bruxelles environnement leefmilieu brussel .brussels

Afstemming van specifieke eisen en milieuprestaties in de vastgoedsector

Hoe kunnen de taxonomie- en DNSH-eisen in een vastgoedproject worden geïntegreerd zonder dat dit ten koste gaat van de economische haalbaarheid?

Laurent Sempot

BESIX RED

BESIX RED Real Estate Development

PRESENTATIE VAN DE SPREKER

Laurent Sempot is Sustainability Director bij BESIX RED, de vastgoedtak van de BESIX-groep, die actief is in zes Europese landen. Hij integreert duurzaamheid in ontwikkelingsbeslissingen. Sinds de komst van de Europese taxonomie begeleidt hij de teams van BESIX RED bij de vertaling ervan naar concrete projectkeuzes.

De Europese taxonomie verandert de manier waarop gebouwen worden gefinancierd, verkocht en ontworpen. Maar hoe integreer je ze zonder het economische evenwicht van een project te verzwakken? Laurent Sempot deelt de ervaring van BESIX RED, dat ervoor koos zijn portefeuille door onafhankelijke experten te laten beoordelen. Aan de hand van concrete cases toont hij wat werkt en wat nog moet worden uitgebouwd. Hij legt ook uit waarom tijdig anticiperen zo belangrijk is. Een transparante en pragmatische presentatie, om naar huis te gaan met pistes die meteen toepasbaar zijn.

BESIX RED
Real Estate Development

ERVARINGSDELING VAN BESIX RED

Taxonomie & DNSH

Hoe kunnen de vereisten van de Taxonomie en DNSH in een vastgoedproject worden geïntegreerd zonder de economische haalbaarheid ervan in het gedrang te brengen?

Laurent Sempot
Sustainability Director, BESIX RED



INHOUD

Programma

Vanuit het perspectief van de ontwikkelaar tot en met de geïmplementeerde instrumenten

DRIE RODE DRADEN

1 Een kompas, geen checklist

2 Vanaf de ontwerpfase, niet bij de oplevering

3 Afgestemd én performant, op voorwaarde dat dit wordt aangetoond

BESIX RED
Real Estate Development

01 **Het standpunt van de ontwikkelaar**
Waarom de Taxonomie op de agenda van de ontwikkelaar komt

02 **Integratie van de Taxonomie**
Onafhankelijke beoordeling van 7 projecten en analysetool

03 **Project Matisse**
Wat het project omvat, afstemmingsanalyse en conclusies

04 **Lessen en conclusies**
Vaststellingen, afwegingskader en anticiperen in plaats van ondergaan

05 **Concrete acties**
BESIX RED-tools doorheen de ontwikkelingscyclus

06 **Te onthouden van de presentatie**
Drie boodschappen over de Taxonomie

A **Bijlagen**
Taxonomie en DNSH samengevat in één slide

01

Het standpunt van de ontwikkelaar

Ook zonder de taxonomie is een vastgoedproject al een complexe evenwichtsoefening.



