

## Keurmerk duurzaamheid bestaande bouw

# BREEAM maakt facilitaire doelen concreet

*Duurzaamheid staat tegenwoordig hoog op het wensenlijstje voor gebouwen.*

*Nieuwe gebouwen met duurzame karaktertrekken als energiezuinige installaties, zonnepanelen en 'groene daken' hebben meer kans gerealiseerd te worden en bestaande gebouwen met duurzame eigenschappen hebben een betere bezetting. De BREEAM-NL keurmerken van de Dutch Green Building Council in Rotterdam zijn middelen om de duurzaamheid van gebouwen ook aan te tonen. Ze bepalen met objectieve, internationaal erkende standaarden de duurzaamheidprestatie van individuele gebouwen.*

TEKST: ROEL BRANDSMA

Het keurmerk BREEAM-NL Nieuwbouw, eind 2009 gelanceerd, is al een succes. Tien projecten zijn al gecertificeerd, circa dertig projecten zijn ermee bezig. Jaarlijks valt echter slechts zo'n 2 procent van alle gebouwen in Nederland in de categorie 'nieuwbouw'. De andere 98 procent staat er al. Voor die gebouwen ontwikkelde de Dutch Green Building Council (DGBC) 'BREEAM-NL Bestaande Bouw en Gebruik' (BREEAM-NL BBG). Dit nieuwe keurmerk is bijna volledig operationeel. Omdat het niet alleen het gebouw zelf beoordeelt – zoals BREEAM-NL Nieuwbouw – maar ook het beheer en het gebruik, heeft het directe relevantie voor de facility managementbranche. Algemeen directeur van Facilicom Facility Solutions Rogier Verbeek is lid van

zowel de Centrale Adviesgroep van de DGBC als de DGBC Adviesgroep Bestaande Bouw en Gebruik. Hij is rechtstreeks betrokken bij de ontwikkeling van BREEAM-NL BBG.

### Facility managers

'Facilicom werd al vroeg participant van de DGBC', vertelt Verbeek. 'Wij geloven namelijk dat de facility manager een wezenlijke rol vervult bij de totstandkoming en, meer nog, bij de uitvoering van duurzaamheidsbeleid door organisaties. Vooral in de ondersteunende en voorwaardenscheppende bedrijfsprocessen. Aansluiting van en kennisoverdracht tussen de drie gebouwaspecten Asset, Beheer en Gebruik (zie verderop) is daarbij essentieel. Facilicom werkt vanuit haar eigen visie op duurzaamheid graag mee aan

het verduurzamen van deze drie aspecten in de markt. Dat is de reden dat we participant zijn en dat is ook de reden dat ik lid ben van beide adviesgroepen.' Een Adviesgroep brengt de inzichten van de leden samen en adviseert het bestuur van de DGBC over de ontwikkeling van het keurmerk.

### Uitnodiging

Verbeek vindt het jammer dat er nog weinig andere organisaties uit de facility managementbranche betrokken zijn. 'Naast enkele adviseurs zijn voornamelijk organisaties uit de gedeelten Asset en Beheer van de vastgoedbranche participant. Ik neem dus graag de gelegenheid te baat om de branchegeenoten in de dienstverlening van harte uit te

**BREEAM-NL; de duurzaamheidsprestatie van gebouwen bepalen**

De BREEAM-NL keurmerken zijn beoordelingsmethodes om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te bepalen.

BREEAM-NL Nieuwbouw wordt gebruikt voor de beoordeling van nieuwe gebouwen, verdeeld over de ontwerp- en de opleverfase. Sinds dit keurmerk in oktober 2009 operationeel werd, hebben al ongeveer tien certificeringen plaatsgevonden.

BREEAM-NL Bestaande Bouw en Gebruik (BBG) – onderwerp van dit artikel – wordt gebruikt om de duurzaamheidsprestatie van bestaande gebouwen vast te stellen op drie deelgebieden: Asset, Beheer en Gebruik. In tegenstelling tot het Nieuwbouwkeurmerk is BREEAM-NL BBG een meegroeïend keurmerk. Het meet jaarlijkse verbeteringen in de duurzaamheid van een gebouw. Dit maakt het keurmerk zo interessant en relevant voor facility managers.

