

# Unibail-Rodamco-Westfield en maatschappelijk verantwoord ondernemen

**Unibail-Rodamco-Westfield hecht veel waarde aan duurzame ontwikkelingen. Een van de doelen is dat de groei van alle bedrijfsactiviteiten en ontwikkelingen op een efficiënte, eerlijke en duurzame wijze plaatsvindt conform alle relevante sociale en milieuwetgeving.**

Om de impact van de bedrijfsactiviteiten op het milieu te verminderen, werkt de groep aan een drietal pijlers:

- 1) reductie van de CO<sub>2</sub>-emissie en het energieverbruik;
- 2) meer efficiënt gebruik van middelen;
- 3) beperking van risico's op het gebied van gezondheid, veiligheid en milieu.

Unibail-Rodamco-Westfield streeft daarnaast naar langdurige en sterke relaties met huurders, bezoekers, leveranciers, financiële partners en de lokale gemeenschap. De groep voorziet de gemeenschap van aantrekkelijke openbare ruimtes en ondersteunt onderwijsprogramma's, culturele, ondernemers- en sociale initiatieven in Europa. Daarnaast speelt Unibail-Rodamco-Westfield ook een actieve rol in de verbetering van duurzaamheid in de winkels van alle huurders.

## **Verantwoording afleggen en doelen stellen**

Unibail-Rodamco-Westfield publiceert jaarlijks gedetailleerde sociale en maatschappelijke informatie in onder meer het 'Annual & Sustainable Development Report'. Daarnaast stelt de groep op deze terreinen duidelijke doelen voor de toekomst. Ook vinden externe audits plaats op essentiële onderdelen van het milieuprogramma en staat certificering hoog op de agenda.

## **Doelstellingen lange termijn**

In 2016 lanceerde Unibail-Rodamco-Westfield zijn langetermijndoelstellingen 'Better places 2030'. De groep streeft onder andere naar het verminderen van de CO<sub>2</sub>-emissie met 50 % in 2030. Unibail-Rodamco-Westfield is daarmee het eerste beursgenoteerde vastgoedbedrijf dat zo'n ambitieuze en internationale strategie heeft.

Voor meer informatie: <https://www.urw.com/en/csr>

## **Het gebouw**

### **Project**

Leidsenhage (straks 'Mall of the Netherlands') is een bestaand winkelcentrum uit de jaren zeventig, grotendeels in eigendom van Unibail-Rodamco-Westfield. Het winkelcentrum ondergaat momenteel een uitgebreide transformatie, waarbij wordt ingespeeld op alle actuele trends en ontwikkelingen in de retail. Het wordt een uniek, volledig overdekt winkelcentrum van 117.000m<sup>2</sup>. Het project omvat winkels, diverse horecagelegenheden, een bioscoop en parkeervoorzieningen.

### **BREEAM rating, score en credits (\*)**

(\*) Credits conform BREEAM-NL Nieuwbouw 2011 v1.0 richtlijn.

De ambitie is om voor het nieuwbouwdeel van het project een BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie score 'Very Good' te behalen (eindscore minimaal 55%). Na de realisatie beoogt Unibail-Rodamco-Westfield een BREEAM-NL In-Use score 'Excellent' (eindscore minimaal 70%) voor het gehele winkelcentrum. Met deze ambitie is reeds vanaf de start van het ontwerptraject rekening gehouden.

## Belangrijkste innovatieve en milieuvriendelijke ontwerpmaatregelen

- Duurzame energieopwekking op locatie in de vorm van een warmte- en koudeopslaginstallatie in combinatie met warmtepompen (WKO). Hiervoor is gekozen om de warmte en koude op de locatie duurzaam op te kunnen wekken. Dit heeft een positief effect op het energielabel van het gebouw en de jaarlijkse energierekening.
- Hergebruik van regenwater om de groene gevel van water te voorzien, zonder gebruik te maken van drinkwater.
- Hoogwaardige isolatie van gevel en dak. Met een goede isolatie wordt de energievraag beperkt. Dit heeft dus ook een positief effect op het energielabel en de jaarlijkse energierekening.
- Duurzaam materiaalgebruik en hergebruik van materialen (puingranulaat) en een deel van de gebouwen. Grondstoffen worden immers steeds schaarser. Door duurzame en hergebruikte materialen te gebruiken, wordt de milieu-impact van de renovatie beperkt.
- Voorzieningen voor dieren om de ecologie te stimuleren. Hiervoor is gekozen om de biodiversiteit in de omgeving van het gebouw te bevorderen. Bijvoorbeeld vleermuizen zijn beschermde dieren en kunnen in de gevel van het gebouw een schuilplek vinden
- Een groene gevel omdat planten een positieve invloed hebben op mensen.
- Lekdetectie op koudemiddelen. Koudemiddelen zijn gassen die bij lekkages in de atmosfeer terecht komen en meewerken aan de opwarming van de aarde (broeikasgassen). Door lekdetectie toe te passen worden lekkages snel gedetecteerd, waardoor het weglekken van koudemiddelen wordt geminimaliseerd
- Voorzieningen voor dieren zoals vogelkastjes en vleermuiskastjes worden toegepast om de ecologische waarde van de binnenstedelijke omgeving te vergroten. Vleermuizen zijn bijvoorbeeld een beschermde diersoort, maar komen in Nederland relatief veel voor. De gevel van gebouwen is zeer geschikt om schuilplaatsen voor vleermuizen te maken.
- Groene gevel ten behoeve van fijnstofreductie om de luchtkwaliteit om het gebouw heen te verbeteren.