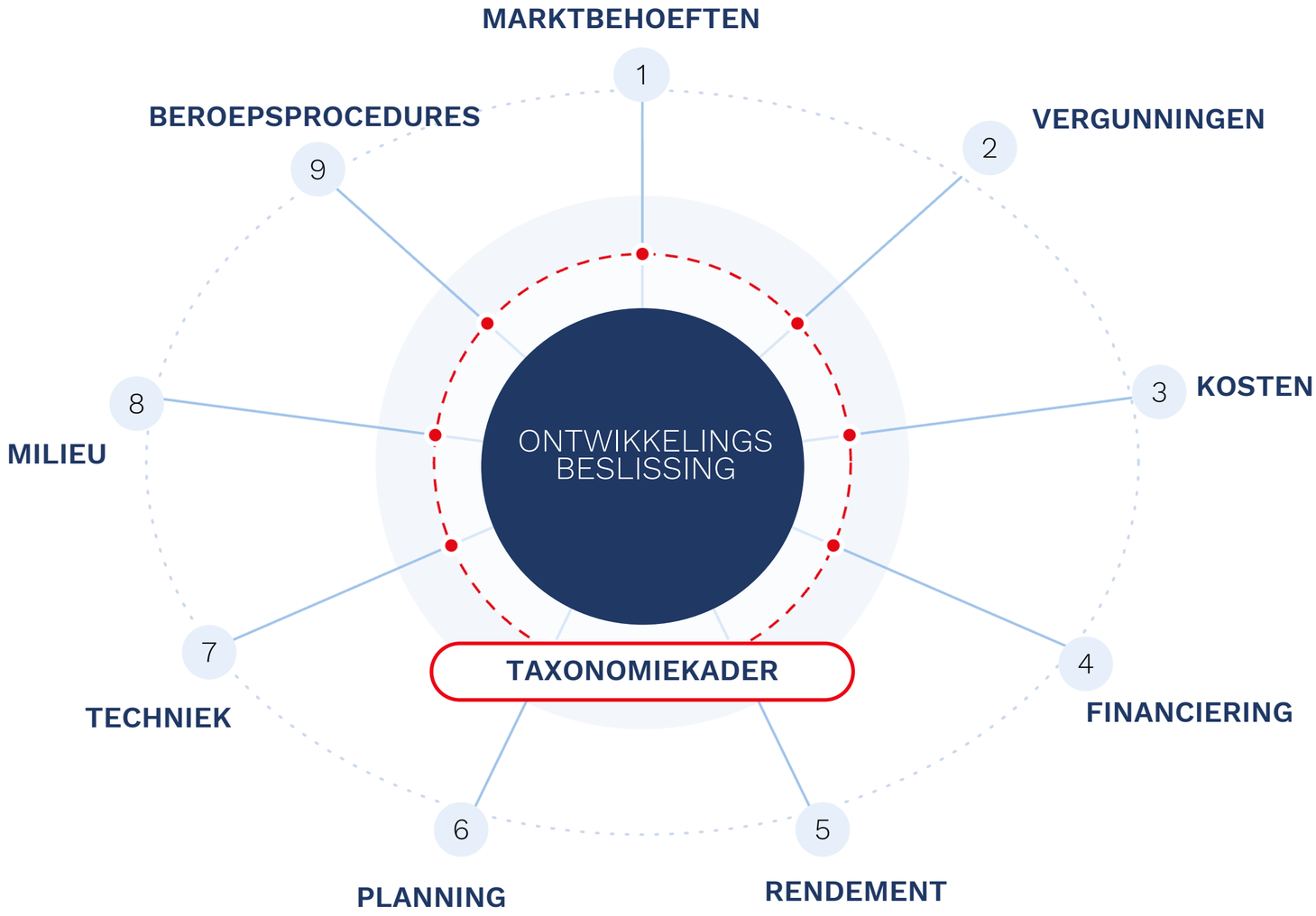
1.1

Een vastgoedproject is al een systeem van randvoorwaarden

De Taxonomie maakt deel uit van een evenwicht tussen markt, vergunningen, kapitaal, techniek en waarde.

CONCLUSIE

De Taxonomie is een nieuw beoordelingskader



1.2

Waarom de Taxonomie op de agenda van de ontwikkelaar komt

Dit is geen ideologische kwestie: het is de economie die verandert en de kapitaalstromen die zich heroriënteren.



1

Regelgeving

axonomie, DNSH en energie- en klimaatvereisten komen samen in de gebouwensector.

2

Financiering

Banken en kredietverstrekkers stellen al Taxonomie-gerelateerde vragen vanaf de kredietaanvraag.

3

Investeerders

Institutionele kopers willen bewijsstukken, geen intentieverklaringen.

4

Markt

Gebruikers en overheden beoordelen projecten op comfort, energie, mobiliteit en stedelijke integratie.

5

Risico

Vergunningen, laattijdige herontwerpen en gestrande activa: de kost van niets doen wordt zichtbaar.

CONCLUSIE Kapitaalstromen veranderen van richting: investeerders zoeken activa die voldoen aan de taxonomiecriteria.

02

Integratie van de Taxonomie

De Taxonomie toegepast op de projecten van BESIX RED.



