Van conformiteit naar transformatie: de Europese taxonomie als gemeenschappelijke taal voor de waardeketen

Praktijkervaring van CFE: projecten ontwikkelen, bouwen en uitrusten in overeenstemming met de Europese taxonomie.

Isabelle De Bruyne

CFE Group

PRESENTATIE VAN DE SPREKER

Isabelle De Bruyne is Chief Sustainability Officer van de CFE-groep en voorzitster van de Belgian Green Building Council (BGBC). Ze is verantwoordelijk voor de duurzaamheidsstrategie van de groep, voor de integratie van ESG-thema's in de activiteiten van vastgoedontwikkeling, bouw en infrastructuur, en voor de duurzaamheidsrapportering, met name in het kader van de Europese taxonomie en de CSRD.

Binnen de CFE-groep begeleidt ze de verschillende entiteiten bij de uitvoering van de regelgevende vereisten en bij de transformatie van de werkwijzen, om duurzamere projecten te ontwikkelen die beter aansluiten bij de verwachtingen van investeerders, klanten en stakeholders.

De Europese taxonomie wordt vaak benaderd vanuit het oogpunt van regelgevende conformiteit of rapportering. Haar invloed reikt echter veel verder. Door gemeenschappelijke criteria vast te leggen om de bijdrage van economische activiteiten aan de Europese milieudoelstellingen te beoordelen, wordt ze gaandeweg een gedeelde taal tussen investeerders, ontwikkelaars, ontwerpers, algemene aannemers, leveranciers en exploitanten.

Aan de hand van de ervaringen van de CFE-groep illustreert deze presentatie wat het concreet betekent om projecten te ontwikkelen, te bouwen en uit te rusten in lijn met de Europese taxonomie. Ze belicht de uitdagingen in de praktijk, met name op het vlak van gegevensverzameling, het aanleveren van bewijsstukken, auditeerbaarheid en de timing tussen bouwprojecten en rapporteringsverplichtingen.

De uiteenzetting toont ook hoe CFE haar organisatie heeft aangepast om aan deze vereisten te voldoen, door alle disciplines te betrekken en de samenwerking met partners en klanten te versterken. Praktijkervaring van CFE: projecten ontwikkelen, bouwen en uitrusten in overeenstemming met de Europese taxonomie.

.

DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE

- De ervaringen van CFE delen rond de implementatie van de Europese Taxonomie.
- De operationele uitdagingen illustreren die verder gaan dan louter reglementaire naleving.
- Aantonen hoe de Taxonomie een gemeenschappelijke taal wordt tussen investeerders, ontwikkelaars, ontwerpers en aannemers.
- De hefbomen identificeren die helpen om de afstemming op de taxonomie en de bijbehorende bewijsvoering te waarborgen.

INHOUDSTAFEL

- I. Waarom de Taxonomie een strategische uitdaging is geworden voor CFE
- II. Een gemeenschappelijke taal voor de hele waardeketen
- III. De uitdaging van bewijsvoering: gegevens, timing en audit
- IV. Hoe CFE zich organiseert en zijn klanten ondersteunt
- V. De rol van de algemene aannemer in de duurzame transitie
- Conclusie

I. Waarom de taxonomie een strategische uitdaging is geworden voor CFE

De Taxonomie: verplichting om aan de regelgeving te voldoen?

Of een motor voor transformatie?

Lange tijd werd de taxonomie voornamelijk gezien als:

- een reglementaire verplichting
- een rapporterings oefening
- een administratieve last

Vandaag zien wij haar eerder als:

- een gemeenschappelijke taal
- een kader voor dialoog
- een hefboom voor transformatie

KERNBOODSCHAP **De taxonomie verbindt vandaag financiering, ontwikkeling, ontwerp, bouw en exploitatie.**

CFE benadert de taxonomie vanuit drie invalshoeken

01

Algemene aannemer

Wij realiseren projecten

02

Project ontwikkelaar

Wij ontwikkelen afgestemde projecten

03

Beursgenoteerde onderneming

Wij publiceren onze Taxonomie-KPI's en geauditeerde CSRD-gegevens

BOODSCHAP 1 - VOOR CFE

Wij moeten onze eigen bewijsstukken aanleveren.

