

In-Use Woningen

## Marktconsultatie ronde 2

*Augustus 2024*

### **Inhoud document: categorie ‘Management’**

#### **MAN 03 – Onderhoudsbeleid en procedures**

Het is bij vraag 1 niet meer mogelijk om alle antwoordopties los van elkaar uit het assessment te filteren. Alleen de antwoordoptie met betrekking op de buitenruimten kan uit het assessment gefilterd worden indien er geen buitenruimten aanwezig zijn. Daarnaast is de frequentie van de beoordeling van het gebouwbeheersysteem aangepast.

#### **MAN 04 – Milieubeleid en procedures**

Leesbaarheid van de credit is verbeterd en in de criteria opgenomen dat de doelen in lijn moeten zijn met de EU greendeal en het Klimaatakkoord van Parijs.

## Onderhoudsbeleid en procedures

*Het waarderen en stimuleren van een proactieve aanpak voor het beheer en onderhoud van het gebouw.*

**MAN 03**  
**Onderhoudsbeleid en procedures**

Deel : Beheer  
 Toepasbaar op : Alle projecten  
 Beschikbare punten : 13  
 Exemplary Performance : -  
 Verplicht vanaf : -

**Vraag 1**

Aan welke van de volgende punten voor onderhoudsbeleid en procedures wordt voldaan?

Punten	Antwoord	Selecteer alle antwoordopties die toepassing zijn
0	A.	Er is geen beleid of procedures aanwezig
1	B.	Onderhoudshandleidingen zijn beschikbaar en toegankelijk voor het facilitair management
2	C.	Er is een proactief onderhoudsbeleid- en procedures voor de buitenruimte.
2	D.	Er is een proactief onderhoudsbeleid- en procedures voor de gebouwschil.
2	E.	Er is een proactief onderhoudsbeleid- en procedures voor verwarming, ventilatie en koelinstallaties (klimaatinstallaties), voor zover van toepassing, en warm watersystemen.
2	F.	Er is een proactief onderhoudsbeleid- en procedures voor verlichting.

**Vraag 2**

Wordt het gebouwbeheersysteem regelmatig gecontroleerd en onderhouden?

Punten	Antwoord	Selecteer één antwoordoptie
0	G.	Nee
2	H.	Er is regelmatige controle en onderhoud van de werking van de gebouwbeheersystemen door een gekwalificeerd medewerker van het facilitair management.
4	I.	Er is regelmatige controle en onderhoud van de werking van de gebouwbeheersystemen door een gekwalificeerde externe partij.

**Criteria**

#	Criteria	Toepasbaar op antwoord
1.	<b>Filter</b> Als de asset geen buitenruimten heeft kan de antwoordoptie uit het assessment worden gefilterd.	C
2.	In de onderhoudshandleidingen zijn alle actuele en relevante gebouwinstallaties en bouwkundige elementen opgenomen, waaronder (maar niet beperkt tot): a. Verwarming- en koelsystemen b. Waterdistributiesysteem c. Ventilatiesysteem d. Verlichtingsinstallatie e. Buitenzonweringinstallaties f. Bouwdetails/specificaties van de gebouwschil g. Hernieuwbare en koolstofarme technologieën (indien aanwezig)	B

## Onderhoudsbeleid en procedures

3.	Het meerjaren onderhoudsbeleid (MJOB) én de hieruit voortvloeiende onderhoudsprocedures die worden opgesteld omvatten minimaal: a) De persoon of organisatie die verantwoordelijk is voor het onderhoudsbeleid. b) De benodigde middelen voor het proactief onderhouden van het gebouw (o.a. financieel, arbeidsuren, apparatuur). c) Onderhoudsdoelstellingen en maatregelen Een afwegingskader waarin is vastgelegd of een product/element bij storingen of bij een beoogd vervangingsmoment moet worden vervangen, of dat dit product/element gerepareerd kan worden.	B - F
4.	Deze credit gaat over het volledige gebouwbeheersysteem. Individueel geautomatiseerde bedieningselementen, zoals een bewegingssensor die de verlichting regelt, worden niet beschouwd als een gebouwbeheersysteem.	H, I
5.	Medewerkers van het facilitair management of van organisatie die het gebouw beheerd moeten worden opgeleid, zodat zij het gebouwbeheersysteem volgens hoge efficiëntienormen kunnen gebruiken.	H, I
6.	Gebouwbeheersystemen moeten minimaal jaarlijks worden beoordeeld om ervoor te zorgen dat het systeem correct functioneert. De beoordeling moet in minimaal het volgende omvatten: a) Kalibreren van de meters. b) Inspectie/ evaluatie of het systeem correct werkt. c) Het correct signaleren van storingen. Volledigheid en kwaliteit van de gegevensoutput van het systeem.	H, I
7.	Onderhoud en controle moet worden uitgevoerd door een persoon of organisatie met voldoende kennis over het gebouwbeheersysteem. Dit kan bijvoorbeeld een extern onderhoudsbedrijf zijn, een opgeleid technici of de fabrikant/leverancier van het aanwezige systeem.	I