2.1

Een bewuste keuze voor een externe beoordeling

Onafhankelijke beoordeling door externe duurzaamheidsexperts van oktober 2024 tot mei 2025.

7

grote ontwikkelingsprojecten beoordeeld door onafhankelijke externe duurzaamheidsexperts.

#Objectiver #Contextualiser #Apprendre

DOELSTELLINGEN

- De afstemming van projecten op de Europese Taxonomie beoordelen.
- Interne kennis versterken door regelgevende vereisten te vertalen naar projectbeslissingen.

AANPAK

- Projectevaluaties, technische workshops en rechtstreekse uitwisselingen met de teams.
- Een extern ESG Advisory Board met operationele ervaring en complementaire expertise.

Het doel was niet om een label te behalen, maar om een projectinstrument te ontwikkelen.

2.2

Drie cumulatieve voorwaarden, én het bewijs

Een technische prestatie volstaat niet wanneer een criterium of een bewijsstuk ontbreekt.

1
SUBSTANTIËLE BIJDRAGE
Klimaatmitigatie

+

2
DNSH
5 andere milieudoelstellingen

+

3
WAARBORGEN
Minimale waarborgen

+

4
BEWIJS
Traceerbaarheid

DE UITDAGING De continuïteit waarborgen tussen ontwerp, uitvoering en bewijsvoering.

2.3

Ontwikkeling van een analyse-instrument

Onafhankelijke projectbeoordeling door externe duurzaamheidsexperts.

	Les critères de la taxonomie		New built		Renovation		Acquisition and ownership		Explaination and ressources			Alignement pre-assesment	To be confirmed at end of works	Recommendations		Links with BesixRed general strategy
			DNSH	Significant contribution	DNSH	Significant contribution	DNSH	Significant contribution	Outils / ressources	Must have	Nice to have			EU Taxonomy alignment (must have)	Additionnal recommendations (nice to have)	
1	**Mitigation**															
	PED	Requirement on the PED of the building		PED is 10 % lower than NZEB certified by EPC		The energy performance of the renovated building parts meets cost-optimal minimum energy performance standards		EPC A -> Top 15%	https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity/2150/view	NZEB: Zero or very low energy consumption, achieved through high energy efficiency, and which should be covered to a very large extent by energy produced from renewable sources, including energy produced from on-site or nearby renewable sources Individual housing: 15 to 30 kWh/(m².an) primary energy consumption (after deduction of renewable energies). **10% lowerNZEB= 13.5 to 27kWh/(m²an)** Non-residential: 40 to 55 kWh/(m².an) primary energy consumption (after deduction of renewable energies) **10% lowerNZEB= 36 to 49,5kWh/(m²an)**	Geothermal system and heat pumps Photovoltaic pannels Electric charging stations Creation of an energy community for energy sharing within the co-ownership Report detailled contribution to EPC certificate	YES		**For the new building** Ensure that the EPC certifies that the primary energy demand is 10% lower than NZEB **For the renovation**, ensure that it leads to a reduction of primary energy demand (PED) of at least 30 % **For the acquisition and ownership** In order to be fully compliant with the climate change mitigation objective, we recommend renovating the building to first, reach the top 15% mark and secondly, reach the EPC class A mark (because top 15% will not stay at 121 kWh/m².y forever).	BREEAM certification	Decarbonation BREEAM certification
	Air permeability			>5000 m2, upon completion, the building undergoes testing by infrared method and air permeability		The building renovation complies with the applicable requirements for major renovations(365). Alternatively, it leads to a reduction of primary energy demand (PED) of at least 30 %(366).		Monitoring & assessment	Renovation of existing buildings	blower door test proof and infrared mesures report by the end of the construction that confirms initial targets ensure monitoring and related assesment. As soon as the building enters into operation during its new occupancy after the completion of the construction a **full monitoring of PED** must be set up. Respect Appendix C of forbiden materials	Expert recommendations for improving the airtightness of the building envelope and minimize the thermal bridges (cold & heat node) during renovation work		Can only be tested at the end of construction	Robust and traceable quality control processes are in place during the construction to ensure state of the art concerning air-tightness and thermal integrity. Simulation of EPC certificate by independant accreditate expert showing an energy saving of 30% of primary energy. Perform a **full monitoring of PED** and solar production through an independant	Perform a complete blower dooor test of infiltrometry and interpretate résults to improve the airtightness of the building envelope during provisional acceptance Use infrared camera to measure thermal bridges (heat and cold bridges) (can be esternalized)	
	Life cycle GWP			>5000 m2, the life-cycle Global Warming Potential of the building resulting from the construction is compliant					Renovation of existing buildings	Global Warming Potential: Perform a robust climate risk and vulnerability assessment The GWP is communicated as a numeric indicator for each life cycle stage expressed as kgCO2e/m2 (of useful internal floor area) averaged for one year of a reference study period of 50 years. Level(s) is the EU reference tool therefore and national tools as TOTEM & GRO tools can be use as useful guidance in these matters.	Acoustic comfort Visual comfort Improve inside air quality (COV see appendix C)		Can only be confirmed after controling real quantities and materials placed during constructing phase	the GWP has been calculated for each stage in the life cycle and is disclosed to investors and clients on demand Perform a TOTEM, GRO and Levels guidance with an accreditate expert	Include acoustics, visual confort, indoor air quality related to the presence of COV (indoor furniture, varnish coating sustainable material guidance) as priorities for occupancy	
2	**Adaptation**															
	CRVA	The climate risks have been identified by performing a climate risk	The climate risk and vulnerability		The climate risk and vulnerability assessment		The climate risk and		https://susproc.jrc.ec.europa.eu/product-bureau/sites/default/files/2	Timescale 30 years; 1 scenario (4,5 or 7.0)	timescale up to 2100 2 scenario (4,5 and 7,0)	YES	YES	Perform a climate risk and vulnerabilty assessment of the project - CRVA	work with insurance company to assess estimation of financial	