De projecten die wij als aannemer of ontwikkelaar realiseren, leveren rechtstreeks gegevens voor onze geauditeerde rapportering.

BOODSCHAP 2 - VOOR ONZE KLANTEN

Wij zijn een ervaren partner.

Wij weten welke bewijsstukken nodig zijn, hoe ze verzameld moeten worden en welke acties op het juiste moment nodig zijn om de afstemming van projecten veilig te stellen.

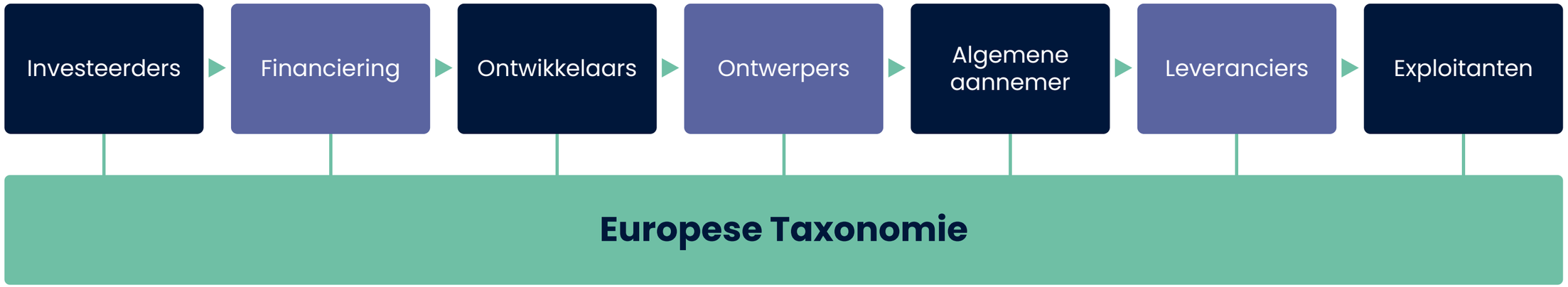
II. Een gemeenschappelijke taal voor de hele waardeketen

De waardeketen spreekt eindelijk dezelfde taal

Vroeger

Elke actor had zijn eigen referentiekader: investeerders, banken, ontwikkelaars, ontwerpers, aannemers en exploitanten

Vandaag ontstaat een gemeenschappelijke taal

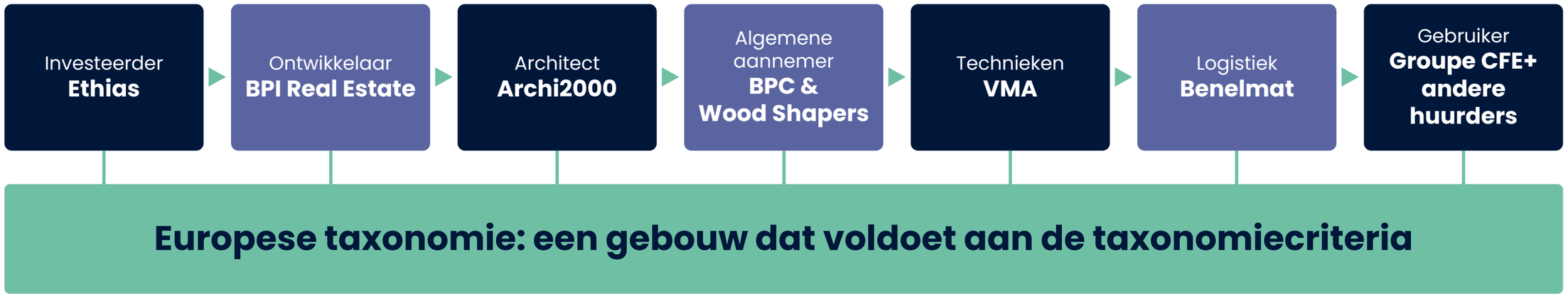


KERNBOODSCHAP **Voor het eerst verwijst de volledige waardeketen naar hetzelfde kader.**

Wood Hub: zeven actoren, één gemeenschappelijk referentiekader

Het project **Wood Hub, hoofdzetel van de CFE-groep :** 7.200 m² verdeeld over zes verdiepingen, een hout-betonstructuur volgens het CREE-principe, opgeleverd eind 2023.

