

Nieuwbouw en Renovatie Utiliteitsbouw

## Marktconsultatie ronde 2

Augustus 2024

### Inhoud document: Algemene hoofdstukken

#### De algemene hoofdstukken

De indeling van de algemene hoofdstukken verschilt per schema (In-Use, Gebied en Nieuwbouw). Veel dezelfde onderwerpen komen in de verschillende beoordelingsrichtlijnen terug. De volgorde van opbouw van de algemene hoofdstukken is gelijkgetrokken. Per schema blijven er beoordelingsrichtlijn specifieke hoofdstukken die alleen van toepassing zijn op die specifieke beoordelingsrichtlijn.

Er zijn een aantal belangrijke wijzigingen in de algemene hoofdstukken en de toepassing van de beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en renovatie V6.1:

- Het projecttype “casco” kan niet meer worden gecertificeerd met de Beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en renovatie V6.1. Er kan worden gekozen voor het projecttype “volledig gebouw” en “casco en centrale installatie”
- Zoals de naam van de beoordelingsrichtlijn al doet vermoeden is het opnieuw mogelijk om een grootschalige renovatie te beoordelen met deze vernieuwde beoordelingsrichtlijn
- De minimale score per kwalificatie is gewijzigd. Daarmee zijn we opnieuw in lijn met de Internationale BREEAM beoordelingsrichtlijnen
- De voorwaarden rondom de termijn voor het behalen van het oplevercertificaat zijn verduidelijkt

#### Vernieuwde versie van instructie 108

- Instructie 108 is geüpdatet en bestaat nu uit twee onderdelen. Afhankelijk van de reactie tijdens de marktconsultatie komt een vernieuwde vorm van een greenlease constructie terug.

Tot slot zijn nog niet alle tabellen geüpdatet. Deze worden pas geüpdatet als alle feedback uit de marktconsultatie verwerkt is en daarmee de credits en criteria definitief zijn.

# Algemene voorwaarden

## Disclaimer

Dutch Green Building Council (DGBC) heeft een exclusieve licentie van BRE Global Limited om de BRE Environmental Assessment Methodology (BREEAM) in Nederland toe te passen. DGBC past BREEAM aan, oorspronkelijk ontwikkeld door BRE Global Limited, om de relevantie en toepasbaarheid ervan in Nederland te verbeteren (BREEAM-NL). Deze beoordelingsrichtlijn is in eigendom van DGBC en de richtlijn is openbaar toegankelijk voor informatiedoeleinden.

Alle test-, beoordelings-, certificerings- of goedkeuringsactiviteiten voor deze beoordelingsrichtlijn (direct of indirect) moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de door DGBC goedgekeurde processen. Dergelijke activiteiten mogen alleen worden uitgevoerd door geautoriseerde werknemers en vertegenwoordigers van DGBC, of zij die zijn goedgekeurd of aan wie een licentie is gegeven door DGBC.

Elke partij die deze beoordelingsrichtlijn wil gebruiken om testen, beoordelingen of certificeringen aan te bieden, moet bij DGBC een aanvraag indienen voor training en beoordeling en de nodige licenties verkrijgen. Houd er rekening mee dat normaal gesproken een vergoeding in rekening zal worden gebracht. DGBC en haar licentiegevers aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor ongeoorloofd gebruik of verspreiding van dit schemadocument. Zij kunnen juridische stappen ondernemen om te voorkomen dat dergelijk gebruik door onbevoegden plaatsvindt.

## Copyright

De informatie en afbeeldingen in dit document zijn eigendom van DGBC en haar licentiegevers, tenzij expliciet anders vermeld, en worden beschermd door auteursrechtwetten. De informatie en afbeeldingen in dit document kun je downloaden en afdrukken zonder specifieke toestemming. Wel blijven ze het intellectuele eigendom en auteursrechtelijk beschermd materiaal van DGBC en haar licentiegevers. Dergelijk materiaal mag niet geringschattend of misleidend worden gebruikt, op een manier die de namen van BRE Global of DGBC in diskrediet kan brengen. Ook mag het niet worden gebruikt voor commerciële doeleinden. We kunnen je vragen om je gegevens te registreren voordat je bepaalde informatie of documenten downloadt. Bovendien mag dit document niet worden verspreid aan derden, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van zowel DGBC als BRE Global.

## Trademarks

“BRE”, “Building Research Establishment”, “BRE Global”, “BREEAM”, “BREEAM-NL” en “Green Book Live” zijn geregistreerde handelsmerken die eigendom zijn van Building Research Establishment Limited (“BRE”) of BRE Global Limited. Zij mogen niet worden gebruikt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van BRE of BRE Global Limited. “DGBC” is een geregistreerde handelsmerk van Dutch Green Building Council.

Dutch Green Building Council (DGBC) is een onafhankelijke stichting die het BREEAM-NL duurzaamheidskeurmerk beheert voor Nederlandse gebouwen en gebieden. Zij verstrekt certificaten aan projecten waarvan de mate van duurzaamheid is beoordeeld volgens vooraf gestelde criteria die zijn vastgelegd in een Beoordelingsrichtlijn (BRL). De BREEAM-NL keurmerken zijn afgeleid van BREEAM international, ontwikkeld door de BRE in Groot-Brittannië (zie verder onder BREEAM).