EU taxonomy substancial & DNSH | Minimum safeguards

03

Taxonomie toegepast op het project Matisse

Een project dat toelaat om prestaties, bewijsstukken en planning afzonderlijk te analyseren.

BRUSSEL · DICHTBEBOUWD GEMENGD PROJECT



3.1

Matisse: wat het project omvat

NAGESTREEFDE CERTIFICERINGEN

BREEAM Outstanding

WELL Platinum

SmartScore Silver

ÉNERGIE

Gesloten geothermisch systeem, warmtepompen, 1.100 m² zonnepanelen en een gemeenschappelijk warm- en koudenet.

KOOLSTOF

Uitvoering van levenscyclusanalyses (LCA's) voor het project Matisse.

KLIMAAT

Uitgebreide klimaatrisicoanalyse om het gebouw aan te passen aan klimaatgevaren.

WATER EN AFVOER

Ontworpen om regenwater op te vangen, te infiltreren en te hergebruiken; groendaken.

CIRCULARITEIT

Hergebruik van bestaande structuren; materiaalanalyse om de koolstofvoetafdruk te beperken.

VERVUILING

Voorzien in uitsluiting van verboden stoffen; beperking van lawaai, stof en emissies op de werf.

BIODIVERSITEIT

Landschappelijke zones ontworpen ten gunste van de lokale fauna en flora.

COMFORT

Thermische en akoestische isolatie, toegankelijke terrassen, natuurlijk licht en winter- en zomercomfort.

Geen van deze maatregelen werd specifiek “voor de Taxonomie” toegevoegd

3.2

Afstemmingsanalyse van het project Matisse

Pre-assessment: criteria, beschikbare bewijsstukken en punten die nog moeten opgevolgd of bevestigd worden

CRITERIUM	VEREISTE	STATUS
Mitigatie	EP-indicator ≥ 10 % beter dan NZEB	Ja bij pre-assessment
Adaptatie	CRVA ≥ 30 jaar + maatregelen tegen hitte, hevige neerslag, overstroming en droogte	Ja, bewijsstukken bij oplevering
Water	Productfiches: kranen 6 l/min, douches 8 l/min, toiletten 6 / 3,5 l	Te verzamelen
Circulaire economie	≥ 70 % van het afval gevaloriseerd + afvalbeheerplan / sortering / werfbewijzen	Niet aangetoond
Vervuiling	Bijlage C, verboden stoffen, VOS, bodem, lawaai, stof	Te bevestigen
Biodiversiteit	Toelaatbare locatie, MER en controle van gevoelige zones	Ja
Minimale waarborgen	Conformiteit van onderaannemers en zorgvuldigheidsplicht	Waarschijnlijk, nog te documenteren

RESULTAAT VAN DE PRE-ASSESSMENT

Afstemming nog niet aangetoond

Slechts één inhoudelijke afwijking: circulariteit. De rest moet vooral worden gedocumenteerd.