Wie deed wat binnen Wood Hub



KERNBOODSCHAP **Van financiering tot exploitatie werkte elke actor aan een gebouw dat afgestemd is op de Taxonomie.**

Een project realiseren dat voldoet aan de taxonomiecriteria: wat verandert er?

01

Ontwerp

- vroege integratie van de criteria
- rekening houden met DNSH
- Bewijsstukken vooraf en tijdig voorzien

02

Aankoop

- Document verzameling
- betrokkenheid van leveranciers
- selectie van oplossingen

03

Werf

- Afval
- Circulariteit
- traceerbaarheid

04

Oplevering

- samenstelling van het bewijsdossier
- aantonen van conformiteit

KERNBOODSCHAP **Prestaties alleen volstaan niet meer. Ze moeten aantoonbaar zijn.**

Wood Hub: in elke fase een bewijsstuk

01

Ontwerp

- **79%** onder de NZEB-drempel (criterium: 10%)
- geothermie en ongeveer 300 PV-panelen
- **demonteerbare** CREE-structuur

02

Aankoop

- **geprefabriceerde** gevels
- **biogebaseerde** materialen
- **Hergebruik** materialen

03

Werf

- **13 maanden** uitvoering (10/2022 - 11/2023)
- minder afval en waterverbruik dankzij prefabricatie
- **hergebruik** van materialen uit de ontmanteling

04

Oplevering

- oplevering in **december 2023**
- **BREEAM** Outstanding
- **WELL Platinum**, eerste in België (07/2024)

KERNBOODSCHAP **Wood Hub overtreft ruimschoots het criterium (79% tegenover 10%), maar elk resultaat moest worden gedocumenteerd.**

Wood Hub: zeven actoren, één gemeenschappelijk referentiekader



CFE GROUP

EU TAXONOMY ASSESSMENT

cfe | CHANGING FOR GOOD

cfe

General project information

Name:	WOOD'HUB
Localization (Country – Region):	BELGIUM - BRUSSELS
Surface:	7.151 m²
Start construction year:	2021
Type (Residential/Non-Residential):	NON-RESIDENTIAL
New build/Renovation:	NEW BUILD
Certificate (BREEAM/WELL – Level):	BREEAM -OUTSTANDING* WELL-GOLD
Primary energy demand:	8,59kWh/m²/year
Alignment theme:	CLIMATE MITIGATION

cfe Av. Hermann-Debroustlaan 42 – 1160 Brussel-Brussel – BCE/KBO 0400464795 – cfe.be

