

# Keurmerk kwantificeert 'Duurzaamheid', ook voor woningbouw BREEAM-NL Nieuwbouw

STEFAN VAN UFFELEN [1]

De Dutch Green Building Council (DGBC) presenteerde eind vorig jaar zijn eerste keurmerk voor de beoordeling van gebouwen op 'Duurzaamheid': BREEAM-NL Nieuwbouw. Versie 1.0 was nog met name geschikt voor de beoordeling van nieuwe utiliteitsgebouwen, zoals kantoren of industriële ruimten.

Er staat echter een aanpassing op stapel die het keurmerk specifiek toepasbaar maakt voor woningen en appartementen. Daarmee wordt dit zeer complete beoordelingssysteem erg relevant voor 'Volkshuisvesting'. Ondertussen ontwikkelt de DGBC ook keurmerken voor bestaande bouw en gebiedsontwikkeling, die natuurlijk beide op hun eigen wijze eveneens gevolgen gaan hebben voor het vakgebied.

## BREEAM is de afkorting voor 'Building Research Establishment Environmental Assessment Method'

Een systeem oorspronkelijk ontwikkeld door het Britse onderzoeksinstituut Building Research Establishment (BRE). Een organisatie met meer dan twintig jaar ervaring in het onderzoeken en beoordelen van gebouwen op het gebied van duurzaamheid ('sustainability' in het Engels). Na markt-onderzoek koos de DGBC er voor om dit systeem geschikt te maken voor gebruik in Nederland. Zo ontstond BREEAM-NL, een doorontwikkeld systeem welke rekening houdt met het Nederlandse Bouwbesluit en alle andere regelgeving die in ons land voor ontwikkelaars en bouwers geldt. Hier en daar legt BREEAM-NL andere accenten en op sommige punten gaat het verder dan het Britse origineel. Deze vertaling/doorontwikkeling vormt de basis voor het eerste daadwerkelijk gerealiseerde DGBC-keurmerk: BREEAM-NL Nieuwbouw. Dat wordt inmiddels actief gebruikt en is dus zeer binnenkort ook geschikt voor toepassing op woningen en apparte-



menten. In de loop van 2010 komen ook BREEAM-NL Bestaande Bouw en BREEAM-NL Gebied op de markt, in ieder geval als bèta (testversie).

## Dutch Green Building Council

Zoals gezegd is BREEAM-NL ontwikkeld door de Dutch Green Building Council (DGBC). Een onafhankelijke non-profit organisatie die streeft naar blijvende verduurzaming van de bebouwde omgeving in Nederland. De DGBC opereert zonder winstoogmerk en is géén (semi-)overheidsinstantie. De stichting bestaat dankzij de bijdragen van de DGBC-participanten: bedrijven en organisaties uit de branche die duurzaamheid belangrijk vinden. Er zijn inmiddels meer dan 230 participanten aangesloten. Verder maakt de DGBC deel uit van een internationaal netwerk van Green Building Councils. Verschillende hiervan zijn met actieve steun van de DGBC opgericht.

## Bij de gratie van de markt

De DGBC bestaat bij gratie van de markt. De oprichting gebeurde op initiatief van marktpartijen als vastgoedontwikkelaar Redevco, supraannemer Dura Vermeer, ken-

nisinstituut voor de bouw SBR en de vastgoedafdelingen van ABN AMRO, ING en TNT. Al deze organisaties zijn van mening dat je duurzaamheid het beste op een realistische en commercieel relevante manier kunt vormgeven, aangezien er dan pas echt iets gebeurt. Deze wortels maken de DGBC tot een praktische, levendige en flexibele organisatie met een bewust 'geitenwollen sokken'-vrije aanpak waarin alleen echt resultaat telt. De eerste voorzichtige besprekingen over de eventuele oprichting van wat uiteindelijk de DGBC zou worden, vonden plaats eind 2007. In januari 2008 werd de DGBC officieel gepresenteerd en in maart 2009 was het eerste testproduct af: de bèta van BREEAM-NL Nieuwbouw.

