



BREEAM[®] NL

Code for a Sustainable Built Environment www.breeam.org www.breeam.nl



BREEAM-NL Instructie 110

Stappenplan BREEAM-NL In-Use

Versie 1.0, augustus 2016

Stappenplan BREEAM-NL In-Use

BREEAM-NL In-Use faciliteert een integrale benadering op duurzaamheid voor bestaande bouw met drie onderdelen (asset, beheer en gebruik) met doorrekening op de negen aandachtsgebieden. Om een gefundeerde beoordeling te geven dienen per onderdeel meerdere vragen en deelvragen beantwoord te worden. Bij certificering dient tevens per vraag bewijsmateriaal aangeleverd te worden.

Het hieronder omschreven stappenplan biedt ondersteuning om BREEAM-NL In-Use efficiënt toe te passen. Indien de juiste personen en gebouwinformatie beschikbaar zijn kan in een halve dag middels de zelf-assessment een score worden berekend. Het stappenplan ziet er in basis als volgt uit:

1. Het bepalen van de ambitie en doelstellingen op hoofdlijnen
2. Het betrekken van benodigde personen
3. Het verzamelen van gegevens voor de door te rekenen onderdelen (asset, beheer en/of gebruik)
4. Het invoeren van een zelf-assessment voor één of meerdere onderdelen

Bij certificering aanvullend de volgende stappen:

5. Het certificeren van één of meerdere onderdelen middels een assessor
6. Jaarlijks herbeoordelen en verlengen
7. Driejaarlijks hercertificeren (re-assessment)

Schematisch komt het op het volgende neer:



1. BREEAM-NL In-Use doel bepalen

In eerste instantie is het belangrijk te bepalen wat de organisatie met duurzaamheid en BREEAM-NL wil. Het intern willen bepalen waar je staat op het Deel 1 Asset of het certificeren tegen alle drie de onderdelen maakt nogal verschil in tijdsbesteding en kosten. Concrete keuzes die waardevol zijn om te maken:

- Kies welke onderdelen (asset, beheer, gebruik) in eerste instantie worden doorgerekend;
- Bepaal of een zelf-assessment voldoende is of dat er gecertificeerd gaat worden;
- Met de uitgevoerde zelf-assessment kan een ambitie worden vastgesteld op basis van de mogelijkheden van het gebouw en de organisatie.

2. Betrekken van de juiste personen

De gegevens zijn veelal verspreid beschikbaar bij de eigenaar, beheerder en/of gebruikers, meer in detail bijvoorbeeld bij de volgende functies:

- Eigenaar en/of belegger

- Extern beheerder
- Facilitair manager of coördinator ter plekke
- Product- en/of contractmanagers beheer en onderhoud en facilitair
- MVO, milieu of duurzaamheidsverantwoordelijken, dan wel inkoop verantwoordelijke

Het is aan te raden om de personen vroegtijdig te betrekken en ruim voor het beantwoorden van de vragenlijst te laten weten welke documenten gewenst zijn. Het betrekken van een BREEAM-NL In-Use expert (intern of extern) kan dit proces versoepelen. Ervaring leert dat het boven tafel krijgen van gegevens bij bestaande bouw tijd kan kosten.

3. Gegevens verzamelen

Om de vragen goed te kunnen beantwoorden is het van belang dat beschikbare gegevens op voorhand worden verzameld. De hoeveelheid is onder andere afhankelijk van door te rekenen onderdelen. Met onderstaande gegevens kunnen veel vragen beantwoord worden, ze zijn ingedeeld per onderdeel omdat de vragenlijst veelal separaat wordt behandeld.

Asset:

- Gebouwgegevens, adres, plattegrond perceel, oppervlakteverdeling, aantal medewerkers, plattegronden afvalinzameling, liftspecificaties energiezuinigheid, fietsenstalling en parkeerplaatsen, OV bereikbaarheid, sanitaire voorzieningen (spoelvolumes toiletten, urinoirs)
- Energielabel en Energiebesparingsonderzoek
- Milieubelasting gebouw, bijvoorbeeld een schaduwprijsberekening met de DGBC materialentool of GPR Gebouw
- Documentatie ten aanzien van de brandveiligheid, informatie over de brandmeldinstallatie
- Gezondheidsgegevens gebouw, ventilatievoorzieningen
- Bodemonderzoek
- Ecologische onderzoeken en maatregelen flora en fauna, groenvoorziening

Beheer:

