



BREEAM[®] NL

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



BREEAM-NL Instructie 116

BREEAM-NL In-Use Portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Versie 2.0, april 2021

Versies en wijzigingen

Versie	Publicatiedatum
1.0	November 2018
1.1	April 2019
1.2	Mei 2019
1.3	December 2020
2.0	April 2021

Inleiding

Dit document beschrijft de werkwijze voor het certificeren van een (deel van een) vastgoedportfolio middels de BREEAM-NL In-Use portfolio-aanpak 'Jaarlijks', inclusief aandachtspunten en minimale vereisten.

Er zijn twee methodes voor de portfolio-aanpak, met elk hun eigen toepassingsmogelijkheden:

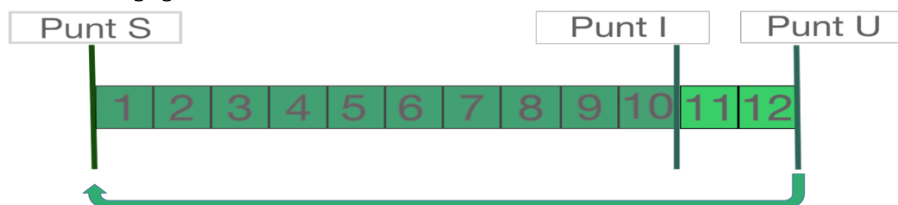
- Portfolio-aanpak 'Basis'
- Portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Dit document beschrijft de portfolio-aanpak 'Jaarlijks'. De portfolio-aanpak 'Jaarlijks' is een methodiek om een grote groep gebouwen of gebouwdelen (assets) jaarlijks opnieuw te beoordelen en te certificeren aan de hand van BREEAM-NL In-Use Utiliteitsbouw of BREEAM-NL In-Use Woningen.

Principe portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Het basis principe van deze portfolio-aanpak is dat een organisatie na de initiële certificering jaarlijks wijzigingen in het portfolio in de assessmenttool doorvoert, daaropvolgend de Assessor de validatie uitvoert en tenslotte de DGBC via de Quality Assurance (QA). Hierdoor kunnen jaarlijks verbeteringen worden doorgevoerd, welke in de score doorvertaald wordt. Elk jaar wordt op een vaste datum de nieuwe certificaten uitgegeven. Het uitgegeven certificaat is 1 jaar geldig, in tegenstelling tot de reguliere maximale geldigheid van 3 jaar.

De jaarlijkse certificeringscyclus is zichtbaar in figuur 1. Waarbij punt S de startdatum is. Punt I staat voor de indiening van de assessments bij DGBC en Punt U is de certificeringsdatum waarop de certificaten (jaarlijks) worden uitgegeven.



Figuur 1: Jaarlijkse 'milestones' portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Voorwaarden toepassen portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Om de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' toe te kunnen passen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. Alle assets voldoen aan de minimale voorwaarden die worden gesteld aan een te certificeren asset met BREEAM-NL In-Use (zie bijv. paragraaf 2.2 en 2.3 van de BRL 2016 v1.0).
2. Er is een bepaalde mate van overeenkomstigheid tussen de gebouwen in het portfolio, zoals dezelfde eigenaar, beheerder, geografische ligging en/of gebruiksfunctie.
3. Een vertegenwoordiger van de opdrachtgever is aan het portfolio toegewezen. De vertegenwoordiger heeft een goed begrip van het keurmerk, de gebruikershandleiding en certificeringsproces (zoals een gekwalificeerd BREEAM-NL In-Use Expert). De vertegenwoordiger ondersteunt bij het vergaren van bewijsvoering en het opstellen van de verantwoording. De vertegenwoordiger kan werkzaam zijn bij de opdrachtgever, of door de opdrachtgever ingehuurd zijn.
4. Het portfolio bestaat uit minimaal 6 assessments om in aanmerking te komen voor de portfolio-aanpak Jaarlijks. Portfolio's met minder dan zes assessments doorlopen een reguliere BREEAM-NL In-

BREEAM-NL Instructie 116

BREEAM-NL In-Use Portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Versie 2.0

Use certificering. Hiervoor staan wel de portfolio functionaliteiten in de Assessmenttool ter beschikking.