cfe

Overview criteria assessment

	Criteria Code	Criteria	Proof
1	CM_SCC_1	PED 10% below NZEB threshold	Check- The PED (8,59kWh/m²/year) is 10% lower than nzeb level (41 kWh/m²/year) Document: 220422 Declaration PEB début chantier
2	CM_SCC_2	Air-tightness testing	Check- An airblower test will be performed at the end of the construction works Document: 220422 Declaration PEB début chantier
3	CM_SCC_3	Quality follow up	Check- A commissioning by SECO took place in contact of Breeam Document: 2_Man04_RAPPORT DE COMMISSIONING_Serenity Valley Offices V2
4	CM_SCC_4	Life Cycle Assessment	Check – An LCA has been performed in context of Breeam Document: BPI_Serenitas_BREEAM_Mat01_20220117_AsSent
5	CM_DNSH_CA	Physical climate risks assessment	Check- A climate risk assessment has been performed in context of Breeam Document: 20200205_BPI_Serenitas_BREEAM_Wst05_v1.0 & 20220429-Serenitas-Etude de confort thermique
6	CM_DNSH_WA_1	Technical water appliances specification	Check- Water specifications has been adapted to be aligned Document: SER HQ - CDCH SANI - 2022 03 27
7	CM_DNSH_WA_2	Use and protection of water	Check- Impact study requirements Document: 1742671_Rapport d'Incidences
8	CM_DNSH_CE_1	Waste material recovery	Check- Certificate that at least 70% of waste from the project will be recycled Document: ABR attest Serenitas W230287
9	CM_DNSH_CE_2	Disassembly or adaptability of buildings	Check-Study has been performed in context of breeam Document: BREEAM-note_Wst_05
10	CM_DNSH_PP_1	Material restrictions aimed to prevent pollution	Check- restrictions has been taken into account Document: 20221215083038341
11	CM_DNSH_PP_2	Investigation of site if potential contamination risks exists	Check- The project does not constitute a brownfield Document: 20190531-Serenitas-BREEAM_annexe-V2
12	CM_DNSH_PP_3	Measures to reduce noise and pollution during works	Check- This is followed up in context of Breeam + QHSE policies and ISO14001 Document: 20220225_Serinitas_Breeam_CDC Gestion de chantier & EUT nuisances chantier
13	CM_DNSH_BIO_1	Environmental Impact Assessment completion	Check- This was performed in context of Breeam + impact study Document: 20190531-Serenitas-BREEAM_annexe-V2 & 1742671_Rapport d'Incidences
14	CM_DNSH_BIO_2	Location of built infrastructure	Check- This was performed in context of Breeam + impact study Document: 20190531-Serenitas-BREEAM_annexe-V2 & 1742671_Rapport d'Incidences

cfe Av. Hermann-Debroustlaan 42 – 1160 Brussel-Brussel – BCE/KBO 0400464795 – cfe.be

KERNBOODSCHAP **Prestaties alleen volstaan niet meer. Ze moeten aantoonbaar zijn.**