- Milieubeleid met doelen en streefgetallen, vastgelegd in MVO plan, duurzaamheidsverslag of milieujaarverslag (ook voor gebruik)
- Gebruikshandleiding gebouw en bedieningsvoorschriften voor gebruikers
- Conditie meting van het gebouw (bv NEN2767)
- Onderhoudsbeleid of onderhoudscontract, Meerjaren onderhoudsplan
- Inkoopbeleid ten aanzien van milieucriteria, materialen en duurzaamheid
- Certificaten volgens ISO14001, ISO50001 of gegevens van ISO26000
- Regelingen voor vervoer; woon-werk, zakelijk en eventueel transport goederen
- Procedures over de omgang met milieurisico's (vervuiling naar lucht, licht en bodem)

Gebruik:

- KPI's gebruiksgegevens van het afgelopen kalenderjaar voor; energie, waterverbruik, hoeveelheden afval, transportkilometers woon-werk, zakelijk en goederen.
- CO2 berekeningen van verbruik indien beschikbaar
- Afvalinzamelingsbeleid, besparingsbeleid, contract met afvalverwerker
- Milieubeleid met doelen, streefgetallen en verbruiksgegevens, vastgelegd in MVO plan, duurzaamheidsverslag of milieujaarverslag
- Inkoopdoelstellingen en beleid ten aanzien van leveranciers.

4. Zelf-Assessment

Zelf-assessments kunnen gratis worden uitgevoerd via de Assessmenttool van de DGBC. Er kan gekozen worden voor de invoer van één, twee of alle drie de onderdelen afhankelijk van de gekozen doelen. Eigenaren kiezen veelal voor Deel 1 Asset en gaan vervolgens met de beheerder en huurder om de tafel om de onderdelen Deel 2 Beheer en Deel 3 Gebruik door te spreken. Als gebruiker (huurder) kan uiteraard ook Deel 3 Gebruik worden doorgerekend om vervolgens de eigenaar aan te sporen tot doorrekening en verduurzaming.

Het voordeel van het werken met de DGBC Assessmenttool voor de gebruiker is dat er altijd wordt gewerkt met de actuele versie en de officiële data. Voor de DGBC is het voordeel hiervan dat er inzichtelijk is welke projecten zijn doorgerekend en er een betere benchmark van verbruiksgegevens (KPI's) beschikbaar komt. Een zelf-assessment kan alleen worden uitgevoerd tegen de vigerende versie.

Uitvoeren zelf-assessment BREEAM-NL In-Use: <https://inuse.assessmenttool.nl/>

Handleiding voor de invoer: <http://www.assessmenttool.nl/upload/BREEAM-NL%20InUse%20Handleiding.pdf>

Over de resultaten van een zelf-assessment mag beperkt extern worden gecommuniceerd. Er mag extern worden gecommuniceerd dat er een zelf-assessment is uitgevoerd, de scores op de onderdelen mogen niet worden gecommuniceerd. Daarvoor dienen de gegevens te worden gecontroleerd door een assessor en er een BREEAM-NL In-Use certificaat te zijn uitgegeven.

Advies is om bij de beantwoording van de vragen in het achterhoofd te houden of het beschreven bewijsmateriaal beschikbaar en aan te leveren is. Hiermee wordt voorkomen dat bij een certificering de score afwijkt van de zelf-assessment. Daarnaast is het aan te bevelen om meteen bij de beantwoording van de vragen te bepalen of er verbetering (bv binnen 3 jaar) gerealiseerd kan of gaat worden. Hiermee kan inzichtelijk gemaakt worden welke potentie er nog is en wat de maximaal haalbare score is. Als er bijvoorbeeld beleid geschreven gaat worden in het komende jaar terwijl dat er nu niet is, kan dat de score bij Deel 2 Beheer en Deel 3 Gebruik beïnvloeden. Als er bijvoorbeeld een grote renovatie staat gepland waarbij het energielabel wordt aangepast, kan dit ook invloed hebben.

5. Initiële certificering

Indien na de zelf-assessment gekozen wordt voor certificering dient het project te worden aangemeld en geregistreerd. Het benodigde bewijsmateriaal moet in de Assessmenttool worden opgeladen en worden beoordeeld door een assessor. Deze assessor wordt gecontracteerd door de aanvragende partij. De DGBC controleert vervolgens steekproefsgewijs en geeft bij goedkeuring het certificaat af. Ook dit kan voor één,

twee of drie onderdelen.

