

Tussen duur en duurzaam



Whitepaper BREEAM

INHOUD



03

EXTRA STIMULANS

04

MAAR EERST:
WAT IS BREEAM

05

BREEAM - BETER
VOOR GEBRUIKERS

06

EN DAN EEN ACTUEEL
ASPECT VAN BREEAM:
WATERMANAGEMENT

08

EN HOE ZIT HET MET
HET FINANCIËLE
PLAATJE?

09

SUBSIDIEKANSEN

EXTRA STIMULANS

Herinner je je nog het moment dat de subsidie op elektrische auto's werd ingevoerd? De Tesla's gingen ineens als warme broodjes over de toonbank. In de vastgoedwereld werkt het niet anders. Iedereen wil wel verduurzamen, maar vaak is er nog een extra stimulans nodig behalve maatschappelijk verantwoord bezig zijn. Daar is niets mis mee wat mij betreft. Het gaat uiteindelijk om het doel, een duurzaam gebouw. En de bewustwording groeit snel. De vraag is niet meer óf maar hóe duurzaam je gaat bouwen.

Hoe duurzaam je bouwt kun je bijvoorbeeld uitdrukken in een BREEAM-certificering. En daar gaat deze whitepaper over. Wat is BREEAM, wat betekent het voor de gebruikers en wat zijn de voordelen voor de eigenaar.

Matthijs van Rooy
Coördinator Duurzaamheid



BREEAM® NL

Code for a Sustainable Built Environment

Oldenburger | Fritom
Veendam

is gecertificeerd met de kwalificatie
Outstanding



Certificaatnummer: 757NOP2014
BREEAM-NL Assessor: Daniël van der Flier, DuurzaamheidsCertificering.nl
BREEAM-NL Nieuwbouw Opleverfase 2014 v2
www.breem.nl
www.dgbc.nl



Dutch
Green Building
Council

MAAR EERST: WAT IS BREEAM

BREEAM-NL heeft als doel duurzame gebouwen te realiseren met minimale druk op het milieu. Gebouwen die voldoen aan criteria die boven de wettelijke vereisten uitstijgen. Zo'n gebouw heeft een aantal voordelen:

- De maatregelen leiden tot reductie van water- en energieverbruik en efficiënter gebruik van het gebouw.
- Een BREEAM gecertificeerd gebouw is in de toekomst waardevaster.
- Het BREEAM certificaat geeft in veel gevallen recht op een aantal subsidies zoals de MIA (hierover later meer).
- Veel organisaties hebben een MVO-beleid waar duurzame huisvesting onderdeel van is. Met een BREEAM-NL certificering kun je dit ook onderbouwen.
- Een bewezen duurzaam gebouw is voor projectontwikkelaars en beleggers interessant om te verhuren, zeker op lange termijn.
- In de vastgoedwereld is een BREEAM certificaat bekend en erkend. Ook in het buitenland. Je kunt hiermee aan huurders en potentiële kopers duidelijk maken welk niveau aan duurzame maatregelen is toegepast. Daarmee is het een effectief communicatiemiddel.
- De lat van BREEAM-NL ligt hoger dan wat wettelijk wordt geëist. Hiermee maak je je gebouw klaar voor de toekomst.
- Periodieke updates met nieuwe technologieën en wetenschappelijke bevindingen houden het keurmerk dynamisch en actueel.

Maar een gebouw met een BREEAM-NL certificaat is ook een gezond gebouw. En dat is beter voor het welzijn en de productiviteit van de gebruikers. Daar wil ik eerst verder op inzoomen.

