeenschappelijk raamwerk geeft in heel Europa. Een kader dat tegelijk zo flexibel is, dat het aan te passen is aan lokale wetgeving en omstandigheden." Sinds 2008, en de lancering van het Europese BREEAM-systeem, is het Redevco's beleid om BREEAM-certificering te verkrijgen voor alle (her)ontwikkelingsprojecten waarbij meer dan 10 miljoen euro wordt geïnvesteerd, waarbij het bedrijf mikt op ten minste een 'Very Good' (3 sterren) rating. Daarnaast is Redevco sinds de introductie van BREEAM voor bestaande gebouwen ook bezig met de certificering van bestaande panden.

In-Use onderdeel van businessplan

Eind 2011 heeft Redevco al zijn Europese regio's gevraagd om – als onderdeel van hun businessplan – vijf BREEAM In-Use pilot-projecten aan te wijzen voor certificatie in 2012. Daarvan is inmiddels een groot gedeelte gerealiseerd. Een overzicht van alle panden die gecertificeerd zijn of nog gecertificeerd worden staat op www.redevco.com/cr/green-buildings.

De projecten in België zijn het afgelopen jaar voorafgegaan door een aantal successtories in ons eigen land: Redevco ontving in september tijdens de Dutch Green Building Week als een van de eersten in Nederland vijf BREEAM In-Use-certificaten voor zijn winkelpanden. De certificaten betroffen C&A-panden in Alkmaar, Almere, Amstelveen, Leiden en Tilburg. Ook ontving het de eerste BREEAM ES In-Use-certificaten in Spanje voor vastgoedobjecten in Madrid, Barcelona en op Palma de Mallorca. Deze gebouwen worden verhuurd aan C&A en H&M.

Dóen, leren en verbeteren

Redevco hoopt eind 2013 in Europa ruim tachtig BREEAM In-Use-certificaten te hebben behaald. Of de onderneming dit aantal zal behalen is mede afhankelijk van de medewerking van de huurders. Robert Bakker is als Development Manager bij Redevco Nederland betrokken bij alle BREEAM-NL-trajecten. Hij heeft ervaren dat het certificeren volgens BREEAM-NL ook voor een relatief nieuwe categorie als de winkelvastgoedsector prima haalbaar is: "Het is vooral een zaak van dóen, leren en verbeteren." Zeker bij winkelvastgoed is de rol van de huurder essentieel (tot 30% van de creditscore). Bakker adviseert om hier zo vroeg mogelijk in het project maximale aandacht aan te besteden. Dit geldt vooral als je aan de slag gaat met BREEAM-NL Nieuwbouw, maar ook bij de toepassing van BREEAM-NL In-Use. Bakker vervolgt: "Verder is het van belang gebleken om de retailers duidelijk uit te leggen dat duurzaamheid niet alleen draait om warmte/koudeopslaginstallaties (WKO'S), en zonnepanelen, maar juist ook om allerlei andere maatregelen, onder andere op het gebied van beleid, transport, afval, watergebruik (9 elementen van BREEAM). En dat heel veel kleinere maatregelen samen ook een groot verschil maken." ●

Uitgelicht: C&A-project in Mainz

Dat je met BREEAM voor een bestaand gebouw veel kunt bereiken, bleek al in 2008, toen Redevco Duitsland een C&A-pand (zie foto links) in het Duitse Mainz van een verouderd pand uit de jaren zestig omvormde tot een innovatieve ECO-Store. Derk Welling (Head of Corporate Responsibility): "In dit project is het met state-of-the-art bouwtechniek gelukt om het energieverbruik terug te dringen met meer dan 50%. Onder andere door het toepassen van meer isolatie dan vereist volgens bouwregelgeving. Daarnaast is isolerend glas toegepast en zijn zonnepanelen geplaatst om energie op te wekken." Het C&A-pand in Mainz ontving in 2008 als eerste bestaand gebouw in Europa een BREEAM-certificaat met de beoordeling 'Very Good'.

www.dgbc.nl

Veel gestelde vragen – deel 2

Elke week krijgt de Helpdesk van DGBC vele vragen over BREEAM-NL In-Use. De komende maanden publiceren we de meeste gestelde in het magazine Duurzaam Gebouwd.

Is certificering niet erg kostbaar?

Nee. De kosten zijn vaak lager dan verondersteld. U kunt sowieso altijd eerst starten met een zelf-assessment. Voor deze eigen beoordeling kunt u de BREEAM-NL In-Use-beoordelingsrichtlijn gratis downloaden van de BREEAM-NL-website: http://bgb.assessmenttool.nl/users/sign_in Via de link www.assessmenttool.nl treft u tevens een gebruikershandleiding aan.

Mag ik ook een deel van een pand certificeren?

Ja dat kan. BREEAM-NL In-Use biedt de mogelijkheid om delen van een gebouw apart te certificeren. Dit kan gemakkelijk zijn, wanneer het bijvoorbeeld lastig blijkt om alle huurders mee te krijgen.

Kan een vastgoedmanager ook BREEAM initiëren?

Ja. Zowel een belegger/eigenaar, huurder/gebruiker, vastgoedmanager of facility manager kan het beoordelingsproces in gang zetten. Er wordt op het certificaat duidelijk aangegeven waar de verantwoordelijkheden liggen: aan gebruikers- of eigenaarszijde.

DGBC is verhuisd

Op 19 november 2012 riep DGBC zijn participanten op om mee te zoeken naar een nieuw onderkomen. Een overweldigend aantal reacties was het gevolg. In een recordtempo van twee maanden was het dan zover, en in de derde week van januari naam DGBC zijn intrek in het Hufgebouw, in hartje Rotterdam. Door de verhuizing krijgt DGBC een prachtkans om zelf het goede voorbeeld te geven: in het nieuwe pand wordt zo veel mogelijk digitaal gewerkt, om zo een paperless office te realiseren. Een ander plan is het aanbrengen van zonnecellen op het dak. Daarnaast wil DGBC een zogenaamd Green Leasecontract afsluiten en toewerken naar het behalen van een BREEAM-NL In-Use-certificering.

Het nieuwe adres

DGBC
Vlasmark 1c (4e verdieping), 3011 PW Rotterdam
Nieuw tel. nr. : (010) 303 27 77