In de voorliggende beoordelingsrichtlijn, genaamd BREEAM-NL Nieuwbouw 2020, vind je alle informatie over de Nederlandse versie van het keurmerk voor nieuw ontwikkelde gebouwen. Het keurmerk voor bestaande gebouwen heet BREEAM-NL In-Use en dat voor gebieden BREEAM-NL Gebied. Dit

document behandelt uitsluitend BREEAM-NL Nieuwbouw. Het is van groot belang het keurmerk te kiezen dat past bij jouw project; neem bij twijfel contact op met DGBC.

Voor meer informatie over BREEAM-NL en de keurmerken kun je terecht op de website [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl).

## BRE Global Ltd. BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) was het eerste duurzaamheidskeurmerk voor de gebouwde omgeving in de wereld. Dit is nu de internationale standaard. Lokale aanpassingen en certificering vinden plaats door een netwerk van nationale schemabeheerders, Assessoren en professionals. BREEAM helpt projecten om hun milieu-impact te meten en te verkleinen, waardoor de gebouwen beter gewaardeerd worden.

## Schemabeheer

DGBC beheert BREEAM-NL onder licentie van BRE Global Ltd. DGBC is formeel door de BRE erkend als 'National Scheme Operator' (Schemabeheerder). DGBC is als enige partij in Nederland gerechtigd dit keurmerk te beheren. DGBC is als schemabeheerder verantwoordelijk voor de inhoud en het goed functioneren van de BREEAM-NL beoordelingsrichtlijnen. De interne organisatie is daartoe verdeeld in een projectbureau, een bestuur en een onafhankelijk College van Deskundigen (CvD). Het CvD heeft als primaire taak het bewaken van de kwaliteit en het functioneren van de BREEAM-NL keurmerken.

Dit college stelt zich onafhankelijk op ten opzichte van zowel projectbureau als bestuur. Zowel het CvD als het bestuur zijn - onbezoldigd - samengesteld op basis van het 'all parties concerned' principe. Zij vertegenwoordigen de relevante belanghebbende partijen.

Om de onafhankelijkheid van toetsing te borgen wordt voor de BREEAM-NL keurmerken een drie-partijen- certificeringssysteem gehanteerd. Het team van een project (gebouw, gebied) bouwt het dossier op en onderbouwt de beoogde score met bewijsmateriaal. Een onafhankelijk Assessor toetst de juistheid en volledigheid van het dossier en stelt de kwalificatie van het project vast. DGBC toetst steekproefsgewijs het werk van de Assessor.

DGBC wordt in haar activiteiten ondersteund door een groot aantal organisaties die allen een duurzaamheidsambitie hebben en de doelstellingen van DGBC onderschrijven. Deze partners helpen onze keurmerken mede te ontwikkelen en verbeteren. Meer informatie over DGBC en over samenwerkingsmogelijkheden vind je op onze website [www.dgbc.nl](http://www.dgbc.nl).

## Zekerheid door BREEAM-NL en certificeren

Er worden steeds hogere eisen gesteld aan de duurzaamheid van de gebouwde omgeving. De BREEAM-systematiek biedt een goed beoordelingskader, waarmee je de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden op een eenduidige wijze vast kunt stellen. BREEAM-NL is gebaseerd op het wereldwijd geteste en toegepaste keurmerk BREEAM International. BREEAM-NL sluit aan op de door BRE Global ontwikkelde internationale Code for a Sustainable Built Environment (CSBE). CSBE vormt ook de basis voor de andere nationale

varianten voor BREEAM keurmerken, zoals bijvoorbeeld BREEAM-NOR, BREEAM-DE, BREEAM-ES, BREEAM-SE en natuurlijk BREEAM-NL.

De internationale Code for a Sustainable Built Environment (CSBE) biedt een kader voor de beoordeling van duurzaamheid in de gebouwde omgeving. De strategische uitgangspunten en eisen in de CSBE definiëren een geïntegreerde aanpak voor het ontwerp, beheer en de evaluatie en certificatie van de ecologische, sociale en economische gevolgen van de gebouwde omgeving. Op het hoogste niveau van deze code wordt er een visie gevormd voor een duurzame gebouwde omgeving. CSBE wordt vervolgens geïnterpreteerd in een Core Technical Standard en een Core Process Standard, beiden ondersteund door de Core Science base.

De BREEAM Core Standard bestaat uit twee aparte, maar gerelateerde documenten: de technische eisen in de Core Technical Standard (CTS) en de proceseisen in de Core Process Standards (CPS). Deze documenten bevatten lijsten met eisen waaraan een Scheme Operator (zoals de DGBC dat is voor Nederland) moet voldoen om de naam BREEAM te mogen voeren. DGBC voert de BREEAM-NL uit onder licentie van BRE Global Ltd, BRE is geaccrediteerd door UKAS. In de gebruikershandleiding staat meer informatie over de licentie.

