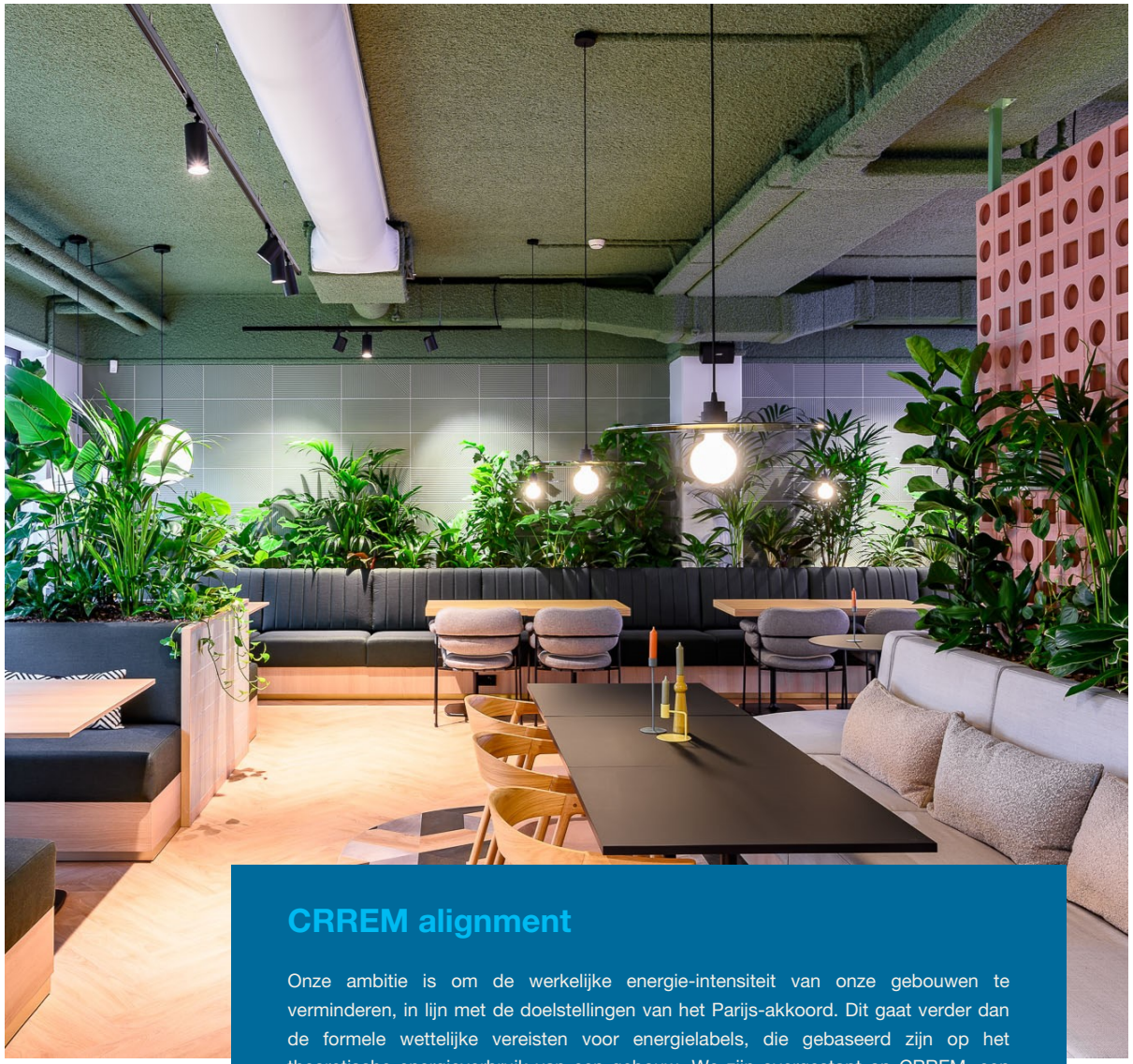
NSI's **Sustainability Journey**

Welkom bij de duurzaamheidsbrochure van NSI voor 2023. We delen graag onze duurzaamheidsstrategie en de stappen die we de afgelopen jaren hebben gezet, zowel binnen onze organisatie als in het gebouw waar jouw kantoor zich bevindt. ESG (Environmental, Social & Governance) is inmiddels een vast onderdeel op onze agenda en het belang ervan is onmiskenbaar. We zijn ons bewust van de impact van onze activiteiten op het milieu en op jou als huurder. Daarom is duurzaamheid een essentieel onderdeel van onze missie om flexibele werkplekken te creëren waar gezondheid en welzijn centraal staan. De cruciale uitdagingen die voor ons liggen op het gebied van klimaatverandering, duurzaamheid en welzijn hebben het belang hiervan alleen maar verder versterkt.

Duurzaamheid is een essentieel onderdeel van onze missie om flexibele werkplekken te creëren waar gezondheid en welzijn centraal staan.

In het Parijs-akkoord staat dat de CO_2-uitstoot in 2050 met 95% moet zijn verminderd ten opzichte van 1990. Om die doelstelling te behalen streeft de Nederlandse overheid naar 50% minder CO_2-uitstoot in 2030. Voor kantoren is de CO_2-uitstoot afhankelijk van het energieverbruik. Sinds 1 januari 2023 moeten kantoorgebouwen verplicht energielabel C of beter hebben. Dat betekent dat het energieverbruik per jaar maximaal 225 kWh per vierkante meter mag zijn.



CRREM alignment

Onze ambitie is om de werkelijke energie-intensiteit van onze gebouwen te verminderen, in lijn met de doelstellingen van het Parijs-akkoord. Dit gaat verder dan de formele wettelijke vereisten voor energielabels, die gebaseerd zijn op het theoretische energieverbruik van een gebouw. We zijn overgestapt op CRREM, een