3.3

Een sterke basis, één belangrijk knelpunt

Geen niet-conformiteit, maar een afstemming die nog niet is aangetoond. Drie soorten afwijkingen, drie oplossingen.

01 ONTWERPAFWIJKING

Circulariteit: de drempel van ≥ 70 % gevaloriseerd afval is niet aangetoond.

Er werd geen materialeninventaris opgesteld en het afvalbeheerplan moet nog worden bevestigd.

→ Afwegen en opnemen in het werfplan.

02 BEWIJSAFWIJKING

Adaptatie, water, vervuiling en minimale waarborgen: de maatregelen bestaan, maar de bewijsstukken ontbreken.

Waterbesparende productfiches, VOS-documentatie, Annex C, as-built bewijsstukken en dossiers van onderaannemers.

Voor elk bewijsstuk een verantwoordelijke en een formaat bepalen.

03 AFWIJKING IN DE PLANNING

Luchtdichtheid, thermografie en GWP kunnen pas op het einde van de werken worden gevalideerd.

Luchtdichtheidstesten + thermografie (> 5.000 m²); GWP berekend op basis van werkelijke hoeveelheden en materialen.

→ Deze controles reeds tijdens het ontwerp plannen.

De prestaties zijn reeds geïntegreerd in het project. Het verschil zit in circulariteit, bewijsvoering en timing: thema's die vroeg moeten worden aangepakt

04

Lessen en conclusies

Wat deze oefening ons heeft geleerd en wat we ermee doen.



4.1

Wat deze oefening ons heeft geleerd

De bevindingen van de externe review en de aanbevelingen die daaruit voortvloeien.

VASTSTELLINGEN

1. Alle projecten evolueren naar afstemming op de taxonomie. **Zes van de zeven waren bijna of potentieel afgestemd**.
2. Energieprestaties, mitigatiemaatregelen en duurzaam ontwerp blijken een **sterke troef van de portefeuille** te zijn.
3. Maatregelen bestaan vaak al, maar zijn **niet altijd geformaliseerd of gedocumenteerd**.

AANBEVELINGEN

1. Klimaatrisicoanalyses uitvoeren vóór belangrijke ontwerpbeslissingen.
2. De circulaire economie structureren: materialeninventarissen en hergebruikstrategieën.
3. Adaptatiemaatregelen, hypothesen en restrisico's documenteren.
4. De aanbevelingen integreren in ontwikkelingsprocessen en tools.

De echte meerwaarde: een externe uitdaging gecombineerd met een aanzienlijke versterking van de expertise binnen de teams.

4.2

Een controlemoment en een afweging

01 PRE-ACQUISITIE	02 ONTWERP	03 CONTRACTEN	04 WERF	05 OPLEVERING
Risico's, locatie en ambitie	EPB, water en materialen	Vereisten en bewijsstukken	Controles en technische fiches	Testen en validatie

Voor elke fase: één criterium, één verantwoordelijke, één bewijsstuk en één deadline.

VOOR ELKE MAATREGEL: VIER VRAGEN

Beslissing versus buitensporige kost

Rechtvaardigt de milieuwinst de meerkost? Is ze financierbaar, en door wie? Kan hetzelfde resultaat op een andere manier worden bereikt?

Beslissing versus esthetische keuze

Is dit verenigbaar met het architecturale concept? Wat zijn de verwachtingen van de architect en de stedenbouwkundige overheid? Welke variant bewaart de oorspronkelijke ontwerpintentie?

