

Portfolio-aanpak BREEAM-NL bij PwC:

IN ÉÉN JAAR ALLE PANDEN GECERTIFICEERD

Eind vorig jaar behaalde accountants- en adviesorganisatie PwC het BREEAM-NL In-Use certificaat (BRL2016) voor alle kantoren in Nederland. Een unieke prestatie, omdat in één jaar tijd 14 panden werden gecertificeerd, in plaats van elk jaar één pand. Een gesprek met de betrokken personen over het gebruik van BREEAM-NL als methode om de duurzaamheid van een gebouw te beoordelen, de projectaanpak, de uitdagingen, de stand van zaken en een blik op de toekomst.

DOOR GERARD DESSING



Bij de portfolio-aanpak BREEAM-NL certificering waren betrokken: (v.l.n.r.) Marian Kos (Unica Energy Solutions), Thomas Metz (DGBC), Pauline van Beusekom en Rob Klinkert (beiden van PwC).

“We hebben de ambitie om in 2030 volledig circulair te zijn. Dit betekent voor ons geen emissies, geen afval en optimaal (her)gebruik. Dat is een belangrijke motivatie achter de verduurzaming die we bij PwC als organisatie doormaken en een van de hoofdredenen waarom we dit unieke BREEAM-traject voor onze kantoren hebben doorlopen.” Aan het woord is Rob Klinkert, als Senior Portfolio Manager Facility Management bij PwC nauw betrokken bij de portfolio-aanpak BREEAM-NL certificering die PwC in 2017 succesvol afsloot. Klinkert vervolgt: “Als je als PwC klanten adviseert over de manier waarop ze de transitie naar een duurzame organisatie kunnen maken, dan moet je zelf het goede voorbeeld geven. En dan komt een onderwerp als huisvesting en facility management vanzelfsprekend in beeld. Zo hebben we op dat gebied de ambitie om in 2020 geen afval meer te hebben en uiterlijk in 2022 willen we 100 procent hernieuwbare energie gebruiken. We willen laten zien op welke manieren duurzame kantooroplossingen mogelijk zijn.”

Het idee om met BREEAM-NL certificering van alle kantoorpanden in Nederland aan de slag te gaan, ontstond een jaar of drie geleden. In de zoektocht naar een nieuwe locatie in Zwolle formuleerde PwC een aantal duurzaamheidseisen, zoals Energielabel A en ging daarmee de markt op. PwC merkte echter dat daar

WORKSHOP TIJDENS FACTO CONGRES OP 5 JUNI A.S.

Op 5 juni geven Paulien van Beusekom, Rob Klinkert en Thomas Metz een presentatie over de portfolioaanpak BREEAM-NL voor de panden van PwC. Zie www.facto.nl/congres, workshop 11.

vanuit pandeigenaren weinig reactie op kwam. Een aantal gesprekken met eigenaren volgden, waarna er wel wat meer beweging ontstond.

HANDVAT OM HET GESPREK AAN TE GAAN

Op dat moment ontstond het besef dat het gebruik van BREEAM-NL een prima instrument zou zijn om niet alleen de stand van zaken rondom de duurzame prestaties van een gebouw in beeld te brengen, maar dat je op die manier als huurder ook veel beter het gesprek met een gebouweigenaar kunt aangaan. Klinkert: “Met BREEAM-NL heb je een prima handvat om het gesprek aan te gaan met de beheerder en eigenaar in de trant van: dit is bij ons als huurder de stand van zaken, maar wat zijn nu jouw plannen voor de toekomst?”

Na het besluit om met BREEAM-NL, en dan met name BREEAM-NL In-Use onderdeel Gebruik, aan de slag te gaan, volgde een andere uitdaging. Het reguliere certificeringstraject zou betekenen dat alle 14 panden één voor één gecertificeerd zouden worden. Daar

zouden jaren mee gemoeid zijn en het zou een redelijk kostbare exercitie worden.