methode die de werkelijke energie-intensiteit van gebouwen berekent. Het is een meetlat waarmee we het verbruik van zowel het gebouw als de huurders kunnen meten om te zien of we in lijn liggen met onze langetermijndoelstelling. Deze beslissing weerspiegelt ons streven naar een nauwkeurige en effectieve duurzaamheidsaanpak.

BREEAM label

BREEAM is hét keurmerk om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te bepalen. Gebouwen worden beoordeeld op negen onderdelen: Management, Gezondheid, Energie, Transport, Water, Materialen, Afval, Landgebruik & Ecologie en Vervuiling. Deze categorieën zijn opgebouwd uit verschillende credits. De scores op de verschillende onderdelen leiden uiteindelijk tot een totaalscore, uitgedrukt in sterren (1 t/m 5 sterren) en bijbehorende labels (Pass, Good, Very good, Excellent, Outstanding). We streven ernaar in 2025 minimaal een BREEAM Very good label te behalen voor onze kernportefeuille.

Op weg naar een Paris-aligned portefeuille

NSI heeft een eigen duurzame roadmap ontwikkeld, met als duidelijke en vooruitstrevende ambitie om in 2034 Paris-aligned te zijn. CRREM heeft berekend dat de energie-intensiteit van Nederlandse kantoren onder de 85 kWh per vierkante meter per jaar moet liggen in 2034 om te voldoen aan het Parijs-akkoord. Eind 2023 was de energie-intensiteit van onze huidige kantorenportefeuille 112 kWh per vierkante meter per jaar. Een andere ambitie waar we naartoe werken is om in 2025 ten minste een BREEAM Very Good label te behalen voor onze kernportefeuille. Vooruitlopend op onze ambitie om in 2034 Paris-aligned te zijn, willen we dat alle NSI gebouwen in 2032 gasloos zijn.

Eind 2023 was de energie-intensiteit van onze huidige kantorenportefeuille 112 kWh per vierkante meter per jaar.