III. De uitdaging van bewijsvoering: gegevens, timing en audit

Van conformiteit op projectniveau naar rapportering op groepsniveau

Wat men vaak denkt

Project ▶ Taxonomie ▶ Jaarverslag

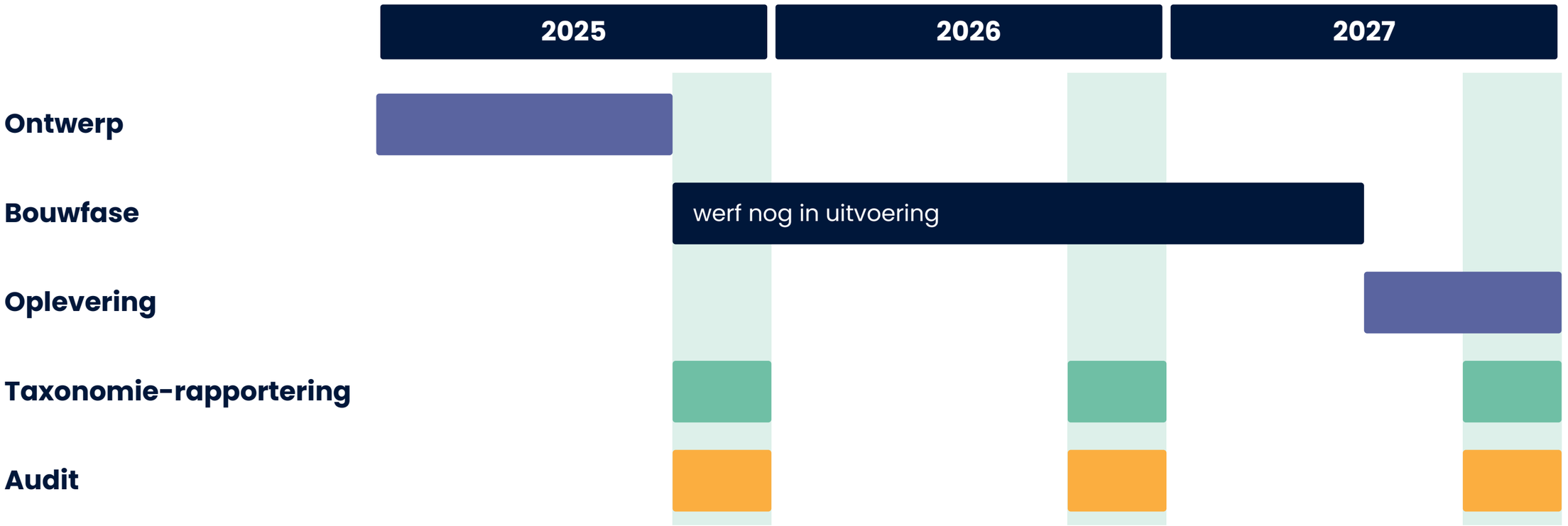
De realiteit

1 **Project** ▶ 2 **Onderaannemers** ▶ 3 **Leveranciers** ▶ 4 **Document verzameling**

5 **Interne controles** ▶ 6 **Consolidatie** ▶ 7 **Externe audit** ▶ 8 **Publicatie**

KERNBOODSCHAP **Tussen een activiteit op de werf en een KPI in het jaarverslag bestaat een volledige controleketen.**

De grootste uitdaging: timing



Groene zone: jaarlijkse afsluiting, publicatie van de cijfers en audit (vaste kalender).

KERNBOODSCHAP **Projecten worden soms pas afgerond nadat de cijfers gepubliceerd en geauditeerd moeten worden**

De moeilijkheden waarmee we in de praktijk worden geconfronteerd

1

Begrip van de criteria

- technische teksten
- complexe criteria
- soms moeilijke interpretatie

2

Beschikbaarheid van gegevens

- verschillende maturiteitsniveaus bij leveranciers
- informatie niet altijd beschikbaar

3

Aanleveren van bewijsstukken

- verschillende formaten
- wisselende kwaliteit
- opvolging in de tijd

4

Auditeerbaarheid

- nood aan verifieerbare bewijsstukken
- traceerbaarheid is essentieel

KERNBOODSCHAP **De uitdaging bestaat er niet alleen in conform te zijn, maar vooral in het kunnen aantonen.**

Wanneer bewijsstukken centraal komen te staan

VOORBEELD 1

DNSH – Preventie van vervuiling

- VOS-testen niet altijd beschikbaar
- onvolledige documentatie, moeilijk te consolideren
- heterogene formaten

VOORBEELD 2

SCC – Levenscyclusanalyse (LCA)

- LCA moeilijk achteraf uit te voeren als dit niet vanaf de ontwikkelingsfase werd voorzien
- Moeilijkheid om de opdrachtgever te overtuigen de LCA te financieren
- criteria die de afstemming van het volledige project op de taxonomie in gevaar kunnen brengen

VOORBEELD 3

DNSH – Hergebruik en circulariteit

- uitvoering mogelijk
- complexe kwantificering
- beperkte auditeerbaarheid

WAT NOG STEEDS MOEILIJK OPLOSBAAR BLIJFT

Ondanks alle inspanningen blijven bepaalde bewijsstukken vandaag zeer moeilijk te verkrijgen, met name resultaten van VOS-testen, niet vooraf voorziene LCA's en bepaalde circulariteitsindicatoren.

KERNBOODSCHAP

Sommige moeilijkheden zijn vandaag systemisch en overstijgen het kader van een individueel project.

IV. Hoe CFE zich organiseert en zijn klanten ondersteunt

Hoe CFE hierop reageert

01 Opleiden

Opleiding voor:

- tender managers
- aankopers
- projectmanagers
- duurzaamheidsteams
- financiële teams

02 Vereenvoudigen

Omzetten van de criteria in:

- praktische handleidingen
- Checklists
- operationele tools
- bewijsmatrices

03 Structureren

Verduidelijken van verantwoordelijkheden:

- wie vraagt op?
- wie controleert?
- wie bewaart?
- wie rapporteert?