Internationaal portfolio

Bij een internationaal portfolio volgens BREEAM International is de (internationale) Assessor degene die het certificeringsproject coördineert én vanuit de Assessor rol beoordeelt. Dit is een bredere rol dan in Nederland, waar de Assessor geen betrokkenheid mag hebben in het verzamelen en uploaden van bewijslast. Normaliter schakelt een internationaal werkzame Assessor een aparte BREEAM-NL Assessor in voor een BREEAM-NL In-Use certificering. De internationaal werkzame Assessor fungeert dan zelf als Expert voor het Nederlandse deel van het portfolio. DGBC biedt ook de volgende alternatieve route aan:

- Voor de beoordeling van de Nederlandse assessments van het internationale portfolio mag de Assessor werkzaam zijn bij een organisatie die gelieerd is aan een organisatie die coördineert en/of adviseert in het certificeringsproces (zoals de organisatie waar de BREEAM-NL Expert werkzaam is). Dit is mogelijk indien de werkzaamheden vanuit verschillende onafhankelijke entiteiten binnen het bedrijf worden uitgevoerd, bijvoorbeeld een moeder-dochter of twee landenorganisatie binnen hetzelfde concern.

Hierbij zijn de volgende condities van toepassing:

- Het portfolio betreft een internationale groep assets waarvan de in Nederland gelegen assets gelijktijdig worden gecertificeerd;
- 50% of minder van het totaal aantal te beoordelen assets staat in Nederland en moet met BREEAM-NL In-Use worden beoordeeld, met een minimum van 6 assets. Het meetpunt is het moment van indiening voor QA;
- De Assessor is BREEAM-NL In-Use Assessor gekwalificeerd en de assessororganisatie van waaruit de BREEAM-NL projecten worden gecertificeerd heeft een geldige licentieovereenkomst voor BREEAM-NL;
- Bovenstaande juridische organisatiestructuur moet aangetoond worden door middel van formele documentatie, zoals KvK gegevens;
- Overleg met DGBC voor de start van het certificeringstraject van een internationaal portfolio.

Indien een opdrachtgever een portfolio certificering middels de BREEAM-NL In-Use portfolio-aanpak Jaarlijks nastreeft, dan wordt een portfolio-aanbieding vanuit DGBC opgesteld. Hierin zijn o.a. de kosten voor certificering, de voorwaarden en de afspraken vastgelegd.

Stap 1 – Toepassen portfolio-aanpak

Het toepassen van de portfolio-aanpak start met de afstemming tussen DGBC, (vertegenwoordiger van) de opdrachtgever/ Expert en indien bekend de Assessor over het te volgen proces. De opdrachtgever of de coördinerende organisatie neemt hiervoor contact op met de Helpdesk via helpdesk@dgbc.nl. De volgende gegevens zijn nodig om het certificeringsproces af te stemmen:

- Keuze portfolio-aanpak 'Basis' of portfolio-aanpak 'Jaarlijks'
- Aantal, type en locatie van de assets binnen de portfolio
- Het aantal woningen (indien van toepassing)
- Overzicht eventuele eerdere certificeringen, versie waartegen is gecertificeerd en bijbehorende geldigheidsdatum

- Eigendomsverhoudingen en betrokken beheerder(s) van de assets
- Single tenant of multi tenant
- Ambitie (beoogde classificatie en welke BREEAM-NL In-Use delen gecertificeerd worden)
- Wens ten aanzien van het certificeren van extra delen (Deel 1 Asset, Deel 2 Beheer en/of Deel 3 Gebruik) op een later moment
- Gewenste planning. Indicatie jaarlijkse indieningsdatum (Punt I) en certificeringsdatum (Punt U).

Op basis daarvan kan worden afgestemd of de portfolio-aanpak inderdaad kan worden toegepast. Vervolgens stelt DGBC een portfolio aanbieding op.

Stap 2 – Afstemming proces

2.1 Keuze Assessor

De opdrachtgever stelt een BREEAM-NL In-Use Assessor aan voor de certificering van het portfolio. Afhankelijk van de wens van de opdrachtgever kan de Assessor ook al eerder worden betrokken.