*"In de
vastgoedwereld
is een BREEAM
certificaat
bekend en
erkend."*

BREEAM – BETER VOOR GEBRUIKERS

Een gezond gebouw heeft een goed werkklimaat. En daar worden de gebruikers beter van. Het vergroot het welzijn en dat is weer bevorderlijk voor de productiviteit. Extra interessant als je bedenkt dat personeelskosten gemiddeld verantwoordelijk zijn voor 90% van de kosten van een bedrijf. Vele malen meer dan de huisvestings- en energiekosten. Een kleine verbetering van de productiviteit kan dus een grote impact hebben op de winstgevendheid van een bedrijf.*

Een 'BREEAM-gebouw' is ook een gezond gebouw. Sterker nog, een BREEAM Excellent en Outstanding score vereist ook een uitstekend werkklimaat voor de medewerkers. Dat bereik je onder andere door de volgende maatregelen:

1. ER GAAT NIETS BOVEN DAGLICHT

Uit een wetenschappelijke studie uit 2008 blijken daglicht en zicht naar buiten cruciaal te zijn voor gebruikers.** Maar teveel daglicht is ook niet handig. We kennen allemaal de vervelende laagstaande zon. Voor een hoge BREEAM-score houden we in een ontwerp dus rekening met met zoveel mogelijk daglicht en uitzicht, zonder dat daarbij hinder ontstaat.

En hoe goed het daglichtontwerp ook is, in ieder kantoor zal altijd ook kunstlicht nodig zijn. LED-verlichting wordt daarbij een steeds aantrekkelijker alternatief voor traditionele verlichting. Door de efficiënte LED-armaturen komt er veel minder warmte vrij en juist meer licht.

3. GEZONDE LUCHT

Verse lucht is dus een belangrijke factor. Zo leidt een betere luchtkwaliteit, verhoogde ventilatie, gerichte aanvoer van frisse lucht bij werkplekken en verlaagde niveaus van verontreinigende stoffen tot een verhoogde productiviteit tot 11%.*** Met het eerdergenoemde klimaatsysteem is dit te realiseren.

2. NIET TE WARM EN NIET TE KOUD

Smelt iemand in de winter weg op kantoor of voelt het kantoor in de zomer aan als een koelcel? Dan draagt dat niet bepaald bij aan een gevoel van welzijn op de werkplek. En zeker niet aan de productiviteit. Is het in een kantoor warmer dan 25 graden Celsius, dan neemt de concentratie af. De productiviteit kan daardoor afnemen tot zelfs 50%. Natuurlijk is een gevoel van warm of koud ook persoonlijk, maar bij een gemiddelde temperatuur van 21-23 graden voelt 90% zich prettig. Met een goed ontworpen klimaatsysteem is dit per ruimte in te stellen. Zo'n intelligent systeem regelt niet alleen de temperatuur, maar zorgt ook een optimale luchtvochtigheid en verse lucht.

4. GOEDE AKOESTIEK

Geluidsoverlast kent vele vormen: galm, hard geluid of teveel achtergrondgeluid. Het zorgt ervoor dat je je collega niet goed kunt verstaan en je je niet goed kunt concentreren. Dat kan een grote impact hebben op het welzijn van medewerkers. Vooral in kantoortuinen waar veel gebeld en overlegd wordt, is het een bekend probleem. Voor een goed werkklimaat is een goede akoestiek dus heel belangrijk. Die zorgt letterlijk voor 'rust in de tent'. Je kunt je beter concentreren en je wordt productiever.

Bij een BREEAM-gebouw speelt akoestiek een belangrijke rol in het gebouwontwerp. Elk materiaal heeft zijn eigen akoestische eigenschappen. Je hebt harde materialen zoals beton, tegels en glas. Die zorgen voor weerskaatsing van geluid, de bekende galm. Zachte materialen en materialen met veel reliëf absorberen juist. Natuurlijk kun je een gebouw niet alleen met zachte materialen bouwen, maar je kunt ze wel op tactische plaatsen toepassen.



EN DAN EEN ACTUEEL ASPECT VAN BREEAM: WATERMANAGEMENT

Wie herinnert zich niet de beelden van het kolkende water in België, Duitsland en Limburg in de zomer van 2021. Steeds vaker leiden hevige buien tot wateroverlast. De vraag is: kun je dit voorkomen?

