

Hoe een beoordelingsmethode van de duurzaamheid van gebouwen gaat leven

## **BREEAM: bedrijfsbeleid rond duurzaamheid**

*Door: Laura van der Linde*

**Duurzaamheid is de nieuwe trend. Steeds meer bedrijven ontdekken de positieve effecten van duurzaam ondernemen. Waar kleine bedrijven kleine stappen zetten - bijvoorbeeld door het papierverbruik te reduceren - zetten grote bedrijven grote stappen. Zij kiezen met uiteenlopende redenen heel bewust voor het verduurzamen van hun gebouw.**

De duurzaamheid van gebouwen wordt bepaald door vele factoren. De BREEAM beoordelingsmethodiek hanteert maar liefst 240 vragen/criteria die medebepalend zijn voor het duurzaamheidsniveau van een gebouw. Jan Roersen van W4Y Adviseurs BV te Harderwijk is BREEAM-Assessor. Hij begeleidt bedrijven die willen voldoen aan al deze criteria om zo het BREEAM-NL in-Use certificaat te behalen.

### **Toekomstgericht**

Na de invoering van de Nederlandse versie van het certificaat door de Dutch Green Building Council (DGBC) zijn er eerst vijf pilots gedraaid. Daarna heeft W4Y bij de eerstvolgende elf certificaten die in Nederland zijn behaald het beoordelingstraject begeleid. Jan Roersen vertelt dat de meeste bedrijven die hij begeleidde er zuchtend en steunend aan begonnen. "Maar gaandeweg het traject ging het onderwerp leven en werd iedereen enthousiast. Mensen gingen het belang ervan inzien."

CBRE Global Investors is één van de bedrijven die Jan Roersen in zijn rol als BREEAM-Assessor begeleidde. Martijn Vlasveld is Asset Manager bij deze wereldwijd opererende vastgoedontwikkelaar. "We hebben certificaten behaald voor diverse winkelcentra: de Corridor en de Passage in Veenendaal en de Elzaspassage in Helmond. En onlangs zijn de Heuvel Galerie in Eindhoven en Beursplein in Rotterdam beloond met een 'Very Good-waardering' voor de categorieën Asset (gebouweigenschappen) en Beheer."

Vlasveld beschouwt BREEAM als dé beoordelingsmethode op het gebied van duurzaamheid van gebouwen. "BREEAM beoordeelt een gebouw op een heel breed scala, waar andere labels alleen kijken naar bijvoorbeeld het energieverbruik. BREEAM gaat verder en kijkt naar de lange termijn. Belangrijk want de vraag naar duurzame gebouwen groeit. Duurzame gebouwen hebben de toekomst."

### **Metten is weten**

De BREEAM beoordelingsmethode is een praktische tool waarmee voor iedereen inzichtelijk wordt wat er verbeterd kan worden." Dit wordt onderstreept door een voorbeeld van Vlasveld.

"Winkelcentrum het Beursplein had een 'very good' score behaald en wat hoor ik van de beheerder, die eerst wat sceptisch was: 'we kunnen ook wel naar een Excellent.' Kijk, dan zie je dat het echt is gaan leven!"

Ook Robert Bakker, Development Manager bij Redevco Nederland BV is voorstander van het verduurzamen van gebouwen. Hij is enthousiast over de BREEAM meetmethode. "BREEAM is internationaal dus hiermee kunnen we door heel Europa met dezelfde maten meten. De meetlat wordt per land aangepast aan de daar geldende wetten en regels. Dit jaar zal Redevco naar verwachting 35 gebouwen in Europa volgens BREEAM certificeren en voor 2013 hebben wij de doelstelling om er nog eens 50 te certificeren." In Nederland gebruikte Redevco de BREEAM methodiek om de duurzaamheid te kunnen bepalen van vijf van haar gebouwen die geëxploiteerd worden door haar zustermaatschappij C&A. "We beseffen ons dat vastgoed een behoorlijke impact

heeft op het milieu. Je wilt daar dan ook de verantwoordelijkheid voor nemen en de ecologische voetafdruk verkleinen.” Redevco wil op dit vlak graag voorop lopen: “Als je wilt laten zien dat je ‘groen’ bezig bent, dan moet je dit kunnen aantonen. Meten is weten.”

Redevco heeft, evenals W4Y, een rol gespeeld in de adviesgroep richting de DGBC toen de Nederlandse versie nog in ontwikkeling was. “De eerste versie was vooral gericht op kantoorpanden en niet direct toegespitst op winkels. Maar dankzij de aanpassingen die op basis van onze ervaringen zijn doorgevoerd is er al veel verbeterd. Het is een zeer praktische tool die op een goede manier aanzet tot bewuster omgaan met je gebouw. Gelukkig deden we al heel veel vanuit gezond boerenverstand.”

### **Bewijslast**

BREEAM is dus de meetlat waarmee wordt gekeken in hoeverre een gebouw duurzaam is. Hoe wordt omgegaan met afvalverwerking? Is er voldoende gelegenheid voor de medewerkers om met het openbaar vervoer te reizen? Beschikken de toiletten over een waterbespaarknop? Wordt een vraag bevestigend beantwoord, dan moet hiervoor ook de bewijslast worden aangeleverd.