Beide keurmerken zijn eigendom van de Dutch Green Building Council (DGBC), een onafhankelijke non-profitorganisatie die streeft naar blijvende verduurzaming van de bebouwde omgeving in Nederland. De DGBC opereert zonder winst oogmerk en is géén (semi-)overheidsinstantie. De stichting bestaat dankzij de bijdragen van de DGBC-participanten; bedrijven en organisaties die duurzaamheid

belangrijk vinden. Er hebben zich al 324 participanten bij de DGBC aangesloten. De DGBC maakt deel uit van een internationaal netwerk van Green Building Councils. Verschillende hiervan werden met actieve steun van de DGBC opgericht.

BREEAM staat voor 'Building Research Establishment Environmental Assessment Method'. Dit verwijst naar de basis voor de BREEAM-NL keurmerken: de door de Britse onderzoeksinstantie BRE ontwikkelde BREEAM-methode. De toevoeging -NL geeft aan dat het om specifiek Nederlandse versies gaat; door de DGBC vertaald, aan de Nederlandse situatie aangepast en doorontwikkeld. Zo garandeert de DGBC tegelijkertijd internationale relevantie en unieke toepasbaarheid op Nederlandse gebouwen, overeenkomend met en innoverend op de Nederlandse bouwregelgeving. De BRE erkent de DGBC als enige Nederlandse vertegenwoordiger van de BREEAM-methode. Andere versies van BREEAM mogen niet worden toegepast in Nederland.

Naast Nieuwbouw en Bestaande Bouw en Gebruik werkt de DGBC ook aan het Keurmerk Duurzame Gebiedsontwikkeling. Hiermee kan – ook binnen afzienbare tijd – de duurzaamheidsprestatie van hele ontwikkelingsgebieden bepaald worden.

nodigen zich ook bij de DGBC aan te sluiten. BREEAM-NL BBG is een fantastische methodiek om de duurzaamheid van bestaande gebouwen

onder Gebruik. Deze driedeling wordt consequent gehanteerd, aangezien de verantwoordelijkheden van eigenaar, beheerder of huurder

- 0. Basis Gebouw Gegevens,
- 1. Internationaal benchmarken van KPI's,
- 2. Self Assessment via een Verklaring van Commitment,
- 3. Certificering.

## 'Het keurmerk helpt afwegingen maken en beslissingen onderbouwen'

en het gebruik daarvan in beeld te brengen en om op verdere verduurzaming te sturen. Het keurmerk helpt afwegingen maken en beslissingen onderbouwen. Immers, de vraag naar de duurzaamheid van het pand komt steeds vaker bij de facility manager te liggen.'

### Consequente driedeling

In tegenstelling tot andere keurmerken beoordeelt BREEAM-NL BBG niet alleen het gebouw zelf, maar ook het beheer ervan en de manier waarop de uiteindelijke huurders het gebruiken. Dit is terug te vinden in de indeling van het keurmerk in de drie deelgebieden Asset, Beheer en Gebruik. Het gebouw zelf valt onder Asset. De exploitatie van het gebouw valt onder Beheer. En hoe gebruikers hun activiteiten in het gebouw managen, wordt beoordeeld

per contract verschillen. Echter, hoe een contract er ook uitziet, er is altijd een rol weggelegd voor facility managers.

### Stapsgewijs

Een ander verschil met al bestaande duurzaamheidskeurmerken is het feit dat BREEAM-NL BBG is onderverdeeld in 'stappen', waardoor er ruimte is om de verduurzaming van een bestaand gebouw langzamerhand op te bouwen. De indeling verloopt als volgt:

Dit geeft facility managers meer flexibiliteit in het toepassen van BREEAM-NL BBG. Je hoeft namelijk niet direct voor certificering te gaan, maar kunt je gebouw dan toch verduurzamen en zo de marktwaarde vergroten. Deze wordt mede bepaald door de gebouwen (assets) van verschillende eigenaren onderling te vergelijken, met andere woorden: door te 'benchmarken'. Op nationaal niveau met de cijfers van Agentschap NL en de eigen DGBC-database en internationaal met de gebouwendatabase van de International Sustainability Alliance (ISA). Als onderling vergelijkingsmateriaal dienen 'Key Performance Indi-