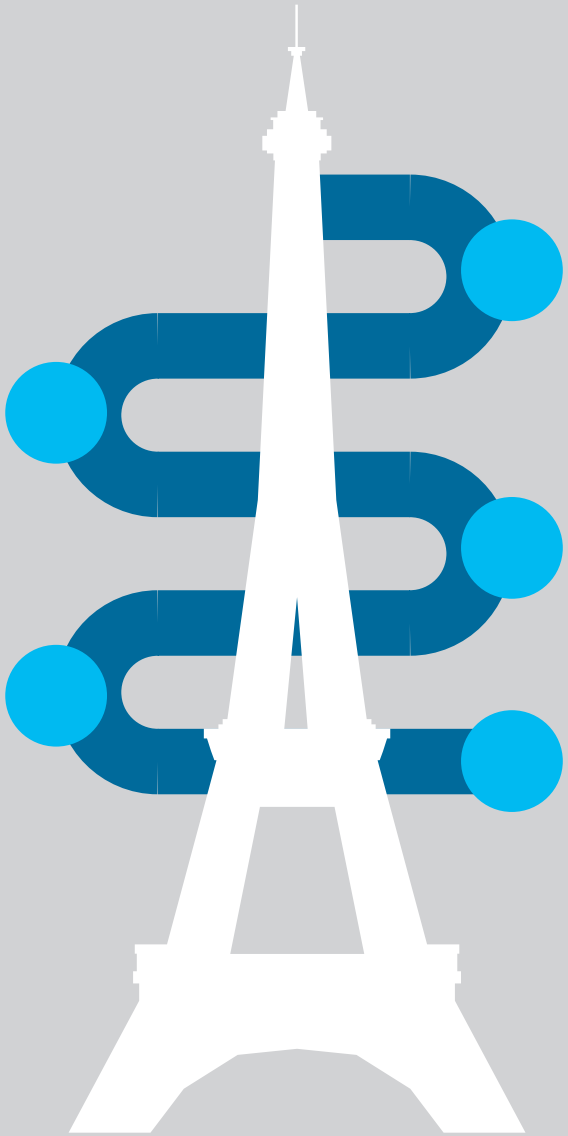
Energielabels

	2023	2025
A++	5	7
A+	5	15
A	28	21
B	6	2
C	1	0
Totaal	45	45

BREAAM labels

	2023	2025
Excellent	14	14
Very good	17	16
Good	7	12
Pass	2	2
Geen label	5	1
Totaal	45	45

Roadmap naar Paris-alignment



2023

2025
Het streven is dat onze kernportefeuille ten minste een BREEAM Very Good label heeft.

2028
Het doel is om de energie-intensiteit van onze kernportefeuille te verminderen naar maximaal 100 kWh per vierkante meter per uur.

2032
De ambitie is dat alle NSI gebouwen gasloos zijn.

2034
NSI is Paris-aligned.

De juiste stappen zetten

Om een gebouw te verduurzamen, zetten we vier verschillende stappen.

1 We streven ernaar om energie zo duurzaam mogelijk op te wekken door te kiezen voor stadswarmte, een warmte-koude opslag (WKO) en Europese wind.
2 De energie die we per gebouw nodig hebben, zetten we zo efficiënt mogelijk in.
3 We voorkomen samen met onze huurders verspilling van energie.
4 Het restant van de CO_2-uitstoot compenseren we.