Technische randvoorwaarden

Is dit haalbaar op een dichtbebouwde site? Welke impact heeft dit op planning en vergunning? Kan het correct worden geëxploiteerd en onderhouden?

Financiële en marktrandvoorwaarden

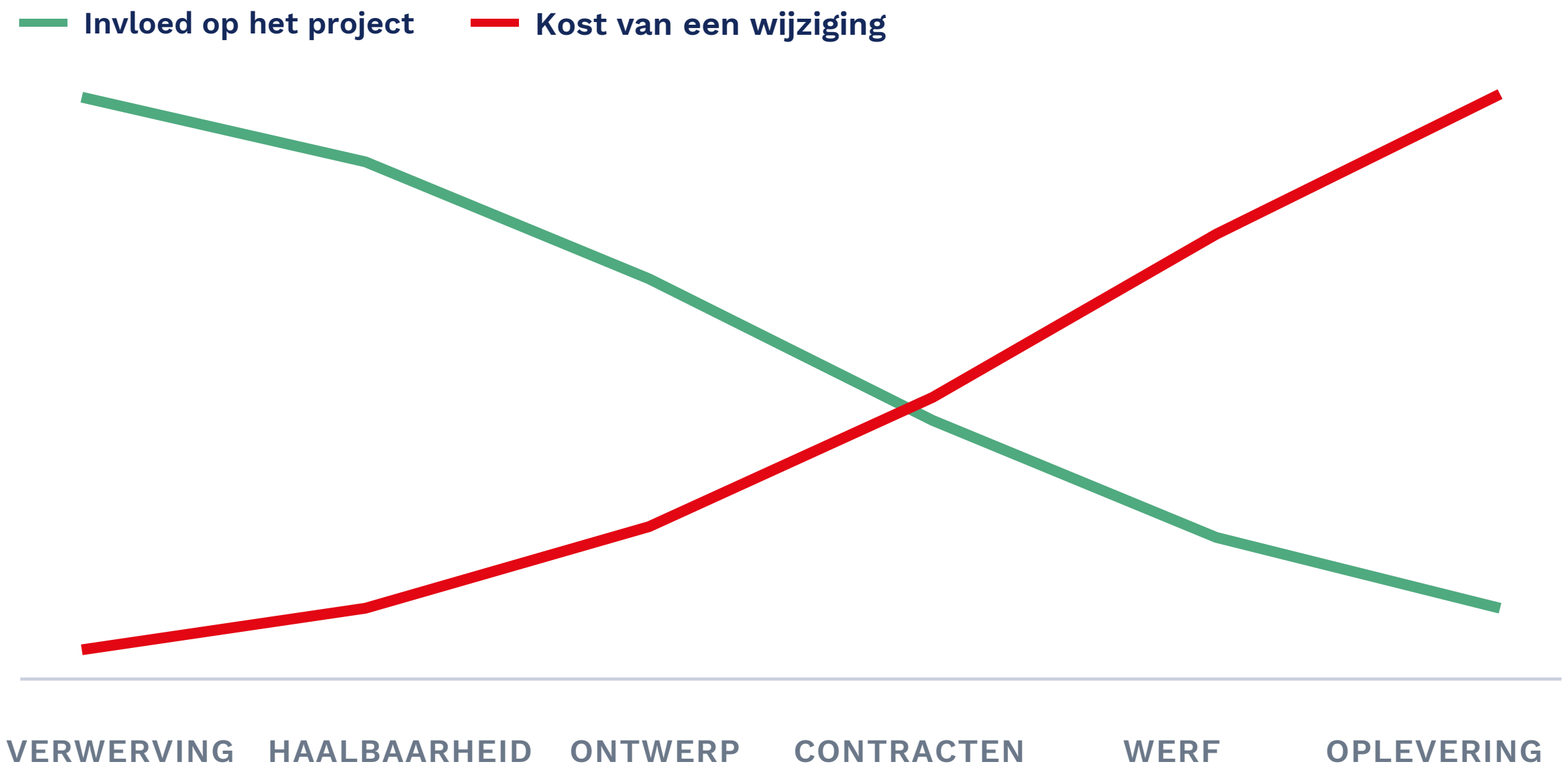
Hecht de gebruiker hier waarde aan? Is dit begrijpelijk voor de investeerder? Welk risico wordt ermee vermeden?