KERNBOODSCHAP **De taxonomie wordt operationeel wanneer iedereen zijn rol begrijpt.**

Interne opleiding: een sterke troef van CFE

Regelgevende teksten ▶ **Vaktaal**

DUURZAAMHEIDSTEAM

Coördineert de gegevensverzameling, deelt kennis en vormt de schakel tussen alle betrokken partijen.

01	02	03	04
Tender managers	**Aankopers**	**Project managers**	**Financiële teams**

CONCRETE TOOLS

praktische handleidingen • checklists • operationele tools • bewijsmatrices

KERNBOODSCHAP

Het duurzaamheidsteam stuurt en ondersteunt, maar een succesvolle verzameling van bewijsstukken vereist de betrokkenheid van alle disciplines.

Externe samenwerking

Context **Twee recente projecten met Nextensa :** samen vooraf bepalen welke documenten nodig zijn.

Onze aanpak

MBG
Algemene aannemer

win-win

Nextensa
Klant

Meerdere overlegmomenten om samen de vereiste bewijsstukken vast te leggen en te bepalen hoe deze verzameld zullen worden.

Voordelen

01 **bewijsstukken van hogere kwaliteit**

02 **eenvoudigere gegevensverzameling**

03 **geoptimaliseerd proces voor beide partijen**

KERNBOODSCHAP **Bewijsstukken samen en tijdig voorbereiden creëert een win-winsituatie voor zowel de klant als CFE.**

V. De rol van de algemene aannemer in de duurzame transitie

De rol van de algemene aannemer evolueert

Vroeger

De algemene aannemer :

- Bouwt
- Coördineert
- levert op

Vandaag

De algemene aannemer :

- adviseert
- stelt technische keuzes kritisch ter discussie
- begeleidt het proces om aan de vereisten te voldoen
- borgt de bewijsstukken
- mobiliseert de toeleveringsketen

KERNBOODSCHAP **De algemene aannemer wordt een integrator van duurzaamheid.**

Wat wij hebben geleerd

1

De moeilijkheden zijn zelden technisch van aard, maar hebben vaak te maken met documentatie.

2

De taxonomie mobiliseert de volledige waardeketen.

3

Hoe beter teams zijn opgeleid, hoe efficiënter de verzameling van bewijsstukken verloopt.

4

De rapportering wordt ruim vóór het einde van het project voorbereid.

KERNBOODSCHAP **De taxonomie vereist een vooruitziende aanpak, samenwerking en een goede bewijsvoering.**

Drie overtuigingen



De taxonomie moet vanaf de eerste projectfasen worden geïntegreerd.



Het bewijs wordt bijna even belangrijk als de prestatie zelf.



Succes hangt af van de volledige waardeketen.

Van conformiteit naar transformatie

SLOTBOODSCHAP

« Duurzaam bouwen volstaat niet langer. We moeten die duurzaamheid ook kunnen aantonen, documenteren en auditeren. »

Bij CFE zijn we ervan overtuigd dat:

- de taxonomie veel verder gaat dan rapportering
- zij een gemeenschappelijke taal creëert tussen alle actoren
- zij de professionalisering van de sector versnelt
- zij onze manier van ontwikkelen en bouwen geleidelijk transformeert

Conclusie

TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE

Wat wij meenemen uit onze ervaring bij CFE

✅ **De taxonomie creëert een gemeenschappelijke taal voor de volledige waardeketen.**

✅ **Het bewijs wordt bijna even belangrijk als de prestatie.**

✅ **Auditeerbaarheid moet vanaf de start van het project worden meegenomen.**

✅ **De algemene aannemer speelt een sleutelrol in de transitie**

Bij CFE zijn we ervan overtuigd dat de de best presterende projecten van morgen die projecten zullen zijn die ontworpen zijn om tegelijk duurzaam, aantoonbaar en auditeerbaar te zijn.

CONTACT

Isabelle De Bruyne

Chief Sustainability Officer

02/661.13.93
Isabelle_debruyne@cfe.be

CFE

www.cfe.be