Aandachtspunten

- Eén Assessor is hoofdverantwoordelijk voor alle assets binnen een portfolio en wordt in die zin vermeld op het certificaat. De hoofdassessor kan andere Assessoren indien nodig (bijvoorbeeld bij een omvangrijk portfolio) hem of haar laten ondersteunen.
- De opdrachtgever heeft de mogelijkheid om na elke jaarlijkse cyclus van certificeren van Assessor te veranderen.

2.2 Afstemming certificeringsdatum

Opdrachtgever stelt in overleg met de DGBC en assessor de belangrijkste data (milestones) voor de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' vast. Zie ook figuur 1. Deze afspraken worden in het eerste jaar gemaakt. De cyclus is vervolgens elk jaar gebaseerd op dezelfde data, tenzij anders overeengekomen.

Aandachtspunten:

- BREEAM-NL In-Use certificaten volgens de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' zijn één jaar geldig.
- Assets die onderdeel zijn van de portfolio-aanpak 'Jaarlijks', zijn vastgesteld voorafgaand aan Punt I.
- In het geval van een al gecertificeerd portfolio waarbij geldigheidsdata per gebouw of gebouwdeel verschillen, is het mogelijk een overgangsregeling met de DGBC af te stemmen. Bijvoorbeeld door middel van een tijdelijk certificaat waarmee de verschillende geldigheidsdata gelijk worden getrokken.

Stap 3 – Indeling portfolio en clusters

Om effectief gebruik te maken van de overeenkomsten tussen gebouwen, is een clustering van de gebouwen binnen een portfolio vaak zinvol op basis van overeenkomsten. Bij een goede clustering kan een deel van de bewijslast en verantwoordingen gelijk zijn voor alle gebouwen binnen het cluster.

Op elk vastgesteld cluster kunnen creditverantwoordingen en bewijslast centraal worden ingevoerd en van toepassing worden verklaard op de gekoppelde gebouwen.

De opbouw van een portfolio is bedoeld om de vertegenwoordiger (zoals een BREEAM-NL In-Use Expert) te helpen effectief het dossier op orde te krijgen van alle gebouwen binnen het portfolio.

Aandachtspunten:

- De clustering moet geaccepteerd worden door de Assessor, omdat dit (bij de initiële certificering) de basis vormt voor het bepalen van het aantal te bezoeken locaties
- Na de initiële certificering kan de indeling in niveaus en de centraal ingevoerde credits elk jaar weer worden gehanteerd. Bij de hercertificering is inzicht in de wijzigingen van belang, welke wijzigingen zijn doorgevoerd aan de assets en welke credits hierdoor zijn gewijzigd/aangepast.
- Assessments die tegen een verschillende versie van de BREEAM-NL In-Use Beoordelingsrichtlijn worden gecertificeerd, kunnen voor de dossieropbouw niet worden gekoppeld onder één bronassessment. Een cluster kan wel bestaan uit assessments tegen meerdere versies van de Beoordelingsrichtlijn.

Stap 4 - Dossieropbouw

Op het moment dat de indeling in portfolio en clusters is vastgesteld, kunnen de dossiers van de verschillende assets worden opgebouwd. Om dit effectief te kunnen doen zijn functionaliteiten in de assessmenttool ontwikkeld, specifiek voor de portfolio-aanpak. Zie ook het tekstkader hieronder.

Hoe groter de overeenkomstigheid tussen de gebouwen, hoe groter het aandeel van de credits die op portfolio- of clusterniveau kunnen worden opgesteld. Credits ingevoerd op portfolio- of clusterniveau worden 'Broncredits' genoemd. Credits die op assetniveau worden ingevoerd zijn 'Gebouwspecifieke' credits.