Dat was bij ABN AMRO niet eenvoudig. Rob Kuipers, facilitair manager van het hoofdgebouw van ABN AMRO, gelegen langs de Ringweg Zuid in Amsterdam: “Dit gebouw is een klein dorp. Er werken hier 6.500 mensen op een oppervlakte van ongeveer 130.000 m<sup>2</sup>. Beleid wordt op veel plekken gemaakt. Dat maakte het verzamelen van de bewijsstukken – beleidsdocumenten, onderhoudscontracten en dergelijke – nogal lastig.”

Dat heeft ABN AMRO er niet van weerhouden om het traject in te gaan. “We wilden inzichtelijk maken dat we ‘groen’ bezig zijn en we wilde weten waar we ons op dat vlak konden verbeteren.

Duurzaamheid staat hoog op de agenda van de Raad van Bestuur. Deze hoge prioriteit vanuit het management heeft er voor gezorgd dat iedereen wilde meewerken om de benodigde gegevens boven water te halen. Dat heeft geresulteerd in een mooi certificaat voor één van de grootste kantoorpanden in Nederland.”

### **Steeds meer vraag**

Dat je als grote onderneming iets aan duurzaamheid c.q. het verkleinen van de ecologische voetafdruk moet doen, staat voor genoemde bedrijven als een paal boven water. “Het is bij ons al zo’n zes jaar onderdeel van het beleid. Het wordt doorgevoerd in alles dat we doen”, vertelt Kuipers. Ook CBRE en Redevco zijn doordrongen van het belang. “In landen om ons heen is er al een strenge wetgeving met betrekking tot duurzaamheid van gebouwen. Dat komt op ons af”, weet Robert Bakker van Redevco. Maar het verzoek om verduurzaming komt niet alleen vanuit wetten en regels. “De vraag naar duurzame gebouwen groeit en dat is heel begrijpelijk. Een gebouw dat lang zijn waarde houdt, blijft lang aantrekkelijk”, aldus Martijn Vlasveld van CBRE.

Een ander punt waarover de drie heren het sterk eens zijn met elkaar is de professionele begeleiding van Assessor Jan Roersen. “Jan begeleidt en motiveert”, vindt Kuipers van ABN AMRO. “Hij heeft ons tijdens het traject heel pragmatisch begeleid.” W4Y heeft de begeleiding van de eerste elf behaalde BREEAM certificaten in Nederland op haar naam staan. “Jan Roersen loopt op dit gebied absoluut voorop”, vindt Vlasveld.

Jan Roersen vindt het op zijn beurt geweldig om te zien hoe steeds meer bedrijven enthousiast worden over het onderwerp duurzaamheid. “Al deze bedrijven hebben aangegeven dat het niet stopt met deze eerste certificaten en dat terwijl ze er – eerlijk is eerlijk – met frisse tegenzin aan begonnen. Maar dan gaat het leven. Bedrijven ontdekken dat duurzaam ondernemen ook geld kan opleveren en dat de behaalde resultaten kunnen worden ingezet om het imago te versterken. Mooi toch hoe je met één klap meerdere vliegen kunt vangen?”

KADER:

BREEAM: (of vanuit [breeam4you.nl](http://breeam4you.nl))

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker begrip in de bouw en vastgoed. De standaard methode voor toetsing van de duurzaamheid van gebouwen is BREEAM. W4Y kan u hierin als beste ondersteunen. Jan Roersen heeft de eerste internationale BREEAM projecten in Europa uitgevoerd en in Nederland heeft hij bijgedragen aan de ontwikkeling van BREEAM voor bestaand vastgoed.

9 duurzaamheidsthema's

Duurzaamheid van gebouwen is niet alleen af te meten aan de milieuvriendelijkheid van de gebruikte materialen of het EPC-certificaat van het gebouw. Duurzaamheid conform BREEAM beslaat 9 thema's die ook ingaan op waterverbruik, afval, management(beheer), transportbewegingen om het gebouw, vervuiling naar de omgeving, gezondheid en welzijn van de medewerkers en landgebruik en ecologie.

BREEAM

BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Deze internationale methode is bruikbaar voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Wilt u kennis maken met deze methode kijk dan eens op [www.breeam4free.nl](http://www.breeam4free.nl). W4Y Adviseurs ontwikkelde een duurzaamheidsquickscan waarmee u snel en eenvoudig kunt bekijken hoe u scoort op het gebied van duurzaamheid. Deze tool waarmee u voor uzelf een soort 'nulmeting' bepaalt, is gratis. Voor meer informatie over BREEAM verwijzen we u naar [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl) of [www.breeam.org](http://www.breeam.org).

BREEAM gecertificeerd

W4Y beschikt over BREEAM gecertificeerde medewerkers. Dat houdt in dat W4Y zowel de auditeerrol (auditor) als een ondersteunende rol (expert) kan vervullen. Ook in het vervolgtraject ter verbetering van de duurzaamheidsprestatie kan W4Y u van dienst zijn.

---

NOOT voor de redactie, niet voor publicatie:

Neem voor meer informatie contact op met Jan Roersen via [jan.roersen@w4y.nl](mailto:jan.roersen@w4y.nl) of 06-14849819.

Op de website van W4Y is meer informatie te vinden over dit bedrijf: [www.w4y.nl](http://www.w4y.nl)

Op [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl) is meer informatie te vinden over BREEAM.