Om die vraag te beantwoorden moet je eerst kijken waar de wateroverlast door ontstaat. Simpel gezegd is dat doordat regenwater te snel afgevoerd wordt. Het krijgt geen kans om door de grond te worden opgenomen en komt direct in het riool of de sloot terecht. Je ziet dat door de bouw van woningen of bedrijfspanden, maar ook door aanleg van parkeerterreinen en wegen, de hoeveelheid verharding toeneemt.

Samen met de steeds heviger buien kan dit tot rioleringsproblemen leiden of zelfs tot overstromingen met vaak hoge schadekosten. Wil je dit voorkomen, dan zul je 'hydrologisch neutraal' moeten bouwen.

Haast vanzelfsprekend is dit een belangrijk aspect bij de BREEAM-certificering. Verantwoordelijk omgaan met water en het voorkomen van wateroverlast en -tekort wordt door het veranderende klimaat namelijk steeds belangrijker. Maar hoe gaat hydrologisch neutraal bouwen in de praktijk? Met andere woorden: waar laat je die enorme hoeveelheden regenwater die op het dak van je bedrijfspand terechtkomen? Heel kort door de bocht heb je twee opties. Je slaat het boven de grond op of eronder.





1. BOVENGRONDSE OPSLAG

Een veelgebruikte oplossing is een wadi (Water Afvoer Drainage Infiltratie). Zo'n bufferings- en infiltratievoorziening op het terrein zorgt ervoor dat de afvoer van regenwater naar het openbaar rioolstelsel en watergangen vertraagd wordt afgevoerd. Hiermee wordt plaatselijke wateroverlast bij hevige regenval geminimaliseerd.

Bij de bouw van het logistiek centrum van Oldenburger|Fritom in Veendam (BREEAM Outstanding) is ook zo'n bovengrondse opslag aangelegd. Behalve deze wadi is daar ook gekozen voor een extra watertank waarin een deel van het regenwater wordt opgevangen. Deze heeft een capaciteit van 10.000 liter. Dat regenwater wordt gebruikt voor het spoelen van de toiletten. Op deze manier snijdt het mes aan twee kanten: er gaat er geen drinkwater verloren en het regenwater wordt gebufferd.

2. ONDERGRONDSE OPSLAG

Een ondergronds opslag scheelt vooral ruimte. Er zijn kant en klare kratten op de markt, maar wij passen regelmatig systemen toe van prefab beton. Hiermee kun je een sterke constructie realiseren met een hoge belastbaarheid. Zo kun je bovengronds bijvoorbeeld een parkeerplaats aanleggen.

Bij het distributiecentrum van Crocs Europe in Dordrecht is een waterbergingskelder van 2.530 kubieke meter aangelegd.

Hierin wordt het water van de daken (ca. 50.000 m²) en verhardingen gebufferd en vertraagd afgevoerd. Boven de grond ligt een parkeerplaats voor 366 personenauto's.

ER IS NOG EEN 3E OPTIE

Waterinfiltratie op het terrein. Verhard terreinoppervlak zorgt in vrijwel alle gevallen voor een toename in het afgevoerd regenwater. De beste manier om minder regenwater af te voeren is dus geen verharding of halfverharding toe te passen waar dit geen meerwaarde heeft.

Door creatief te zijn met onverharde terreindelen kunnen mooie combinaties ontstaan voor flora en fauna. Plekken die ook aantrekkelijk zijn voor medewerkers om te pauzeren of even een frisse neus te halen.

EN HOE ZIT HET MET HET FINANCIËLE PLAATJE?

Voor het bouwen volgens de BREEAM-NL eisen is een hogere investering benodigd dan voor regulier bouwen. Je kunt je dus afvragen waarom je zo'n certificaat zou overwegen als de nieuwbouw daardoor meer gaat kosten. Het is tenslotte niet verplicht en je kunt ook duurzaam bouwen zonder BREEAM certificaat. Toch zijn er gegronde redenen om er voor te kiezen:

LAGERE EXPLOITATIEKOSTEN

De maatregelen die je neemt in het kader van de BREEAM certificering leiden tot een vermindering van water- en energieverbruik en een efficiënter gebruik van het gebouw. Dat zorgt ervoor dat de exploitatiekosten lager zijn dan bij een 'regulier' gebouw.