Aandachtspunten:

- De portfolio-aanpak vraagt extra aandacht bij het opstellen van bewijsvoering (en verantwoording). Doordat de controle van de Assessor deels op basis van een desk-based audit kan plaatsvinden, kan de Expert en/of vertegenwoordiger niet verwijzen naar een visuele inspectie door de Assessor. Het (fotografisch) bewijsvoering van de Expert moet daarom voldoende zijn voor de Assessor om ook zonder locatiebezoek een inschatting te kunnen maken van de situatie.
- Voor bewijsvoering op portfolio- of cluster niveau is het mogelijk om deze voorafgaand aan de QA, tijdens de dossieropbouw, op hoofdlijnen te laten controleren door de DGBC, neem hiervoor contact op met helpdesk@dgb.nl.
- Gebruik de specifieke functionaliteiten van de assessmenttool door bij het aanmaken van een portfolio te kiezen voor de optie 'Portfolio-aanpak' en vervolgens voor de optie 'Jaarlijks'.
- Zogenaamde broncredits kunnen worden ingevoerd op het niveau van een 'bronassessment' (zie kader) en worden gekoppeld aan meerdere assessments.

Portfolio-aanpak in de assessmenttool

De assessmenttool faciliteert een opbouw op basis van verschillende niveaus. Hiervan kan gebruik gemaakt worden door een portfolio aan te maken en in het eerste scherm 'Portfolio-aanpak' aan te klikken en dan te kiezen voor 'Jaarlijks'.

Vervolgens kunnen in de assessmenttool assessments worden gekoppeld aan broncredits binnen een zogenaamd bronassessment. De verantwoording en bewijsvoering is dan van toepassing op alle gekoppelde assessments. Als voorbeeld; indien een portfolio zowel winkels als kantoren omvat, kan het zinvol zijn een bronassessment op portfolio aan te maken; een bronassessment waaronder de winkels vallen en een bronassessment waaronder de kantoren vallen.

Ook op het gebied van registreren, validatie door de Assessor en het indienen van rapportages bij de QA van DGBC zijn er specifieke functionaliteiten die tijdbesparend werken en overzicht geven op portfolio-niveau.

Een handleiding voor het gebruik van deze functionaliteiten is beschikbaar via www.breeam.nl

Stap 5 – Initiële certificering

Bij de eerste certificeringsronde van het portfolio middels de portfolio-aanpak Jaarlijks moeten alle assets in het portfolio bezocht worden door de Assessor.

Het is echter ook mogelijk om de locaties steekproefsgewijs door de Assessor te laten bezoeken. In dat geval zijn alle assets door een gekwalificeerd BREEAM-NL In-Use Expert bezocht. De Assessor bezoekt minimaal de wortel van het totaal aantal assets per cluster (naar boven afgerond) waarbij het aantal locatiebezoeken minimaal 10% is. Belangrijk is dat de steekproefsgewijze locatiebezoeken voldoende vertrouwen geven in de kwaliteit van de niet bezochte gebouwen. Steekproefsgewijze locatiebezoeken worden in principe per cluster vastgesteld.

Voorbeeld; Steekproefsgewijze locatiebezoeken Assessor

Bij een portfolio waarbij de Assessor steekproefsgewijs de locatiebezoeken uitvoert, bestaand uit een cluster van 18 kantoren en een cluster 11 winkels, zal normaliter het aantal steekproeven per cluster als volgt zijn:

- *Kantoren: 18 gebouwen, ten minste 5 locaties een locatiebezoek (op basis van de wortel)*
- *Winkels: 11 gebouwen, ten minste 4 locaties een locatiebezoek (op basis van de wortel)*

Bestaat het cluster Kantoren bijvoorbeeld uit 120 assessments, dan zijn minimaal 12 locatiebezoeken voor dit cluster nodig (minimaal 10%)

Indien de Assessor steekproefsgewijs de locatiebezoeken uitvoert, dan maakt de Assessor de keuze voor de te bezoeken assets en stemt dit af voor akkoord met DGBC. Als leidraad kan de selectie van de te bezoeken assets zijn gebaseerd op de volgende factoren:

- De representativiteit van het asset voor de andere assets
- Verwachte complexiteit
- Spreiding in locatie en bouwtypen
- BREEAM-NL In-Use kwalificatie
- Andere factoren waarvan de Assessor acht dat deze van invloed te zijn op het portfolio

De Assessor geeft bij de keuze voor de te bezoeken assets aan hoe met bovenstaande factoren rekening is gehouden.