#### Ook interessant

*Een Cradle to Cradle-plan kan het aantal punten bij de beoordeling volgens BREEAM-NL verhogen. Het vraagt echter nog veel inspanning om in de totale keten van dienstverlening een gebouw als geheel Cradle to Cradle te maken. Toch kan de weg daar naartoe al veel duurzaamheidswinst opleveren. Voor facility management liggen hier grote kansen.*

Ga naar [www.fmm.nl/magazine03-2011](http://www.fmm.nl/magazine03-2011)

FMM.NL



Rogier Verbeek

cators' (KPI's) als energie- en waterverbruik. De score bij BREEAM-NL BBG is een jaarlijkse beoordeling, voorlopig bestempeld als een 'indicative rating', omdat het systeem nog verbeterd wordt. Ieder jaar wordt de score opnieuw bepaald aan de hand van de gegevens die dat jaar veranderd zijn.

### Beter facility management

Hoe draagt BREEAM-NL BBG nu bij aan beter facility management in Nederland? Verbeek: 'Het middel ondersteunt de expertise en het verduurzamingproces in het resultaatgebied van de facility manager. De bijdrage die de facility manager levert aan het halen van de bedrijfsdoelstellingen van de organisatie waarvoor hij werkt wordt verder geprofessionaliseerd. BREEAM-NL BBG draagt bij aan het concretiseren van de duurzaamheidsaspecten van het pand en de onderbouwing en doorontwikkeling ervan, onder andere door benchmarken, standaardisatie, verbetering van bedrijfsprocessen en best practices.'

### Financiële voordelen

Wat zijn voor facility managers de financiële voordelen? Verbeek vervolgt: 'Eigenaren en ontwikkelaars

richten zich uiteraard meer op BREEAM-NL Nieuwbouw. Maar voor onze branche is vooral BREEAM-NL BBG het instrument waarop we zit-

managers zitten in de businesscase bij duurzaamheidsafwegingen en vooral in de toegenomen waardering van je pand in de ogen van bij-

## 'De vraag naar duurzaamheid komt steeds vaker bij de facility manager te liggen'

ten te wachten. BBG is meer een managementtool dan een eenmalige bepaling van de duurzaamheid van een nieuw gebouw. De mogelijkheid tot self assessment is een belangrijke meerwaarde. Je wilt weten hoe duurzaam je pand is. Dat heeft invloed op de identiteit van het gebouw en daarmee op de identiteit van je bedrijf. De financiële voordelen van BBG voor facility

voorbeeld huurders, medewerkers, commerciële relaties, enzovoort. Bij deze groepen staat duurzaamheid gewoon op het wensenlijstje dat men presenteert aan werkgever of leverancier. Een zichtbaar duurzaam gebouw heeft uitstraling. Duurzaamheid verdient een prominente plaats in iedere (facilitaire) bedrijfsvoering.'

REAGEREN?  
fmm@weka.nl

### Aan de slag

Een Verklaring van Commitment kan iedere geïnteresseerde in BREEAM-NL BBG nu gebruiken voor het uitvoeren van een self assessment. Een dergelijke verklaring kost 500 euro per jaar en biedt toegang tot de software, publicitaire ondersteuning en hulp van de DGBC. De volgende stap wordt het daadwerkelijk certificeren volgens keurmerk, waarbij een onafhankelijke derde (een Auditor, zie: [http://www.breeam.nl/breeam/experts\\_en\\_assessoren](http://www.breeam.nl/breeam/experts_en_assessoren)) het self assessment beoordeelt. BREEAM-NL BBG maakt gebruik van kwalitatieve weging. Dit keurmerk kent afzonderlijke scores voor de drie onderdelen Asset, Beheer en Gebruik. Per onderdeel krijgt het onderzochte gebouw één van de volgende kwalificaties: Pass (1 ster), Good (2 sterren), Very Good (3 sterren), Excellent (4 sterren) of Outstanding (5 sterren).