## Bruto vloeroppervlakken naar functie en afmetingen (NEN 2580)

type gebruiksfunctie	02 bijeenkomst	06 kantoor	09 sport	10 winkel	11 overige	totaal per verdieping
laag 04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
laag 03	4770,39	0,00	1635,84	0,00	0,00	6406,23 m <sup>2</sup>
laag 02	1549,36	278,82	0,00	2731,49	0,00	4559,67 m <sup>2</sup>
laag 01	9814,20	1,46	0,00	35560,32	2,50	45378,48 m <sup>2</sup>
laag 00	321,12	0,00	0,00	69067,58	215,91	69604,61 m <sup>2</sup>
laag K1	0,00	0,00	0,00	465,69	0,00	465,69 m <sup>2</sup>
laag K2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
<b>totaal per functie</b>	<b>16455,07</b>	<b>280,28</b>	<b>1635,84</b>	<b>107825,08</b>	<b>218,41</b>	<b>126414,68 m<sup>2</sup></b>

(\* ) Credits conform BREEAM-NL Nieuwbouw 2011 v1.0 richtlijn.

# Oppervlak van gebouwen in gebruik door de (lokale) gemeenschap

Het gebouw is te gebruiken door de (lokale) gemeenschap, met uitzondering van de privé-gedeelten van winkels en dienst- en technische ruimtes. Dit betreft dus het openbaar toegankelijke gebouw en de parkeervoorzieningen.

## Verwacht verbruik

	Energieverbruik	Duurzame energiebronnen	Fossiele brandstoffen
Verwarming	4 kWh/m <sup>2</sup>	1 kWh/m <sup>2</sup> (deel WKO)	5 kWh/m <sup>2</sup> (primaire)
Warm tapwater	2 kWh/m <sup>2</sup>	0 kWh/m <sup>2</sup>	6 kWh/m <sup>2</sup> (primaire)
Koeling	12 kWh/m <sup>2</sup>	8 kWh/m <sup>2</sup> (deel WKO)	32 kWh/m <sup>2</sup> (primaire)
Ventilatie	5 kWh/m <sup>2</sup>	0 kWh/m <sup>2</sup>	13 kWh/m <sup>2</sup> (primaire)
Verlichting	51 kWh/m <sup>2</sup>	0 kWh/m <sup>2</sup>	131 kWh/m <sup>2</sup> (primaire)

### Waterverbruik

4m<sup>3</sup> per persoon per jaar, waarvan <1% wordt betrokken via hemelwater of grijs water.

## De tijdens het bouwproces ondernomen stappen ter reductie van de impact op het milieu

- Toepassing van puingranulaat.
- Hergebruik van diverse bouwdeelen en constructiedelen.

## Proces, organisatie

Het project wordt in bouwteamverband ontworpen en uitgevoerd.

## Kosten/baten

De kosten van projectrealisatie onder BREEAM-condities zijn ontegenzeggelijk hoger. Een BREEAM-certificering heeft echter ook een meerwaarde voor de kwaliteit van het gebouw. Zo wordt tijdens en na de bouw gecontroleerd of de omschreven maatregelen uit het ontwerp juist zijn uitgevoerd. Bovendien levert een duurzaam gebouw voor de lange termijn een meerwaarde op in de exploitatiekosten en in de gezondheid en beleving van de gebruikers.

## Tips voor een volgend project

Voor een winkelcentrum is het juist uitvoeren van de maatregelen door de huurder in de afbouw van zijn winkelinrichting de grootste risicofactor. Goede uitleg aan de huurder vooraf en handhaving tijdens de realisatie zijn erg belangrijk.

(\* ) Credits conform BREEAM-NL Nieuwbouw 2011 v1.0 richtlijn.