## Aanvullende informatie

## Toegang tot beheer- en onderhoudshandleiding:

De Assessor is niet verplicht om de inhoud van de beheer- en onderhoudshandleiding te beoordelen. Maar hij of zij moet wel vaststellen dat alle relevante documenten beschikbaar en toegankelijk zijn. Als het gebouwbeheer wordt uitgevoerd door een externe partij, dan bewaart deze de handleidingen mogelijk buiten het gebouw. In alle gevallen is het belangrijk dat de informatie eenvoudig beschikbaar in een dusdanige vorm, dat het voor opdrachtnemers eenvoudig is om een exemplaar te krijgen en te gebruiken in het gebouw.

## Bewijsvoering

Criteria	Vereisten bewijsvoering
-	De hieronder genoemde bewijsvoering is niet uitputtend. Ga naar paragraaf 4.4 'Robuustheid van bewijsmateriaal' voor typen bewijsmateriaal die kunnen worden toegepast om aan te tonen dat aan de credit eisen wordt voldaan.
1, 2	De voorkant en inhoudsopgave van de beheer- en onderhoudshandleiding en een overzicht van alle relevante en relevante gebouwinstallaties en bouwelementen.



## Onderhoudsbeleid en procedures

3 - 7	Rapportage van het meeste recente onderhoudsbeleid/procedures met fotografisch bewijsmateriaal, bijvoorbeeld van het voorblad en de inhoudsopgave. Dit moet duidelijkheid geven over: <ol style="list-style-type: none"><li>De persoon of organisatie die het onderhoud en/of inspectie uitvoert.</li><li>De datum waarop het onderhoud en/of inspectie is uitgevoerd.</li><li>Overzicht van de onderwerpen die zijn opgenomen in het beleid/procedures.</li></ol>
7	Het inspectielogboek of een rapport van de gekwalificeerde externe partij.

### Definities

#### Gebouwschil:

De buitenschil van het gebouw, waaronder de muren, bekleding, deuren, ramen en daken.

#### Proactief onderhoudsbeleid:

Proactief onderhoudsbeleid om de betrouwbaarheid van de geïnstalleerde voorzieningen en watersystemen te vergroten. Dit onderhoudsbeleid bestaat doorgaans uit twee delen:

- Preventief onderhoud: Onderhoud**, metingen, tests, vervanging van onderdelen, etc. om fouten en storingen te voorkomen.
- Predictief (voorspellend) onderhoud**: Technieken om de staat van geïnstalleerde apparatuur te helpen bepalen, om te voorspellen wanneer onderhoud moet plaatsvinden.

Het waarderen en stimuleren van de implementatie van vooruitstrevend milieubeheer en het verzekeren dat een milieubeleid van kracht is en naar wordt geacteerd.

### MAN 04 Milieubeleid en procedures

Deel : Beheer  
 Toepasbaar op : Alle projecten  
 Beschikbare punten : 6  
 Exemplary Performance : 1  
 Verplicht vanaf :  
 Very good Antwoordoptie B

### Vraag

Aan welke van de volgende punten voor onderhoudsbeleid en procedures wordt voldaan?

Punten	Antwoord	Selecteer alle antwoorden die van toepassing zijn
0	A.	Nee
2	B.	Het facilitairmanagement heeft een milieubeleid of -plan ontwikkeld en toegepast.
2	C.	Het milieubeleid of -plan is gecertificeerd conform ISO 14001 of een gelijkwaardige standaard.
2	D.	Verbeterdoelen zijn vastgesteld voor energie, water en afval/hergebruik
Exemplary	E.	Het milieubeleid of -plan omvat ook bestendigheid van het gebouw en klimaatrisico's.