BETERE HUURPRESTATIES

Een bewezen duurzaam gebouw is voor projectontwikkelaars en beleggers interessant om te verhuren, zeker op lange termijn. Uit onderzoek van de World Green Building Council (WGBC) blijkt dat duurzame gebouwen hogere huur- of leasetarieven hebben. Dit komt onder andere door het goede binnenmilieu en de lagere operationele kosten. De meerwaarde kan oplopen tot circa 20% aan rental premium.****

SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Investeren in een duurzaam en gezond bedrijfspand biedt ook subsidiekansen. Hieronder een korte toelichting op de belangrijkste regelingen. Op de volgende pagina vind je een korte toelichting op de belangrijkste regelingen.

INTERNATIONAAL ERKEND

Een BREEAM certificaat is herkenbaar in de vastgoedwereld. Niet alleen in Nederland, maar ook in het buitenland wordt de waarde erkend. Je kunt hiermee aan huurders en potentiële kopers duidelijk maken welk niveau aan duurzame maatregelen is toegepast.

BEWEZEN DUURZAAM

Voor veel medewerkers is duurzaam beleid een voorwaarde. Wil je die binnenhalen én behouden, dan zul je ook in je huisvesting duurzame stappen moeten maken. Daarnaast is een BREEAM-gebouw ook een gezonder gebouw, prettiger om in te werken. En dat zorgt weer voor een hogere productiviteit.





SUBSIDIEKANSEN

STIMULERING DUURZAME ENERGIE (SDE++)

De SDE++ is bedoeld voor bedrijven en (non-)profitinstellingen in sectoren als de industrie, mobiliteit, elektriciteit, landbouw en de gebouwde omgeving. Met deze regeling wordt zowel de productie van duurzame energie als CO₂-verlaging gestimuleerd. In aanmerking komen bijvoorbeeld zon-PVT panelen met warmtepomp, geothermie (ultra)diep en ondiep, restwarmte en een industriële warmtepomp. Voor de SDE++ 2021 was een budget van € 5 miljard beschikbaar. Voor 2022 is het budget nog niet bekend. Via deze website maakt de overheid bekend wanneer de regeling voor 2022 geopend wordt, ook aanvragen is hier mogelijk: www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/sde.

ENERGIE INVESTERINGSaftREK (EIA)

Deze regeling is gericht op investeringen in energiebesparende bedrijfsmiddelen, onder andere warmtepompen, luchtkanalen, LED verlichting, triple glas, luchtbehandelingskasten en isolatie. Met deze EIA regeling mag 45,5% van het investeringsbedrag verminderd worden op de vennootschapsbelasting. Bij een VPB-tarief van 25,8% levert de regeling een voordeel van maximaal 11,8% op. Voor 2022 is er een budget van € 149 miljoen.

Lees meer op: www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/energie-investeringsaftrek/ondernemers

MILIEU INVESTERINGSaftREK (MIA)

Grote investeringen in circulaire utiliteits- en industriegebouwen komen in aanmerking voor een flink subsidievoordeel in het kader van de Milieu Investeringsaftrek (MIA). Voor circulaire utiliteitsbouw mag 36% van het investeringsbedrag verminderd worden op de vennootschapsbelasting. Dit zorgt voor een netto belastingvoordeel van maximaal 9%.

RENTEKORTING MET GROENFINANCIERING

Met de Regeling groenprojecten kunnen banken een voordelige financiering aanbieden aan investeerders in duurzame projecten. Duurzame gebouwen vallen hier ook onder. Alleen Groenbanken kunnen deze aanvraag doen: ING, Rabobank, ABN AMRO, Triodos en ASN. In de praktijk kunnen de banken een rentevoordeel bieden van 0,25% tot 0,5%.

Al deze verschillende potjes moet je overigens wel zien als communicerende vaten (behalve de rentekorting met groenfinanciering). Als je een warmtepomp aanschaft, heb je bijvoorbeeld geen recht op de ISDE als je hiervoor ook fiscaal voordeel krijgt binnen de Energie-investeringsaftrek (EIA).