Om zekerheid te creëren is een onafhankelijke toetsing van de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden nodig. Het toetsen van de duurzaamheidsprestatie wordt in de BREEAM-NL methodiek uitgevoerd door Assessoren. DGBC leidt BREEAM-NL Assessoren op. Personen werkzaam bij DGBC kunnen nooit een Assessorrol vervullen. Tevens moeten Assessoren altijd onafhankelijk zijn van het project dat zij beoordelen, aantoonbaar gekwalificeerd en in bezit van een licentie van DGBC. Van elke beoordeling uitgevoerd door een Assessor wordt de kwaliteit door DGBC gecontroleerd. Deze processen zijn vastgelegd in de gebruikershandleiding. Alleen wanneer de kwaliteit van alle stappen gewaarborgd is, stelt DGBC het certificaat beschikbaar aan de Assessor. Het BREEAM-NL certificaat biedt formele verificatie dat de Assessor een beoordeling van een gebouw heeft voltooid, in overeenstemming met de vereisten van het schema en de kwaliteitsnormen en -procedures.

Een BREEAM-NL certificaat geeft ontwikkelaars, beleggers, opdrachtgevers, eigenaren en alle overige partijen verbonden aan de gebouwde omgeving de zekerheid dat het gebouw of gebied dat zij bezitten, verhuren of ontwikkelen aantoonbaar duurzaam is. En dat werkt! BREEAM is het meest toegepaste duurzaamheidskeurmerk in Europa en in Nederland wordt BREEAM-NL veelvuldig gebruikt voor het beoordelen van gebieden, bestaande bouw, nieuwbouw en grootschalige renovaties. Bezoek de website [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl) om gecertificeerde projecten te vinden, meer inzicht in het aantal behaalde BREEAM-NL certificaten per jaar of de gemiddelde certificaat scores per jaar in te zien.

## 1.0 Inleiding

### 1.1 Wat is BREEAM-NL?

BREEAM-NL is sinds 2009 de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid. BREEAM-NL heeft vier keurmerken. Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten is er BREEAM-NL Nieuwbouw (en Renovatie). Bestaande gebouwen worden beoordeeld met In-Use en complete gebieden met BREEAM-NL Gebied. Om antwoord te krijgen op de vraag waarom BREEAM-NL, de BREEAM-NL

factsheets te vinden en de link met bijvoorbeeld de Sustainable Development Goals of EU-taxonomie te ontdekken, zie de website [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl).

### **Doelen van BREEAM**

BREEAM beoordeelt, stimuleert en waardeert ecologische, sociale en economische duurzaamheid in de gebouwde omgeving. De BREEAM-keurmerken:

- Dagen de markt uit innovatieve oplossingen aan te dragen, die de duurzaamheidsprestaties van gebouwen optimaliseren.
- Vergroten het bewustzijn van gebouweigenaren, gebruikers, ontwikkelaars en beheerders over de voordelen van gebouwen met een beperkte milieu-impact.
- Ontwikkelen vertrouwen en waarde door het ter beschikking stellen van onafhankelijke certificering waarin de meerwaarde voor individuen, bedrijven, maatschappij en milieu wordt getoond.

### **Doelstellingen van BREEAM**

- Het voorzien in markterkenning van gebouwen met lage milieu-impact.
- Ervoor zorgen dat duurzame best practices in gebouwen worden geïncorporeerd.
- Het uitdagen van de markt voor het beschikbaar stellen van innovatieve, kosteneffectieve oplossingen die de milieu-impact van gebouwen verlagen.
- Het mogelijk maken dat organisaties hun milieudoelen en verbeteringen op een eenduidige manier kunnen laten zien.

### **Kernprincipe/waardes BREEAM**

- Vaststellen van de milieutechnische kwaliteit door een toegankelijke, holistische en gebalanceerde methode.
- BREEAM is gebaseerd op objectieve criteria die goede duurzame prestaties waarderen.
- Gebruikmakend van een flexibele aanpak waarbij gestuurd wordt op positieve output zonder maatregelen voor te schrijven.
- Prestaties zijn waar mogelijk gebaseerd op wetenschappelijk bewijs.
- Certificeren op een onafhankelijke manier waardoor de betrouwbaarheid wordt vergroot.
- Waar mogelijk bestaande tools en standaarden in de markt overnemen, om de ontwikkeling van beleid en technologie te bevorderen en kosten te verminderen.
- Opstellen van technische en operationele vraagstukken met relevante internationale en nationale normen, inclusief de normen van het CEN/TC 350 van de Europese commissie.
- Samenwerking met een representatieve range van stakeholders om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen die deze principes onderschrijven.

De duurzaamheidsdoelstellingen stijgen uit boven het wettelijk minimum zoals vastgelegd in het BBL of andere wet- en regelgeving. BREEAM-NL-certificering is daarmee 'bovenwettelijk'. BREEAM-NL is altijd een vrijwillige keus van de opdrachtgever. De BREEAM-NL doelstellingen zijn gebaseerd op actuele praktijkrichtlijnen (best practices). Er is bij de meeste onderwerpen (credits) keuzevrijheid. Zo kunnen ontwikkel- en bouwteams zelf kiezen voor welke credits zij de punten willen behalen, om de beoogde totaalscore op te bouwen. Voor een aantal criteria geldt een minimumstandaard die je moet behalen. Dat betekent dat je verplicht aan bepaalde criteria moet voldoen om op een bepaalde totaalscore uitkomen. Deze criteria heten minimale vereisten en verplichte punten.