Aandachtspunten:

- DGBC geeft een verwachting van het minimale aantal locatiebezoeken per cluster. In principe is dit de wortel van het totaal aantal assets binnen het cluster naar boven afgerond, met een minimum van 10%.
- Assessor maakt de keuze voor de assets die een locatiebezoek krijgen en legt de beoogde locatiebezoeken voor aan DGBC ter goedkeuring.
- De Assessor communiceert de keuze voor de te bezoeken assets pas aan de opdrachtgever/ Expert op

het moment dat het dossier van alle assets volledig en klaar is voor validatie.

- De Assessor registreert de datum van de locatiebezoeken in de assessmenttool.
- Als er geen clusters zijn, dan wordt het gehele portfolio als een cluster beschouwd.

Stap 6 – Validatie Assessor initiële certificering

De gebouwen die door de Assessor worden bezocht, worden volledig gevalideerd. Dat betekent dat de projectgegevens en alle beoogde credits door de Assessor worden gecontroleerd.

Voor de gebouwen die de Assessor niet heeft bezocht (indien van toepassing), moet de volgende controle worden uitgevoerd:

- Controle van de projectgegevens
- Controle op basis van een desk-based audit van alle zogenaamde 'gebouwspecifieke'-credits.

Stap 7 – QA door DGBC

Nadat alle assessments zijn goedgekeurd door de Assessor, kan de Assessor de assessments binnen een portfolio indienen bij DGBC. Nadat de assessments door de QA zijn goedgekeurd, worden na betaling van de certificeringskosten door de opdrachtgever de certificaten beschikbaar gesteld aan de Assessor.

Aandachtspunten:

- Alle gebouwen moeten gelijktijdig worden ingediend bij DGBC voor QA of in overeenstemming met eventuele afwijkende afspraken.
- Assessments moeten op tijd worden ingediend bij DGBC (Punt I) om de mogelijkheid te hebben de QA voor de gebouwen uit te voeren en als de assessments voldoen, de certificaten op punt U uit te geven.
- Zodra alle assessments zijn ingediend, kan de QA starten. Als er geen grote onregelmatigheden in het werk van de Expert en de Assessor zijn geconstateerd zullen alle assessments op Punt U zijn gecertificeerd.
- De terugkoppeling van het resultaat van de QA's van alle assets binnen een portfolio vindt gelijktijdig naar de Assessor plaats.

Stap 8 – Uitgifte certificaat

Het BREEAM-NL In-Use certificaat, behaald volgens de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' is 1 jaar geldig. Om de geldigheid van het certificaat te behouden en te updaten, zal jaarlijks hercertificering worden doorlopen. Wijzigingen worden afgestemd met de Assessor en DGBC (zie stap 9).

Aandachtspunten:

- Na certificering worden de assessments in de assessmenttool weer 'open' gezet. Dit betekent dat in de assessmenttool een nieuwe versie (kopie) van het portfolio wordt gemaakt. Hierdoor kunnen wijzigingen (van Punt S tot aan Punt I) in de assessments worden doorgevoerd. Deze wijzigingen dienen in de assessmenttool zichtbaar te zijn of expliciet worden aangegeven, zodat de Assessor en de DGBC de wijzigingen kunnen herkennen.
- Assets binnen de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' kunnen jaarlijks worden hergecertificeerd tegen een niet vigerende versie tot uiterlijk 5 jaar na de lancering van de opvolgende nieuwe BREEAM-NL In-Use

versie. Dat betekent dat binnen een periode van 5 jaar het portfolio is overgestapt naar de vigerende versie. Certificaten tegen de vigerende versie kunnen niet hercertificeren tegen een verouderde versie. Overstappen naar een nieuwe versie kan altijd.

Hercertificering vindt plaats voordat de geldigheidstermijn is verstreken. Assets worden ingediend voor de afgesproken deadline (Punt I), zoals in figuur 1 is weergegeven.

Stap 9 – Locatiebezoeken bij jaarlijkse hercertificering

Bij de portfolio-aanpak Jaarlijks wordt elk jaar de wijzigingen inzichtelijk gemaakt, geregistreerd en getoetst. Het is hierdoor essentieel dat wijzigingen aan of om de assets, het beheer en/ of het gebruik (indien van toepassing) te monitoren en door te voeren in de Assessmenttool. Binnen de jaarlijkse hercertificering hoeven niet alle gebouwen bezocht te worden door een Assessor. De Assessor baseert de steekproef van de locatiebezoeken met name op de doorgevoerde wijzigingen.