In principe wordt er gecertificeerd volgens de dan geldende versie van BREEAM-NL In-Use. Het moment van registreren bepaalt de versie waarmee wordt gewerkt. Na de lancering van een nieuwe versie kan nog 3 maanden tegen de oude versie worden geregistreerd (overgangperiode). Na registratie moet binnen 1 jaar het certificaat zijn behaald. Aan het certificeren van onderdelen zijn kosten verbonden aan de assessor (beoordeling) en de DGBC (registratie, de beoordeling en het certificaat). Indien de omvang en karakteristieken van het te beoordelen object sterk wordt aangepast door bijvoorbeeld een renovatie of aanpassing van het betrokken gebruikte oppervlakte) is een hercertificering (of overstap naar BREEAM-NL Nieuwbouw) van toepassing.

- Het project moet voor certificering worden aangemeld bij de DGBC. De eisen voor certificering staan in de beoordelingsrichtlijn beschreven, waartegen wordt gecertificeerd. Het is niet verplicht om alle modules (tegelijk) te certificeren. Voor een object kan echter maar één certificaat worden afgegeven, er worden geen aparte certificaten opgesteld.
- Het bewijsmateriaal dient per vraag te worden ingevoerd in de Assessmenttool van de DGBC. Na afronding wordt een assessment aangevraagd bij de assessor.
- Een betrokken Assessor beoordeelt het gebouw tijdens een inspectie en beoordeelt of het geleverde bewijsmateriaal voldoet aan de ingevulde antwoorden.
- De DGBC controleert steekproefsgewijs via de Assessmenttool en stelt bij goedkeuring het certificaat beschikbaar voor de assessor. Mogelijk kan hier ook een officiële uitreiking van plaatsvinden. Het project komt automatisch op de projectsite van de DGBC met vermelding van de behaalde scores. Dit certificaat is een jaar geldig en kan maximaal 2 maal voor een jaar verlengd worden indien aan de jaarlijkse verplichtingen wordt voldaan.

6 Jaarlijkse herberekening score

Geldigheid certificaat

Het BREEAM-NL In-Use certificaat is in principe 1 jaar geldig. Indien er bij het gecertificeerde gebouw(deel) geen grote wijzigingen in negatieve zin plaatsvinden, kan het certificaat worden verlengd. Dit moet worden vastgesteld aan de hand van een herberekening van de score.

De verlenging kan maximaal twee keer voor een periode van een jaar plaatsvinden. Hiermee wordt de maximale geldigheidsduur van een BREEAM-NL In-Use certificaat 3 jaar.

Verlengen certificaat

Het verlengen van een certificaat vraagt om een herbeoordeling. Voor het verlengen van een BREEAM-NL In-Use certificaat moet de opdrachtgever (of expert namens de opdrachtgever) de herbeoordeling hebben uitgevoerd en vervolgens formeel bevestigen dat er geen grote wijzigingen in negatieve zin hebben plaatsgevonden. Dit is het geval indien de actuele score op elk van de afzonderlijk gecertificeerde delen(asset, beheer en/of gebruik) minder dan 5% naar beneden afwijkt. Als de afwijking meer dan 5% bedraagt, is hercertificeren noodzakelijk. De formele bevestiging voor verlenging kan worden ingediend in de assessmenttool. De wijze waarop wordt in detail toegelicht in het instructiedocument "BREEAM-NL Instructie 112 – Instructiedocument verlengen en hercertificeren van BREEAM-NL In-Use.

De beschouwing van het al dan niet optreden van grote wijzigingen moet tegen dezelfde versie van de beoordelingsrichtlijn gebeuren als waar tegen is gecertificeerd.

7. Hercertificeren certificaat

Een hercertificering kan in principe op elk moment worden aangevraagd, bijvoorbeeld op een moment dat relevante aanpassingen zijn doorgevoerd en er behoefte bestaat om deze terug te zien in de score. Dit kan dan bijvoorbeeld gebruikt worden voor verslaglegging over duurzaamheid. Hercertificering is verplicht in het geval indien de afwijking meer dan 5% in negatieve zin bedraagt en uiterlijk binnen drie jaar na uitgifte van het certificaat.

Het proces van hercertificeren is vergelijkbaar met het proces van de initiële certificering. Dit betekent dat de actuele score opnieuw moet worden beoordeeld door de assessor en het QA-proces bij de DGBC moet worden doorlopen. Op het moment dat een nieuwe certificaat wordt verstrekt, vervangt dit certificaat het oude certificaat en de drie-jaars-periode start dan opnieuw.

In de situatie waarbij er geen grote wijzingen in negatieve zin plaatsvinden, ziet het verlengen en (her)certificeren er als volgt uit:

- Jaar 1: Initiële certificering
- Jaar 2: Verlengen certificaat
- Jaar 3: Verlengen certificaat
- Jaar 4: Hercertificeren