PORTFOLIO-AANPAK

Op zoek naar een manier die sneller en voordeliger zou zijn, ging Klinkert in gesprek met Thomas Metz van Dutch Green Building Council (DGBC), ontwikkelaar en beheerder van het BREEAM-NL keurmerk. Metz, programma-manager voor bestaande bouw bij DGBC, kon zich de vraag van Klinkert goed voorstellen. “Als je meerdere gebouwen hebt die op elkaar lijken en je wilt een certificeringstraject ingaan, dan zoek je naar efficiency. We hadden dergelijke algemene signalen al eerder uit de markt ontvangen en waren bezig met het ontwikkelen van een specifieke portfolio-aanpak. Toen PwC bij ons aanklopte, was dat een uitgelezen kans om daarmee aan de slag te gaan. Zo’n portfolio-aanpak, in dit geval voor het onderdeel gebruik, ontwikkel je niet alleen op papier, maar moet in de praktijk worden getest. We wilden dat nieuwe traject graag samen met PwC oppakken, omdat we zeker de zin ervan inzagen.”

SNELLERE VERDUURZAMING

Bijzonder was ook dat PwC als gebruiker het traject in wilde. Dat was tamelijk uniek, want meestal zijn het eigenaren of beheerders die met BREEAM-NL aan de slag gaan, vervolgt Metz. “Vandaar dat we positief waren om dit experiment aan te gaan. Immers, als je als gebruiker van een pand aan de hand van certificering aan de slag gaat met duurzaamheid, kun

KERNGEGEVENS

- Organisatie : PwC
- Aantal medewerkers : ca. 5.000 in Nederland
- Aantal panden : 14 (totaal ca. 100.000 m²)
- Eigendom of huur : alle 14 panden worden gehuurd
- Technisch beheer : bij 3 panden in eigen beheer, in de andere panden bij eigenaar
- Project : portfolio-aanpak BREEAM-NL certificering alle panden

>>



Het kantoor van PwC in Amsterdam.

BREEAM-NL IN-USE VOOR PORTFOLIO'S

Het is sinds kort mogelijk om complete portfolio's te certificeren met BREEAM-NL In-Use. Deze aanpak stelt een organisatie in staat snellere en grotere stappen te zetten richting een duurzame vastgoedportefeuille.

je meteen tegen de beheerder en eigenaren zeggen: doen jullie mee? Dat kan een belangrijke versnelling in verduurzaming met zich meebrengen."

Nadat ook Unica Energy Solutions als adviseur en W4Y als assessor (een onafhankelijk deskundige die gebouwen beoordeelt op duurzaamheidsprestatie volgens de BREEAM-NL-normen) waren aangehaakt, werd een projectaanpak ontwikkeld. Besloten werd om een pilot te starten met één pand, om de uitgedachte

aanpak te testen, zodat het daarna voor de andere panden als blauwdruk gebruikt kon worden. Bij de pilot en de verdere invulling van het traject waren twee medewerkers nauw betrokken: Paulien van Beusekom, Projectcoördinator Facility Management bij PwC en Marian Kos, Breeam-NL In-Use-expert bij Unica Energy Solutions en door PwC ingehuurd voor de inbreng van kennis en verdere projectondersteuning en -begeleiding.

VERZAMELEN BEWIJSLAST

Paulien van Beusekom (PwC): "We zijn begonnen met ons grootste pand als voorbeeld, dat was Amsterdam. Als we daar qua bewijslast zoveel mogelijk op orde zouden hebben, konden we zeker 80 procent van de credits, dus de onderdelen waar je punten op kunt scoren, kopiëren naar de andere panden, want daar deden we precies hetzelfde als in Amsterdam. De resterende 20 procent moesten we dan per pand specifiek be-

wijzen. Denk bijvoorbeeld aan bijvoorbeeld de bereikbaarheid per OV, dat kan per pand verschillen. Of neem de gebouwinstallaties, in het ene pand worden die op gas gestookt, terwijl een ander pand is aangesloten op stadsverwarming, ook dat soort zaken kunnen per pand verschillen."

ZOEKTOCHT NAAR 'BEWIJS'

Om voor het pand in Amsterdam aan te kunnen tonen dat aan de eisen werd voldaan legde Van Beusekom intern contact met tal van betrokkenen zoals wagenparkbeheer, de afdeling Corporate Responsibility en de afdeling Human Resource om de benodigde informatie te verkrijgen. Marian Kos van Unica Energy Solutions zette haar expertise in om samen met Van Beusekom de bewijslast op alle onderdelen rond te krijgen. Dat was een flinke klus, vertelt ze: "Het is noodzakelijk om helder in beeld te hebben wat nu precies met een eis wordt bedoeld. Vervolgens moesten we beoordelen welke bewijslast daarvoor noodzakelijk was en waar bij PwC de broninformatie beschikbaar was. Als dan bleek dat niet de juiste informatie boven water was gekomen,