## 1.2 BREEAM-NL keurmerken

Stichting Dutch Green Building Council is de NSO (National Scheme Operator) voor BREEAM in Nederland. DGBC beheert verschillende BREEAM-NL keurmerken in Nederland, ontwikkeld om de duurzaamheidsprestaties van ontwikkelingen over de verschillende levensfasen te beoordelen.

De Nederlandse creditlijsten zijn toegespitst op Nederlandse wet- en regelgeving, praktijkrichtlijnen en bouwpraktijk. Daarbij wordt consistentie met de internationale BREEAM-versie bewaakt door BRE Global. Hierdoor kan de gebruiker, via de BREEAM-NL Assessor en het certificeringsproces, de prestaties van het project op een onafhankelijke en robuuste manier meten, evalueren en reflecteren op basis van actuele praktijkrichtlijnen (best practices).

De creditlijsten zijn samengebundeld in beoordelingsrichtlijnen. De operationele beoordelingsrichtlijnen zijn:

- BREEAM-NL Gebied voor (her)ontwikkelingen op gebiedsniveau
- BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie voor nieuwe en grootschalige gerenoveerde utiliteitsgebouwen
- BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie voor nieuwe en grootschalige gerenoveerde woningen en woongebouwen
- BREEAM-NL In-Use voor bestaande utiliteitsgebouwen in gebruik
- BREEAM-NL In-Use voor bestaande woningen

De duurzaamheidsprestatie kan je kwantificeren met een aantal individuele maatregelen en bijbehorende criteria, die zich uitstrekken over meerdere verschillende duurzaamheidscategorieën. Deze vind je uiteindelijk uitgedrukt als een enkele gecertificeerde BREEAM-NL kwalificatie terug op het certificaat. De toe te kennen punten kunnen per type gebouw of gebruiksfunctie verschillen. De aanvrager geeft in zijn dossier per onderdeel van het gebouw aan welk gebruiksfunctie van toepassing is. De actuele versie van deze beoordelingsrichtlijn is te raadplegen en te downloaden op [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl). In de recent gepubliceerde beoordelingsrichtlijnen is er aan het begin van elke categorie de context en waarde van de betreffende categorie uitgelegd.

## 1.3 BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie V6.1

BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie V6.1 is een op prestatie gebaseerde beoordelingsmethode en certificeringsschema voor nieuwe en grootschalige gerenoveerde gebouwen. Het hoofddoel van BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie V6.1 is om gedurende de hele levenscyclus de negatieve milieueffecten van nieuwe en grootschalig renoveerde gebouwen op een robuuste manier te verminderen. Je kan dit bereiken door het schema te integreren en gebruiken in belangrijke fasen van het ontwerp- en bouwproces. De beoordeling van een gebouw (plus bouwkevel) vindt per onderwerp plaats, op basis van een zogenaamde creditlijst.

## 1.4 Wanneer met BREEAM-NL starten?

Om de BREEAM-NL methodiek efficiënt en effectief te integreren in de uit te voeren ontwikkeling is het raadzaam om zo vroeg mogelijk het proces een BREEAM-NL Expert of Assessor in te schakelen. Zij hebben ervaring met het integreren van de BREEAM-NL methodiek in

ontwikkelingen. Het vroeg betrekken van een expert en Assessor helpt in het bereiken van de gewenste kwalificatie en verkleint het risico op ongewenste gevolgen van ontwerpbesluiten en mogelijkheden.

Figuur 1 benadrukt het verband tussen de BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie beoordelings- en certificeringsfasen en de standaardtaakbeschrijving STB 2014. Deze figuur helpt opdrachtgevers bij het plannen van de bouwfasen in relatie tot de BREEAM-NL criteria. Ook helpt het om te bepalen wanneer een BREEAM-NL Expert en Assessor moet worden aangesteld in het proces. Opdrachtgevers kunnen op de website van [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl) actuele lijsten bekijken van BREEAM-NL Assessoren en Experts.

Het is belangrijk om rekening te houden met het feit dat BREEAM-NL voornamelijk de algemene prestaties van het gebouw weerspiegelt. De methodiek is niet specifiek bedoeld om de aanwezige kansen of beperkingen voor stakeholders, planning of ontwerp aan te duiden. Met name de opdrachtgever, het ontwerpteam, de hoofdaannemer, de BREEAM-NL Expert en eventuele andere specialistische disciplines spelen daarin een belangrijke rol om tot de gewenste BREEAM-NL kwalificatie te komen.

De ambitie en doelstelling om te gaan sturen op duurzaamheid moet in de eerste plaats van de opdrachtgever komen. Om dit mogelijk te maken, beveelt DGBC aan dat opdrachtgevers en hun projectteams uiterlijk in de 02 Projectdefinitie (STB 2014) samenwerken met een BREEAM-NL Assessor en/of Expert. Idealiter gebeurt dit eerder. Zo stel je en bereik je realistische doelen, definieer je passende verantwoordelijkheden en pas je, waar mogelijk, goedkope of kosteloze oplossingen voor milieueffecten toe.