Zo kon de organisatie op 9 september 2009 (de eerste 'Dag van de Duurzaamheid'), krap twee jaar na het ontstaan, al zijn eerste volledig functionele product afleveren: BREEAM-NL Nieuwbouw. En het momentum blijft behouden, want de organisatie ontwikkelt nog twee andere keurmerken en verzorgt regelmatig updates van het oorspronkelijke BREEAM-NL Nieuwbouw Keurmerk.

## Kwalitatieve weg

BREEAM-NL Nieuwbouw maakt gebruik van kwalitatieve weg. Het systeem is onderverdeeld in negen categorieën en iedere categorie bevat weer een aantal credits. Voor iedere credit is een bepaalde hoeveelheid punten vastgesteld. Als aantoonbaar aan de eisen van zo'n credit wordt voldaan, worden de punten die bij de credit horen toegekend. De punten worden bij elkaar opgeteld en via een wegingformule rolt er dan een uiteindelijke score uit. Dit levert het onderzochte gebouw een eindwaardering op van 'Pass', 'Good', 'Very Good', 'Excellent' of 'Outstanding'. Die waardering neemt de centrale plaats in het certificaat in dat uiteindelijk aan een muur in het onderzochte gebouw komt te hangen. Aangezien geen enkel gebouw precies hetzelfde is als een ander, moet ieder gebouw, dat het keurmerk wil verdienen, individueel beoordeeld worden.

## Onafhankelijke professionals

Het toekennen van het BREEAM-NL Nieuwbouw Certificaat gebeurt door de DGBC, op voorspraak van de BREEAM-NL Assessor die de beoordeling van het gebouw heeft uitgevoerd. Deze onafhankelijke professional, bijvoorbeeld werkzaam bij een adviesbureau, gebruikt hiervoor bewijsmateriaal, verzameld door een BREEAM-NL Expert. Die kan eveneens als onafhankelijke professional zijn ingehuurd, maar kan net zo goed in dienst zijn van bijvoorbeeld de ontwikkelaar of eigenaar van het onderzochte gebouw. Zowel de titel Assessor als Expert mag men gebruiken zodra men daarvoor door de DGBC is opgeleid. Ze hebben de



cursussen die de DGBC met grote regelmaat aanbiedt gevolgd en nemen ieder jaar deel aan een update-bijeenkomst, een zogeheten Terugkomdag. Het is namelijk uiterst belangrijk dat ze op de hoogte blijven van de updates die het schema voortdurend ondergaat.

## Eigen aanpak

TU en Re&H alumnus Maarten Dansen is Projectmanager bij de DGBC en verantwoordelijk voor de doorontwikkeling van BREEAM-NL Nieuwbouw. Hij leidt de aanpassing van dit keurmerk voor toepassing op woningen en appartementen. "Uit de van maart tot juni 2009 gehouden pilots en de eerste ervaringen met BREEAM-NL Nieuwbouw Versie 1.0 na 9 september bleek dat woningen en appartementen zo anders zijn, dat ze een eigen aanpak verdienen", vertelt hij. "Zo houden we in BREEAM-NL Nieuwbouw rekening met duurzame energievoorzieningen op het plot. Voor een kantoor is dat relevant, bij woningen moet je een dit eerder op wijkniveau bekijken. We hebben daarom direct na de lancering een werkgroep gestart met als opdracht BREEAM-NL Nieuwbouw aan te passen voor woningen en appartementen. We wisten dat de animo er was, aangezien drie van onze pilots woningbouwprojecten waren. Al snel stelden we vast dat vele credits in BREEAM-NL Nieuwbouw óf vrijwel nooit toepasbaar óf gewoon ronduit belachelijk waren in een woningcontext. Van de 70 credits die beoordeeld worden in BREEAM-NL Nieuwbouw gelden er daarom maar 40 voor woningen en appartementen. We concludeerden verder dat bepaalde credits die wel relevant zouden zijn voor woningen nog niet in het moedersysteem stonden. Daarom grepen we terug op de oorspronkelijke Britse keurmerken. De verbeteringen en aanpassingen zijn opgenomen in Versie 1.2 van BREEAM-NL Nieuwbouw, welke officieel op 1 maart 2010 gepresenteerd is.