Ik hoop dat ik je hiermee over de duurzame streep heb getrokken. Twijfel je nog of wil je gewoon eens sparren over de mogelijkheden? Bel of mail me gerust.



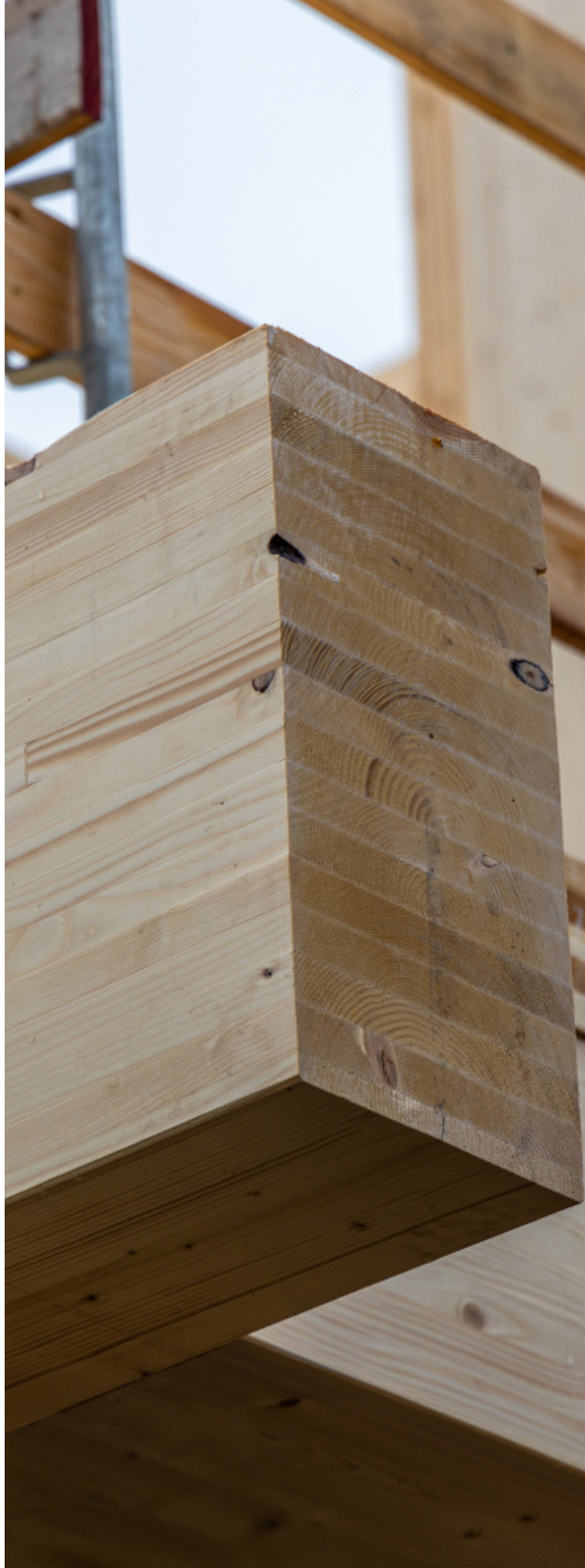
Matthijs van Rooy
Coördinator Duurzaamheid



06 - 13 66 68 52



m.vanrooy@bhv.jajo.com



*Gezondheid, Welzijn & Productiviteit in Kantoren – DGBC

** Individual Control of Electric Lighting in a Daylit Space,
Newsham GR, Aries M, Mancini S, and Faye G. - 2008

***Linking Energy to Health and Productivity in the Built Environment - 2003

****www.dgbc.nl/nieuws/kantoren-met-duurzaamheidscertificering-presteren-aanzienlijk-beter-6252



*"De vraag is
niet meer óf
maar hóe
duurzaam je
gaat bouwen."*

HERCUTON
a **jajo** company.

Touwslager 2, 5253 RK Nieuwkuijk

 088 - 205 34 00

 info@hercuton.jajo.com