**Figuur 1 BREEAM-NL assessment en certificeringsfasen per schema en de Standaardbeschrijving 2014**

STB 2014	BREEAM-NL assessment en certificering fasen per schema					
	BREEAM-NL Nieuwbouw					BREEAM-NL In-Use
01 Initiatief						
02 Projectdefinitie	Zelf assessm ent					
03 Structuurontwerp		Ontwerp assessm ent				
04 Voorontwerp			Ontwerp Certificeri ng			
05 Definitief ontwerp						
06 Technisch ontwerp						
07 Prijs- en contractvorming				Oplever assessm ent		
08 Uitvoering - uitvoeringsgereed Ontwerp					Oplever Certificeri ng	
09 Uitvoering - Directievoering Overdracht*						
10 Gebruik / exploitatie						Assessm ent en Certificeri ng

## 1.5 Hoe BREEAM-NL te gebruiken

Met deze BREEAM-NL beoordelingsrichtlijn:

- Kunnen gekwalificeerde en licentiehoudende BREEAM-NL Assessoren een BREEAM-NL assessment afronden en een eindkwalificatie behalen.
- Kan DGBC een Quality Assurance (QA) beoordeling laten uitvoeren op de assessmentrapportage van een Assessor, in lijn met de procedures die zijn opgesteld.
- Krijgen BREEAM-NL Experts hulp bij ondersteuning van projectteams met het definiëren, monitoren en succesvol bereiken van de gewenste eindkwalificatie.
- Hebben opdrachtgevers en projectteams een referentie in handen, hoe het beoogde gebouw met BREEAM-NL wordt getoetst.

De beoordelingsrichtlijn is opgedeeld in zes delen:

- Introductie in BREEAM.
- Scope van BREEAM-NL beoordelingsrichting
- Score en kwalificatie.
- Assessment criteria.
- Bewijsmateriaal.
- Bijlagen.

### Scope

Het onderdeel 'Scope' beschrijft soorten gebouwen, gebruiksfuncties en stadia van beoordeling waarop je dit BREEAM-NL keurmerk kunt toepassen. Opdrachtgevers en BREEAM-NL Assessoren kunnen deze scope gebruiken, om te controleren of het juiste BREEAM-NL keurmerk is toegepast voor het specifieke project.

### Score en kwalificatie

Het onderdeel 'Score en kwalificatie' illustreert hoe je de beoordeelde prestaties van een gebouw meet en beoordeelt. Het schetst de wegingspercentages per categorie, de minimale scores per eindkwalificatie, minimale vereisten en de verplichte credits. Het bevat ook een beschrijving van de credits per gebruiksfunctie, inclusief Innovatiecredits. Hierbij zie je hoe de prestaties hiertegen worden berekend en uitgedrukt in de BREEAM-NL kwalificatie.

Als alle credits binnen een categorie zijn beoordeeld, dan kan een categoriescore worden bepaald. Vervolgens past deze een categorieweging toe. De gewogen categoriescores worden opgeteld. Deze geven een totaalscore, waarbij eventueel nog aanvullende scores komen voor toegekende innovatiecredits en zogenoemde 'exemplary performances,' ofwel buitengewone prestaties. Deze totaalscore leidt uiteindelijk tot een kwalificatie: bijvoorbeeld Good, Excellent, Outstanding.

### Leeswijzer

Elke BREEAM-NL credit is hetzelfde opgebouwd. Deze beschrijft de criteria en doelen waaraan een project moet voldoen, om in aanmerking te komen voor de aan de credit gekoppelde punten. Voor een verdere beschrijving van de structuur van een credit: zie Hoofdstuk 5 Leeswijzer.



### **Assessment criteria**

Vastgoedprojecten, het gerealiseerde gebouw en bouwkevel beoordeel je in de ontwikkel- en opleverfasen, op basis van onderwerpen in negen verschillende categorieën zoals eerder benoemd in de introductie van de beoordelingsrichtlijn.

Elke categorie en elk onderwerp (genaamd 'credit') is in deze beoordelingsrichtlijn uitgewerkt. Voor elke credit zijn duurzaamheidsdoelstellingen gedefinieerd en criteria waaraan moet worden voldaan. Wanneer aantoonbaar en herleidbaar aan de criteria is voldaan, kan een Assessor punten toekennen.

### **Bewijsmateriaal**

Een belangrijk aspect van BREEAM-NL is dat de duurzaamheidsprestaties van een gebouw aantoonbaar zijn. De prestaties moeten herleidbaar en aantoonbaar zijn. Om dat te waarborgen is bewijsmateriaal nodig. In Hoofdstuk 4 "Bewijsmateriaal" staat alle informatie over de verschillende types bewijsmateriaal, de geschiktheid en robuustheid van bewijsmateriaal nodig voor een certificering.

### **Bijlagen**

Afhankelijk van de gekozen beoordelingsrichtlijn zijn er meerdere verschillende bijlages. Deze bijlages heten Checklists. In deze checklists staan alternatieve eisen in het geval van gebruiksfunctie specifieke criteria of daadwerkelijke checklist ter ondersteuning van credits.