### Geschrapte en toegevoegde credits

De werkgroep voerde met het oog op woningen en appartementen dus enkele nieuwe credits in. Dansen: "Die waren het gevolg van een hernieuwde kennismaking met het Britse BREEAM en het specifiek voor woningen opgezette beoordelingssysteem BREEAM EcoHomes. De Britse overheid kocht in 2006 het BREEAM keurmerk over van de BRE en verhiel het onder de naam 'Code for Sustainable Homes' tot algemene standaard voor duurzame woningen en appartementen. Sindsdien zijn hiermee in Groot-Brittannië meer dan 100.000 woningen en appartementen beoordeeld.

We hebben de verschillende versies naast elkaar gelegd en vergeleken met BREEAM-NL Nieuwbouw Versie 1.0.

Met participant W/E Adviseurs is ook hun beoordelingssysteem GPR Gebouw onder de loep genomen. Deze vergelijking vormt het onderzoek naar het antwoord op de vraag 'Wat ontbreekt er nog?' Uiteindelijk zijn er enkele credits toegevoegd: Flexibiliteit, Toegankelijkheid en bijvoorbeeld het Engelse 'Private Space' (Privé buitenruimte); een eis die ook in het nieuwe Bouwbesluit wordt opgenomen." Van de credits die al in de Beoordelingsrichtlijn staan, zijn de voor woningbouw geschrapte credits met name te vinden in de categorieën Management, Gezondheid, Energie en Transport. Het betreft credits als 'Publiceren van gebouwinformatie'; 'Levenscyclus-kostenanalyse'; verschillende credits rond kunstverlichting en lichtvervuiling; 'Energiezuinige koel- en vriesopslag', 'Vervoerplan en parkeerbeleid'; 'Voertuig-wasservice' en 'Verontreinigde bodem'. Onderwerpen die voor woningen minder relevant zijn, of op een andere manier voorgeschreven worden. Dansen: "Woningen worden eigenlijk op zich al behoorlijk scherp in de markt gezet. Daarom maken we naar Engels voorbeeld eerst een compacte versie. In de toekomst kunnen we die natuurlijk altijd uitbreiden. We blijven ontwikkelen."

### Een even grote uitdaging

Dus wordt het nu moeilijker of makkelijker voor een woningbouwproject om een BREEAM-NL Nieuwbouw Certificaat met een hoge score te halen? Hoe haalbaar is een 'Excellent' of 'Outstanding'? Dansen: "Je beoordeelt op minder onderwerpen, maar je houdt je nog steeds aan de negen categorieën. Het blijft dus een enorme uitdaging om op alle onderwerpen goed te scoren. Ik neem hier dan meteen de gelegenheid te baat om eens te onderstrepen dat het halen van een 'Pass' al een grote prestatie op zich is. Men doet daar soms wat laatdunkend over en dat is volstrekt onterecht. De eisen van BREEAM-NL Nieuwbouw zijn altijd hoger dan die van het Bouwbesluit. Ons doel is om hierop steeds te blijven voorlopen. Vandaar dat we nu al de credit 'Private Space' hebben opgenomen en we strengere eisen stellen.



We blijven BREEAM-NL Nieuwbouw voortdurend upgraden."