5 TIPS

- > Neem partners, stakeholders, leveranciers mee in duurzaamheidsambitie.
- > Laat BREEAM-NL een hulpmiddel zijn voor verduurzaming.
- > Stem voorafgaand aan het certificeringstraject duidelijk met betrokkenen planning, afspraken en doelen af en evalueer tussentijds.
- > Stel één projectleider aan die centrale contactpersoon is en de begeleiding van het project doet.
- > Zorg dat alle bewijslast boven komt.

ging de zoektocht weer verder, net zo lang tot we wel alles in orde hadden.”

Iets waar Kos en Van Beusekom ook rekening mee moesten houden, was het feit dat als ze bij het verzamelen van de bewijslast op een onderdeel bij pand A iets zouden noemen, dat dat dan ook voor de andere panden hetzelfde zou moeten zijn. Kos: “Eventuele verschillen zijn toegestaan, maar dan moet je wel weer onderbouwen waarom die afwijking dan bestaat.”

VERVOLG

Nadat alle bewijslast was verzameld en vastgelegd, werd de onafhankelijke assessor van W4Y ingeschakeld voor een verificatie, inclusief enkele steekproefsgewijze controles op locatie. Na enkele aanpassingen werd het stramien als het ware ‘gekopieerd’ en waar nodig op maat gemaakt voor de overige 13 panden. Vervolgens werd de complete aanvraag bij DGBC ingediend, die na een gehele boordeling haar fiat gaf voor toekenning van de certificaten voor alle 14 panden.



PwC werkt met eigen leenfietsen.

VOORBEELDEN VAN (DUURZAAMHEIDS)INITIATIEVEN VAN PWC

Management:

Nieuwe en huidige huisvesting wordt beoordeeld op BREEAM-NL en energielabel.

Gezondheid:

Rookruimte is verplaatst en fitnessruimte geworden. Interne yogalessen zijn wegens succes uitgebreid. Stimulerende teksten door gebouw om gedrag te beïnvloeden, bijvoorbeeld bij lift en trappenhuizen.

Vervuiling:

Van de ingezamelde papieren bekertjes wordt toiletpapier gemaakt. Koffiedik wordt gebruikt voor de kweek van oesterzwammen die weer in de catering terugkomen. Papierafval wordt gerecycled tot printpapier.

Energie:

Energiebesparing door monitoring en aanpassing van installaties, energiezuinige apparaten maar ook doorvoering erkende maatregelen (LED, PV-panelen).

Transport:

Eigen PwC-leenfietsen in Amsterdam, verduurzaming wagenpark.

Water:

Schoonmaak kantoren is aangepast naar droge schoonmaak. Schoonmakers hebben hier speciale trainingen voor gehad.

De inspanningen leverden een mooi resultaat op: aan alle 14 panden werd het BREEAM-NL In-Use-certificaat ‘Excellent’ (vier sterren), op het onderdeel ‘Gebruik’ toegekend. Bovendien werd aan drie panden het certificaat Very Good (drie sterren), op het onderdeel ‘Beheer’ toegekend.

GEEN EINDPUNT, MAAR BEGIN

Van Beusekom, terugkijkend: “Dat we vier sterren hebben gehaald is fantastisch. Ik had erop gehoopt, maar er eerlijk gezegd niet over durven dromen. Overigens zie ik het certificaat niet als een eindpunt, maar als een begin. Er zijn immers nog heel veel andere kansen om verder te verduurzamen. Ja, de vlag is uit, maar het is

wel een vlag naar de toekomst.”

Ook Klinkert benadrukt dat de portfolio-aanpak een begin is van meer: “We gaan voor de komende jaren met elkaar bepalen wat we verder gaan verbeteren. BREEAM-NL biedt een prima handvat om dat toekomstpad verder op te gaan. Een van de zaken die bijvoorbeeld bij ons speelt is dat we onderzoeken op welke termijn wij bij onze panden helemaal van het gas af kunnen. We zijn ook met eigenaren in gesprek om hen te bewegen om met zonne-energie aan de slag te gaan. Met de BREEAM-NL certificaten in de hand kun je nu zeggen: dit is onze bijdrage als pandgebruiker, het zou fijn als wij samen met jullie vervolgstappen kunnen zetten.” <<