## 2.0 Toepassing BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie

De beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie kan worden gebruikt om de duurzaamheidsprestatie van utiliteitsgebouwen te beoordelen. Het gaat hierbij altijd om een beoordeling van de ontwerp- en bouwphase en het uiteindelijk opgeleverde object. In het geval van deze beoordelingsrichtlijn kunnen nieuwbouwprojecten beoordeeld worden en grootschalige renovaties. Bouwprojecten bestaan uit een breed scala aan werkzaamheden om de prestatie, de functie en de algemene staat van een gebouw te waarborgen.

### 2.1 Projecttypen

De beoordelingsrichtlijn biedt een set van indicatoren en criteria voor duurzaamheid. DGBC heeft de voorkeur dat het gekozen projecttype volledig gebouw is. Daarmee worden de meeste aspecten van het utiliteitsgebouw en geeft het meest complete beeld van de werkelijke duurzaamheidsprestatie. Tevens is de beoordelingsrichtlijn en criteria op basis van dat projecttype opgebouwd.

Er zijn twee projecttypen die je met BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie kan beoordelen:

1. Volledig gebouw
2. Casco en centrale installaties

Een opdrachtgever of projectteam heeft een keuze als het op de scope van de beoordeling aankomt. Het is belangrijk om rekening te houden dat de beoordelingsrichtlijn zo is opgebouwd dat in basis alle criteria die gelden voor het projecttype volledig gebouw standaard gelden voor het projecttype casco en centrale installaties. Wanneer gekozen wordt voor het projecttype casco en centrale installaties zullen duurzaamheidsaspecten onbeoordeeld blijven of conservatieve aannames moeten worden gedaan.

Wanneer criteria niet van toepassing zijn, dan staat dat aangeven in Tabel 6. Aanvullende of afwijkende criteria staan bij aanvullingen op de criteria beschreven. Zo kan er onderscheid worden gemaakt tussen de gebouwaspecten die horen tot de verantwoordelijkheid van de huurder en de aspecten die behoren tot de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Het projectteam en de Assessor stemmen samen af en valideert welke onderdelen van het gebouw worden beoordeeld.

### 2.2 Scope van de projecttypen

#### **Volledig gebouw**

Er wordt vaak voor het projecttype volledig gebouw gekozen als de eindgebruiker van het te ontwikkelen project bekend is. Wanneer een project voor een bekende eindgebruiker wordt ontwikkeld, dan kan de eindsituatie zoals bij ingebruikname worden beoordeeld. Vaak zijn de meeste werkplekken, ruimte indelingen, afwerkmaterialen zijn bekend, etc. De score op het BREEAM-NL certificaat is dan het meest accuraat.

Een beoordeling van een project met het projecttype volledige beoordeling omvat in ieder geval de onderdelen uit tabel 1. NL/SfB is de in Nederland veel gebruikte methode voor de classificatie van bouwdelen en installaties. Een vinkje in de kolom 'Volledig gebouw' betekent dat het element binnen het algehele kader het te beoordelen project valt. Beoordeel je een project volgens type 'volledig gebouw', dan zijn alle criteria in de deze beoordelingsrichtlijn van toepassing.

## Casco en centrale installaties

Het projecttype casco en centrale installatie wordt vaak toegepast bij ontwikkelingen waarvan de eindgebruiker nog niet bekend is. De exacte ruimte indeling, het aantal werkplekken of andere eindgebruiker afhankelijke keuzes zijn ten tijden van de certificering nog niet gemaakt. Het heeft als gevolg dat bij sommige credits criteria niet van toepassing zijn, niet behaald kunnen worden of er (conservatieve) aannames moeten worden gedaan.

Een beoordeling van een project met het projecttype casco en centrale omvat in ieder geval de onderdelen uit tabel 1. In enkele gevallen is het mogelijk dat bepaalde onderdelen van NL/SfB codes uitgesloten zijn van de beoordeling. Dat is in tabel 6 en in de credits, bij aanvulling op de criteria, nader gespecificeerd.

In de beoordelingsrichtlijn wordt met centrale installaties bedoeld, installaties die meerdere ruimtes en/huurders bedienen welke in het algemeen zijn geïnstalleerd. Onder centrale installaties vallen in ieder geval de volgende gebouwonderdelen:

- Luchtbehandeling
- Warmteopwekking
- Warmtedistributie
- Koudeopwekking
- Koude distributie
- Waterinstallaties
- Gebouwbeheersysteem
- Gemeenschappelijk verwarmingssysteem
- Transportinstallatie

Tabel 1 - Scope van een BREEAM-NL Assessment

NL-Sfb code	Omschrijving	Volledig gebouw	Casco en centrale installaties
<b>Onderbouw</b>			
11	Bodemvoorzieningen	V	V
13	Vloeren op grondslag	V	V
16	Funderingsconstructie	V	V
17	Paalfundering	V	V
<b>Bovenbouw</b>			
21	Buitenwanden	V	V
22	Binnenwanden (niet constructief)	V	*
23	Vloeren	V	V
24	Trappen en hellingen	V	V
27	Daken	V	V
28	Hoofddraagconstructie	V	V
<b>Afbouw</b>			
31	Buitenwand openingen	V	V
32	Binnenwand openingen	V	*
33	Vloeropening	V	V
34	Balustrades en leuningen	V	V
37	Dakopeningen	V	V
38	Inbouwpakketten	V	