Samen de duurzaamheidsambitie behalen

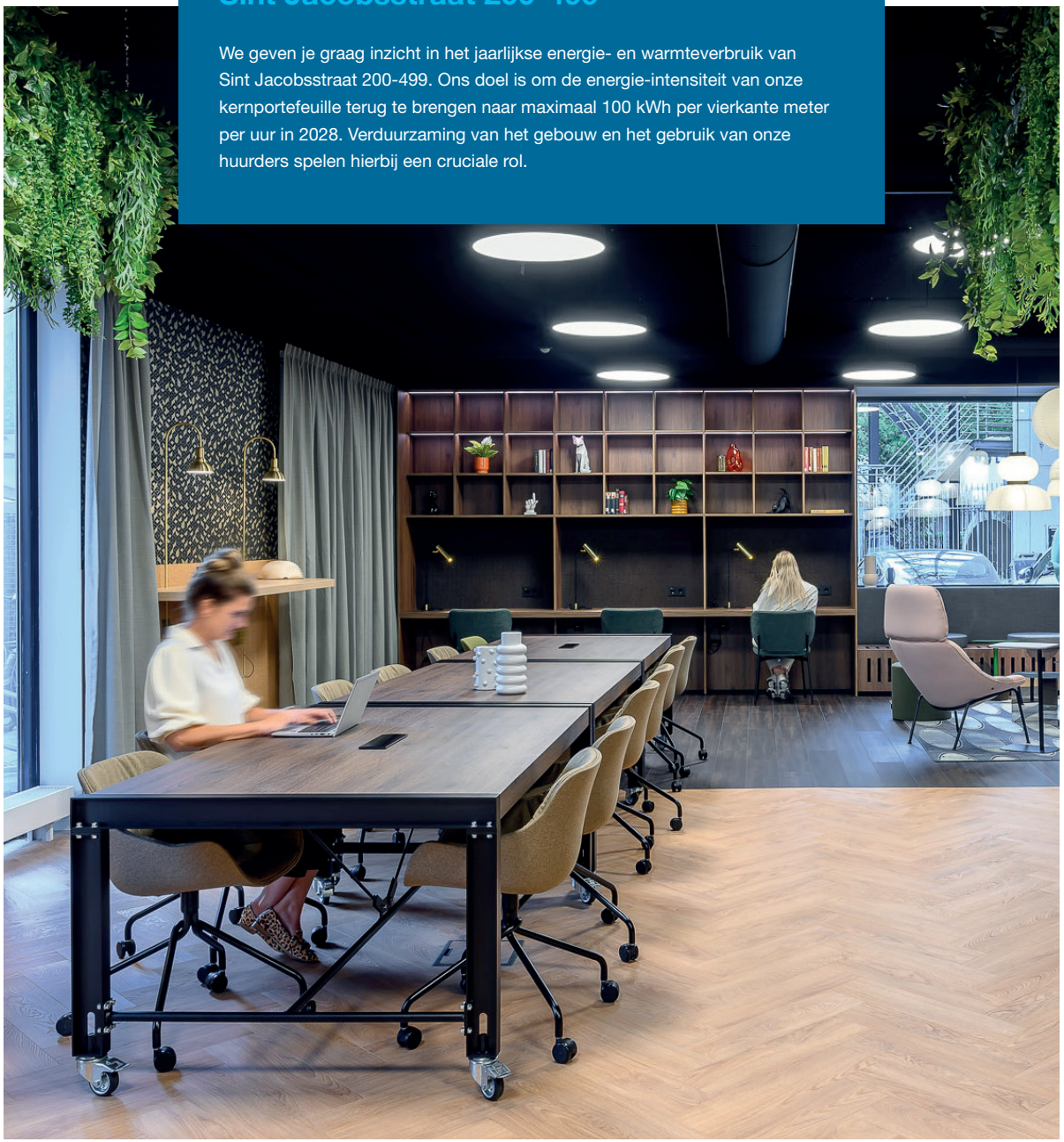
We blijven ons inzetten om verder te investeren in duurzaamheidstechnologie en nieuwe initiatieven. Toch gaan we onze duurzaamheidsambitie alleen samen met onze huurders halen. Zeker omdat circa 50% van het energieverbruik in onze gebouwen afkomstig is van het gebruik van onze huurders. Duurzaam gebruik van het kantoorgebouw en bewustzijn creëren zijn hierbij essentieel. We hebben vorig jaar veel interessante ideeën van huurders ontvangen om onze kantoren verder te verduurzamen. Heb je een nieuw duurzaam initiatief of wil je meer over de duurzaamheid van onze gebouwen weten? Mail dan naar duurzaamheid@nsi.nl.