De selectie van de locatiebezoeken wordt op de volgende wijze samengesteld;

- Assessments waarvan de score meer dan 10% (per deel) is gewijzigd, worden bezocht door de Assessor
- Assessments waarvan de score met 10% of minder (per deel) zijn gewijzigd, worden door de Assessor beoordeeld op basis van een desk based audit.
- Nieuwe assets die aan het portfolio worden toegevoegd worden bezocht door de Assessor. Indien de Expert alle nieuwe assets bezoekt, dan kan de Assessor steekproefsgewijs de locaties bezoeken.
- De steekproef van de assessor is gebaseerd op de resterende assets die niet zijn gewijzigd en de nieuwe assets (indien deze door de expert zijn bezocht). Deze assets worden steekproefsgewijs bezocht op basis van de wortel, waarbij minimaal 10% van de assets wordt bezocht.

Voorbeeld locatiebezoeken bij jaarlijkse hercertificering

Mocht een portfolio uit 50 gebouwen bestaan, waarbij 10 gebouwen significant zijn gewijzigd (meer dan 10%) en 6 gebouwen een relatief kleine wijziging hebben (minder dan 10%). Dan is de steekproef als volgt:

- 10 locatiebezoeken van assets met significante wijziging
- 6 desk based audit van assets met relatief kleine wijziging
- 6 locatiebezoeken van assets die niet zijn gewijzigd (op basis van de wortel)

Totaal zijn er minimaal 16 locatiebezoeken nodig.

Aandachtspunten:

- Bij de jaarlijkse hercertificering is een vertegenwoordiger van de opdrachtgever (zoals een BREEAM-NL In-Use Expert) aangewezen om het proces te ondersteunen, bewijsvoering te creëren (waar nodig) of verzamelen en te adviseren.
- De Assessor registreert de datum van de locatiebezoeken in de assessmenttool.
- Assessor levert een overzicht aan van de assets die worden bezocht en legt de beoogde locatiebezoeken met een onderbouwing voor aan DGBC ter goedkeuring.
- Indien een assessment naar een nieuwe versie van de BRL is overgestapt waardoor de score meer dan 10% is gewijzigd, terwijl er geen (fysieke) wijzigingen zijn doorgevoerd, dan wordt dit niet gezien als een significante wijziging.

Stap 10 – Jaarlijkse validatie door de Assessor

De gebouwen die door de Assessor worden bezocht, worden volledig gevalideerd. Dat betekent dat de projectgegevens en alle beoogde credits door de Assessor worden gecontroleerd.

Voor de gebouwen die de Assessor niet heeft bezocht, moet de volgende controle worden uitgevoerd:

- Controle van de projectgegevens
- Controle op basis van een desk-based audit van alle credits waar wijzigingen zijn doorgevoerd sinds de vorige certificering.
- De niet gewijzigde credits kunnen worden goedgekeurd na de validatie van de bezochte assets, in de assessmenttool is hier een functie voor beschikbaar gesteld.

Aandachtspunten:

- De Assessor communiceert de keuze voor de te bezoeken assets pas aan de (vertegenwoordiger van de) opdrachtgever op het moment dat het dossier van alle assets volledig is en klaar voor validatie.
 - o Als de Assessor in afwijking hierop een specifiek asset met een volledig dossier wil beoordelen voordat het dossier van alle assets volledig is, dient dit te worden afgestemd voor akkoord met DGBC.
- De Assessor behoudt de verantwoordelijkheid voor een correct dossier per asset. Mocht de Assessor de voltooide locatiebezoeken niet voldoende achten voor een complete validatie of de kwaliteit onvoldoende achten, dan is de Assessor vrij om aanvullende locatiebezoeken uit te voeren.
- Bij het afkeuren van credits die gekoppeld zijn aan meerdere gebouwen, wordt de credit afgekeurd voor alle gekoppelde gebouwen, totdat de credit naar tevredenheid is aangepast.