<b>Afwerkingen</b>			
41	Buitenwand afwerkingen	V	V
42	Binnenwand afwerkingen	V	
43	Vloerafwerkingen	V	
44	Trap- en hellingafwerking	V	
45	Plafondafwerking	V	*
47	Dakafwerking	V	V
48	Afwerkingspakketten	V	
<b>Installaties werktuigbouwkundig</b>			
52	Afvoeren	V	V
53	Water	V	V
54	Gassen	V	V
55	Koeling	V	V
56	Verwarming	V	V
57	Luchtbehandeling	V	V
58	Meet- en regelinstallaties	V	V
<b>Installaties elektrotechnisch</b>			
61	Centrale elektrotechnische voorzieningen	V	V
62	Energievoorziening gebruikersaansluitingen	V	
63	Verlichting	V	V
64	Communicatie	V	
65	Beveiliging	V	
66	Transport	V	V
67	Gebouwmanagement systeem	V	
<b>Vaste voorzieningen</b>			
71	Vaste verkeersvoorzieningen	V	V
72	Vaste gebruikersvoorzieningen	V	
73	Vaste keukenvoorzieningen	V	V
74	Vaste sanitaire voorzieningen	V	V
75	Vaste onderhoudsvoorzieningen	V	
76	Vaste opslagvoorzieningen	V	V
<b>Terrein</b>			
90	Terrein	V	V*

In het geval van een \* staan er bij de aanvullingen op de criteria per credit beschreven hoe om te gaan met deze gebouwaspecten.

## 2.3 Grootschalige renovatie, uitbreiding en transformatie van een gebouw

BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie kan worden gebruikt voor de beoordeling van uitbreidingen van bestaande gebouwen, transformatieprojecten en grootschalige renovatieprojecten. In alle gevallen gelden in basis altijd de reguliere criteria-eisen. Als er afwijkende of aanvullende criteria van toepassing zijn, dan staat dat beschreven bij de aanvullingen op de criteria van de credits.

### Uitbreidingen

Een uitbreiding op een gebouw kan zelfstandig worden gecertificeerd. Eventuele voorzieningen die worden gebruikt uit het gebouw, die onderdeel zijn van de scope van het project, moeten in de beoordeling worden meegenomen.

### **Transformatieprojecten**

Transformatieprojecten zijn projecten waarbij een bestaand gebouw ingrijpend wordt veranderd tot een andere gebruiksfunctie. In het geval van een transformatie worden vaak deze gebouwen tot op de constructie gestript. Zo kan het gevelbeeld worden aangepast.

### **Grootschalige renovatie**

Het betreft hier grootschalige renovatie met wijziging van de thermische gebouwschil en de installaties (verlichting, verwarming, koeling, ventilatie) met als doel levensduurverlenging van het gebouw.

## **2.4 Gebruiksfuncties die met BREEAM-NL gecertificeerd kunnen worden**

Deze beoordelingsrichtlijn kun je momenteel gebruiken voor de beoordeling van onderstaande gebruiksfuncties van een gebouw:

1. Kantoorfunctie
2. Winkelfunctie
3. Onderwijsfunctie
4. Industriefunctie (bedrijfsgebouwen).
  - a. Laboratorium
  - b. Koel- en vriesvoorzieningen > 250 m<sup>2</sup>
5. Logiesfunctie
6. Bijeenkomstfunctie
7. Zorgfunctie
8. Sportfunctie

BREEAM-NL stelt binnen de verschillende onderwerpen specifieke eisen aan de bij het gebouwtype behorende gebruiksfunctie. Volgens het BBL is de gebouwfunctie de functie die aan een gebouw of ruimte in een gebouw is toegekend. De gebouwfunctie betreft 'de gedeelten van één of meer bouwwerken op een perceel of standplaats, die dezelfde gebruiksbestemming hebben en die tezamen een gebruikseenheid vormen'. De meeste toepassingen van bovengenoemde gebruiksfuncties kun je met deze beoordelingsrichtlijn certificeren, maar niet alle. Bekijk [tabel 2](#) voor een overzicht.