GRESB benchmark

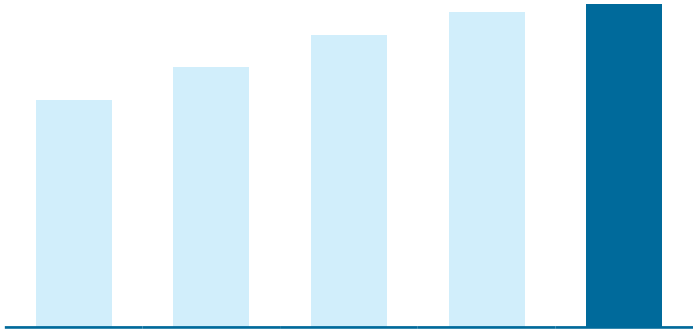
GRESB is een onafhankelijke en toonaangevende organisatie die wereldwijd de ESG-factoren van vastgoed en infrastructuur onderzoekt. De totaalscore is een getal tussen 0 en 100 en wordt in een benchmark vergeleken met peers. Daaruit wordt de sterren rating (1 t/m 5 sterren) bepaald. NSI heeft opeenvolgend 49 punten (2018), 71 punten (2019), 88 punten (2020), 92 punten (2021), 93 punten (2022) en 94 punten (2023) behaald. Dit vertaalt zich in een vijf sterren rating. In 2023 zijn we benoemd tot Sector Leader in vier categorieën: Global sector leader, Global Listed Sector Leader, Regional Sector Leader Europe en Regional Listed Sector Leader Europe.

Sint Jacobsstraat 200-499

We geven je graag inzicht in het jaarlijkse energie- en warmteverbruik van Sint Jacobsstraat 200-499. Ons doel is om de energie-intensiteit van onze kernportefeuille terug te brengen naar maximaal 100 kWh per vierkante meter per uur in 2028. Verduurzaming van het gebouw en het gebruik van onze huurders spelen hierbij een cruciale rol.

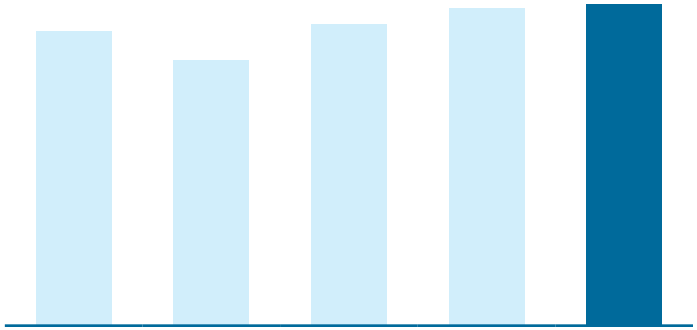


Warmte (GJ)



2019	2020	2021	2022	2023
4.005	4.586	5.152	5.554	5.696

Energieverbruik (kWh)



2019	2020	2021	2022	2023
942.212	848.697	964.430	1.015.750	1.029.203

Hoe hebben we Sint Jacobsstraat 200-499 de afgelopen jaren verduurzaamd?

Scan deze QR-code voor een overzicht van al onze certificaten en labels.

BREEAM LABEL
Het huidige BREEAM label van dit gebouw is Excellent.

ENERGIELABEL
Het energielabel van dit gebouw is A.

DIGITALE TUSSENMETERS
In dit gebouw hebben we 38 slimme tussenmeters geïnstalleerd. Deze zorgen voor een nauwkeuriger inzicht in het energieverbruik.

SLIM ALGORITME
In dit gebouw maken we gebruik van Spectral. Dat is een slim algoritme dat de klimaatinstallaties van het gebouw volledig aanstuurt met als doel het energieverbruik van het gebouw te minimaliseren en het comfort te verhogen.

WARMTETERUGWINNING
In dit gebouw winnen we warmte terug door gebruik te maken van een warmtewiel. Dit zorgt ervoor dat warmte wordt teruggewonnen uit de uitgaande lucht, zodat er minder energie nodig is om het gebouw te verwarmen.