### Criteria

#	Criteria	Toepasbaar op antwoord
1.	<p>Een milieubeleid of -plan moet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Worden geïmplementeerd en het evaluatieproces moet ervoor zorgen dat doelen worden gesteld en actieplannen worden voltooid.</li> <li>b. Zijn goedgekeurd door het hoger management.</li> <li>c. Beschikbaar zijn voor bewoners.</li> <li>d. Een aanpak bevatten die beschrijft hoe verbeterdoelen voor energie, water en afval/hergebruik worden behaald (met vermelding van bijv. benodigde financiële middelen, instrumenten, arbeidskracht).</li> </ul> <p>De vereiste gedetailleerdheid van het milieubeleid of -plan is afhankelijk van de grote en complexiteit van de asset..</p>	B, D
2.	Verbeterdoelen moeten een reikwijdte en streefcijfers bevatten. Voor energie zijn er ten minste streefcijfers vastgesteld voor 2030 en 2050, in lijn met de EU Green Deal en het Klimaatakkoord van Parijs.	D
4.	Als het milieubeleid of -plan conform ISO 14001 is gecertificeerd (toegespitst op het facilitair management), hoeft de assessor de inhoud en structuur niet te controleren.	C
5.	Het milieubeleid of -plan moet voldoen aan de criteria voor antwoordoptie B, C en D om aanspraak te kunnen maken op de Exemplary performance. Het milieubeleid of -plan omschrijft de aanpak en benoemt wie verantwoordelijk is voor het identificeren en mitigeren van klimaatrisico's en voor andere bestendigheid gerelateerde vraagstukken van de asset.	E

### Bewijsvoering

Criteria	Vereisten bewijsvoering
-	De hieronder genoemde bewijsvoering is niet uitputtend. Ga naar paragraaf 4.4 'Robuustheid van bewijsmateriaal' voor typen bewijsmateriaal die kunnen worden toegepast om aan te tonen dat aan de credit eisen wordt voldaan.
1, 2, 4	Het milieubeleid of -plan, met daarin de stukken gemarkeerd die betrekking hebben op de verbeterdoelen en/of bestendigheid en klimaatrisico's.
3,	Als het milieubeleid of -plan door een derde partij is gecertificeerd moet het certificaat worden verstrekt.

### Aanvullende informatie

#### Standaarden gelijk aan ISO 14001

De volgende standaarden zijn erkend als gelijkwaardige normen aan ISO 14001:

- EMAS -Community eco-management and audit scheme
- Eco-Lighthouse/Miljøfyrtårn

#### EU Green Deal:

Met de EU Green Deal heeft de Europese Commissie een pakket aan beleidsinitiatieven geïntroduceerd om Europa richting 2050 klimaatneutraal te maken, conform het Klimaatakkoord van Parijs. Dit 'Fit for 55' pakket heeft als doel om in 2030 als Europa ten minste 55% CO<sub>2</sub>-reductie te bereiken ten opzichte van 1990. De initiatieven zijn gericht op de volle breedte van de economie. Binnen de bouw- en vastgoedsector is de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) specifiek gericht op de energieprestatie van gebouwen.

De EPBD IV geeft enerzijds aan waar gebouwen naar toe moeten voor 2050 (Zero Emissions Buildings) en anderzijds geeft het een pad voor het uifaseren voor de slechtst presterende gebouwen. In de EPBD IV ligt de nadruk op het uifaseren van de 16% slechtst presterende utiliteitsgebouwen in 2030 en 26% slechtste in 2033.

Partijen kunnen hiervoor verbeterdoelen vaststellen, door (niet uitputtend);

- Inzicht te krijgen in het energielabel en energiegebruik
- Een routekaart te maken voor het gebouw
- Werkzaamheden zodanig inplannen in de tijd dat voor 2030/2033 het gebouw geen slecht energielabel meer heeft.
- Het gebouw in één keer naar de renovatiestandaard of Paris Proof te renoveren

De EU Taxonomie komt voort uit de EU Green Deal en stelt ook eisen aan de energieprestatie van de bestaande bouw. Het is echter van belang om breder te kijken, om zowel de doelen te behalen van het Fit-for-55 pakket als uiteindelijk te voldoen aan de klimaatdoelstellingen van Parijs.

#### Klimaatakkoord van Parijs

Het Klimaatakkoord van Parijs is een internationaal verdrag om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het akkoord is op 12 december 2015 gepresenteerd op de klimaatconferentie van Parijs. Daarin hebben 195 landen, inclusief Nederland, afgesproken om in 2050 de stijging van de gemiddelde wereldtemperatuur te beperken tot ruim onder 2 graden Celsius, en zo mogelijk 1,5 graden Celsius. Onderdeel van het Klimaatakkoord is dat de gebouwde omgeving in 2050 volledig klimaatneutraal is.