### De branche veranderen

Tot slot: wat betekent dit nu voor het 'grote plaatje'? Hoe gaan BREEAM-NL Nieuwbouw én de keurmerken die nog op stapel staan de branche veranderen? Zoals gezegd streeft de DGBC naar 'blijvende verduurzaming van de bebouwde omgeving in Nederland'. Door de commerciële bril van de achterban gezien, is dit het best te realiseren door bouwprofessionals iets te geven waarmee ze zich ten opzichte van hun concurrenten kunnen onderscheiden. Dit iets is dus een keurmerk dat hun milieuvriendelijke en energiezuinige aanpak beloont. Het oorspronkelijke idee was dat gebouwen zonder zo'n keurmerk op den duur gewoon sneller hun waarde zouden verliezen. En dat zou ook weer op den duur steeds meer vastgoedondernemers overhalen ook duurzaam te gaan bouwen. In de paar jaar dat de DGBC nu bezig is, is alles echter in een stroomversnelling geraakt. De financiële crisis veroorzaakt fikse krimp in de branche. Nieuwe bouwprojecten goedgekeurd, laat staan gefinancierd, krijgen is een stuk moeilijker geworden. De kans hierop is echter groter als het project een aantoonbaar duurzame insteek heeft. Duurzaamheid is tegenwoordig in de bouw het beste 'selling point' dat je je kunt wensen. Daarnaast is de Nederlandse overheid per 1 januari van dit jaar duurzaam gaan inkopen. Dit betekent dat de overheid bij alles wat ze aanschaft, of waar ze geld in steekt, duurzaamheid voortaan als een doorslaggevende factor beschouwt. Verschillende DGBC-participanten, allemaal voorlopers op het gebied van duurzaamheid, groeien nu tegen de verdrukking in en moeten zelfs nieuwe mensen aannemen, terwijl de bulk van de bouwgerelateerde bedrijven in Nederland zichtbaar in zwaar weer verkeert. De relevantie van duurzaamheid en de behoefte aan de DGBC-keurmerken zijn daarmee aangetoond.

### Hoe werkt BREEAM-NL Nieuwbouw?

Met BREEAM-NL Nieuwbouw bereken je de duurzaamheidscore van een nieuw te bouwen gebouw. Op basis van deze score geeft de DGBC een BREEAM-NL Nieuwbouw Certificaat voor het gebouw af. Dit geeft de eindwaardering voor het beoordeelde gebouw als volgt weer: 'Pass' (een goede prestatie, al flink hoger dan Bouwbesluit niveau), 'Good', 'Very Good', 'Excellent' of 'Outstanding'. Het certificaat vermeldt ook met welke versie en jaartal van BREEAM-NL Nieuwbouw het gebouw is beoordeeld. Het is namelijk een momentopname, maar wel met onbeperkte geldigheid.

### Fasen

Een BREEAM-NL Nieuwbouw beoordeling gebeurt in maximaal twee fasen. Als het gebouw zich nog op de tekentafel bevindt (de ontwerpfase) kan een voorlopig BREEAM-NL Certificaat worden afgegeven.

De opdrachtgever kan deze verklaring gebruiken in bijvoorbeeld een aanvraag voor groenfinanciering of om een wettelijke vergunning te krijgen.

In tegenstelling tot het definitieve keurmerk kent dit tijdelijke certificaat een beperkte geldigheid; het vervalt namelijk bij oplevering van het gebouw.

Het definitieve BREEAM-NL Certificaat wordt pas afgegeven als het opgeleverde gebouw de beoordeling goed doorstaan heeft.



### Beoordeling

Een gebouw wordt beoordeeld op bouwkundige elementen (tussenvloeren, gevels, dak, ramen), installaties (verlichting, verwarming, koeling, ventilatie), afwerking (van onder andere vloeren en binnenwanden) en het bij het gebouw horende terrein (het bouwkegel). De beoordeling vindt plaats in negen categorieën: Management; Gezondheid; Energie; Transport; Water; Materialen; Afval; Landgebruik & Ecologie en Vervuiling. De categorieën zijn weer onderverdeeld in 'credits'. Het gebouw krijgt per credit punten toegekend. Die worden gezamenlijk doorgerekend tot één samengestelde en gewogen bouwscore.

De Nederlandse creditlijst is toegespitst op de Nederlandse wet- en regelgeving, praktijkrichtlijnen en bouwpraktijk. De volledige Beoordelingsrichtlijn (BRL) is vrij te downloaden van de speciaal voor BREEAM-NL opgezette website [www.breem.nl](http://www.breem.nl).