Het juiste antwoord is nooit zomaar "altijd ja". Het is: "ja, op voorwaarde dat... en om deze redenen".

4.3

Vroegere gesprekken = meer keuzemogelijkheden, lagere kosten

Hoe verder een project gevorderd is, hoe minder invloed men nog heeft en hoe duurder aanpassingen worden.



AAN HET BEGIN VAN HET PROJECT

Veel mogelijkheden om het project bij te sturen en beperkte aanpassingskosten. Taxonomie-gerelateerde vragen verschuiven steeds meer naar de verwervings-, haalbaarheids- en ontwerpfase.

LATER IN HET PROCES

Minder keuzes, meer herontwerp en meer bewijsstukken die achteraf moeten worden gereconstrueerd. Bij rapportering, eindfinanciering of verkoop is het vaak te laat.

Vroegtijdig handelen kost een studie. Te laat ontdekken kan een volledig herontwerp kosten.

4.4

Prestaties en afstemming zijn verenigbaar

Twee belangrijke lessen uit de beoordeling.

1

Het project presteert goed; de afstemming maakt dat aantoonbaar.

Bij Matisse zitten de prestaties reeds in het project. Door ze te bewijzen, te kwantificeren en te documenteren begrijpen banken en investeerders beter wat zij financieren.

2

Afwegen betekent rendabel blijven

Ook de markt en de vermeden risico's maken deel uit van de economische vergelijking: een afgestemd project kan rendabel blijven.

05

Concrete acties sinds de analyse

Instrumenten die worden ingezet op de momenten waarop zij de grootste invloed kunnen hebben op het project.



5.1

Van een eenmalige studie naar geïntegreerde tools

Van verwerving tot oplevering zorgen vijf instrumenten ervoor dat afwijkingen vroeger zichtbaar worden.

VERWERVING	ONTWERP	WERF	OPLEVERING

01

ESG PRE-ACQUISITION ASSESSMENT

Risico's en opportuniteiten vroegtijdig identificeren.

02

ESG AMBITION GUIDELINES

Ambities en criteria per project vastleggen.

03

LCA-METHODOLOGIE

De koolstofimpact meten op basis van een gemeenschappelijke methodologie.

04

VERANTWOORDE WERF

Milieu- en sociale vereisten kaderen.

05

ESG DATA COLLECTOR

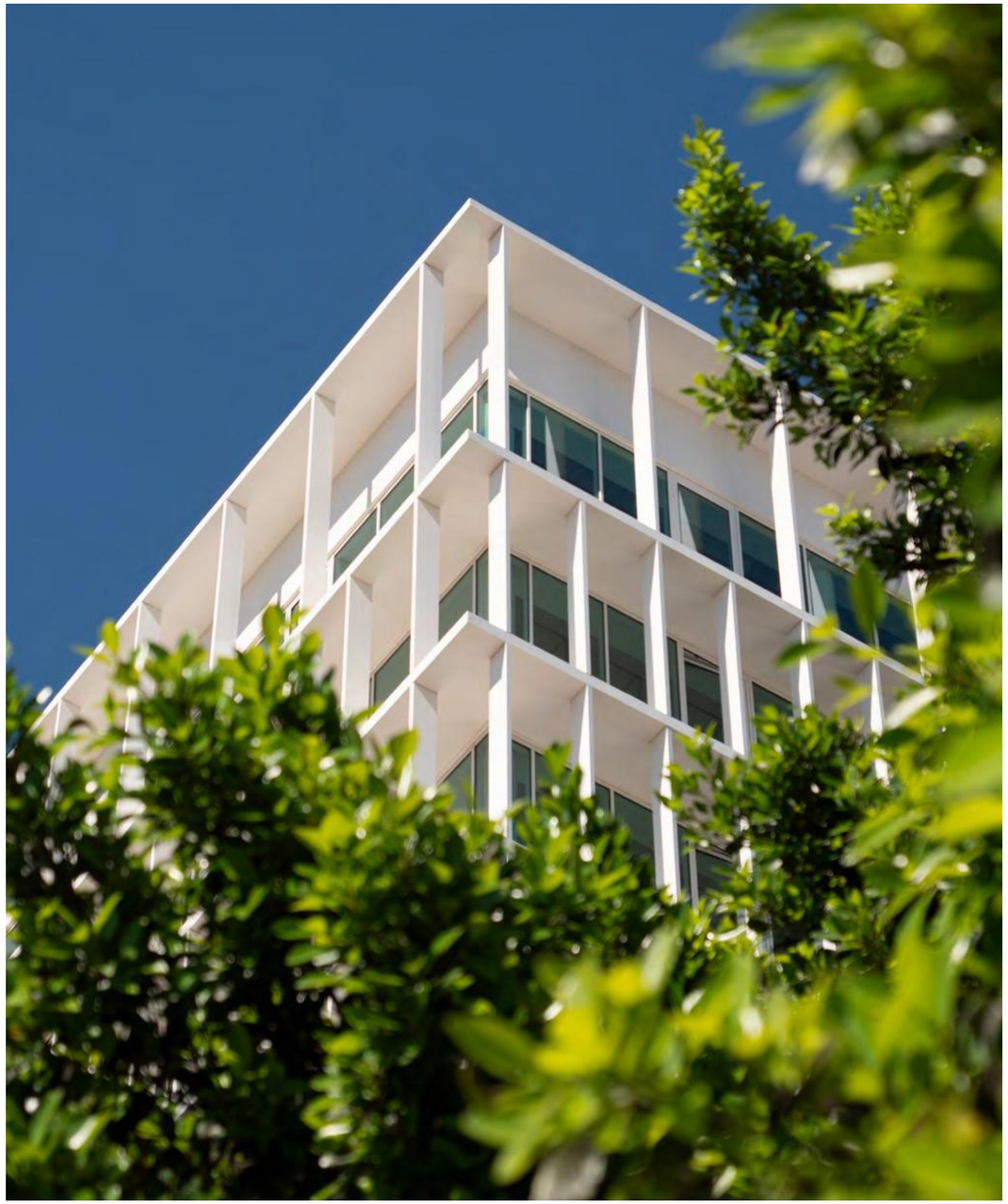
Gegevens en bewijsstukken verzamelen.

Deze tools garanderen de afstemming niet automatisch. Ze maken afwijkingen vroeger zichtbaar en structureren de bewijsvoering.

06

Wat u moet onthouden

Drie boodschappen over de Taxonomie, die verder gaan dan het project Matisse.



Als u slechts drie zaken onthoudt

01

Een kompas, geen checklist

02

Vanaf het ontwerp, niet pas bij de oplevering

03

Afgestemd én performant, op voorwaarde dat dit wordt aangetoond

Taxonomie = een gemeenschappelijke taal + een denkkader + uitdagingen die uitmonden in concrete beslissingen

BIJLAGE

Taxonomie en DNSH samengevat op één slide

Drie cumulatieve voorwaarden. Dat is alles, en tegelijk al heel veel.

1

SUBSTANTIËLE BIJDRAGE

Het project draagt daadwerkelijk bij aan een doelstelling: mitigatie, adaptatie, water, circulaire economie, vervuiling of biodiversiteit.

+

2

DNSH

Do No Significant Harm: de vijf andere doelstellingen niet schaden terwijl aan de eerste wordt bijgedragen. Hier liggen de belangrijkste afwegingen

+

3

MINIMALE WAARBORGEN

Naleving van sociale en governancevereisten in de volledige waardeketen.

DNSH is het onderdeel dat het snelst doorwerkt in projecten: klimaat, water, materialen, biodiversiteit en vervuiling.

In de praktijk: klimaatrisicoanalyse, regenwaterbeheer, materialeninventarisatie en hergebruik, en gedocumenteerde adaptatiemaatregelen.

Bedankt voor uw aandacht

Laurent Sempot
Sustainability Director, BESIX RED

BESIX RED
Real Estate Development



CONTACT

Laurent Sempot

Sustainability Director, BESIX RED

+32 240 26 487
info@besixred.com

BESIX RED
https://besixred.com/