<b>Gebruiksfunctie</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Voorbeelden</b>
Woonfunctie	Gebruiksfunctie voor het wonen.	<b>Scope van deze BRL</b> Niet van toepassing.
Bijeenkomstfunctie	Gebruiksfunctie voor het samenkomen van personen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse of het aanschouwen van sport	<b>Scope van deze BRL</b> Wijkgebouw, de eetzaal van een restaurant, kantine, cursusruimte, vergaderzaal van een kantoor of restaurant, kinderdagverblijf, kinderopvangruimte van een crèche, ruimte voor kaart- en bordspelen, expositieruimte, congrescentrum, conferentieruimte, leeszaal bibliotheek, café <b>Bespoke</b> Tribune in een sportgebouw, bioscoop, theater, casino, kerk, discotheek, schouwburgzaal, tentoonstellingsgebouw, museum, beursgebouw
Celfunctie	Gebruiksfunctie voor opsluiting van personen.	<b>Scope van deze BRL</b> Niet van toepassing <b>Bespoke</b> Gevangenis- of politiecel, ophoudruimte, een cel op een station.
Gezondheidszorg-functie	Gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling	<b>Scope van deze BRL</b> Verpleeghuis, psychiatrische inrichting, medisch centrum, polikliniek, praktijkruimte van een huisarts, fysiotherapeut of tandarts, praktijkruimte van een dierenarts/dierenkliniek, verpleegafdeling van een woonzorgcomplex <b>Bespoke</b> Ruimte voor de behandeling of verpleging van patiënten in een ziekenhuis, operatiekamer
Industriefunctie	Gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden	<b>Scope van deze BRL</b> Werkplaats, magazijn, fabriek (lichte industrie), (gekoelde) opslagruimte in een pakhuis, keuken van een restaurant, atelier, laboratorium(CAT 1&2), datacenter <b>Bespoke</b> Laboratorium (Cat 3), fabriek (zware industrie) <b>Niet te certificeren</b> Stal voor opslag van goederen, stal voor houden van dieren, opslagloods, tuinbouwkas
Kantoorfunctie	Gebruiksfunctie voor kantoorwerkzaamheden	<b>Scope van deze BRL</b> Administratiekantoor, bankgebouw, gemeentehuis, kantoor bij winkel, kantoor aan een woning, et cetera
Logiesfunctie	Gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen	<b>Scope van deze BRL</b> Hotel, motel, pension, jeugdherberg, opvangcentrum voor tijdelijk verblijf van mensen. <b>Niet te certificeren</b> Zomerhuisje/vakantiehuisje, Trekkershut, stacaravan
Onderwijsfunctie	Gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs	<b>Scope van deze BRL</b> Klaslokaal in een schoolgebouw, collegezaal, lerarenkamer

Sportfunctie	Gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport	<p><b>Scope van deze BRL</b> Tennishal, gymnastieklokaal, squashbaan, sporthal, fitnesscentrum, bowlingbaan, biljartzaal, schietbaan, kleedkamers bij sportfunctie</p> <p><b>Bespoke</b> Zwembad, wellness, manege, overdekt voetbalstadion</p>
Winkelfunctie	Gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, levensmiddelen, goederen of diensten	<p><b>Scope van deze BRL</b> Winkelcentrum, warenhuis, supermarkt, pedicure, reisbureau, showroom, kapsalon, apotheek, bibliotheek (uitleendeel), et cetera</p> <p><b>Bespoke</b> Tankstation, stationsloket</p>
Overige gebruiksfuncties	Gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt	<p><b>Scope van deze BRL</b> Parkeergarage, bergruimte (als onderdeel van een andere gebruiksfunctie, niet afzonderlijk certificeerbaar, waarbij genoemde ruimten maximaal 1/3 van het totale BVO bedragen)</p> <p><b>Bespoke</b> Op zichzelf staande parkeergarage of parkeergarage die 1/3 van het totale BVO van een gebouw bedraagt, ruimte voor personenvervoer (luchthaven, station et cetera)</p> <p><b>Niet te certificeren</b> Trafohuisje, telefooncel, tuinbouwkas bij een woning (niet beroepsmatig), sanitairgebouw op een camping, wachtlokaal voor passagiers op een station, bushokje, overkapt perron</p>
Bouwwerk geen gebouw zijnde	Bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is	<p><b>Scope van deze BRL</b> Balkon en carport (als onderdeel van een andere gebruiksfunctie, niet afzonderlijk certificeerbaar)</p> <p><b>Bespoke</b> Tribune van een niet overdekt stadion</p>

		<p><b>Niet te certificeren</b>          Brug, wegtunnel, steiger niet drijvend uitgevoerd, erfafscheiding/          schutting, speeltoestel zoals schommel, antenne-installatie,          zendmast, gemetselde vijver, dierenhok van enige omvang,          kademuur, viaduct</p>
--	--	---

## 2.5 Overige gebouwtypen en bespoke

### Bespoke

Met deze versie kun je geen andere gebouwtypen beoordelen, dan de typen die je in de tabel 2 vindt onder “scope van deze BRL”. Wil je gebouwtypen beoordelen die buiten de scope van deze beoordelingsrichtlijn vallen en onder de kop “bespoke” zijn geplaatst, dan moet een maatwerkprocedure (bespoke) worden aangevraagd. In dat geval bekijkt DGBC, met inspraak van het ontwerpteam, welke credits en criteria uit deze beoordelingsrichtlijn relevant zijn voor dat specifieke gebouw, en welke er nog ontbreken. Zo wordt er een beoordelingsrichtlijn ontwikkeld die alleen voor dat project geldt. Is er voldoende ervaring opgedaan met een nieuw gebouwtype? Dan kan DGBC dit toevoegen aan de beoordelingsrichtlijn. Aan de Bespoke procedure zijn extra kosten verbonden. Die zijn afhankelijk van de complexiteit van het gebouw, de functie(s) en de bijzonderheden en criteria met betrekking tot duurzaamheid. Neem voor meer informatie contact op met DGBC ([helpdesk@dgbc.nl](mailto:helpdesk@dgbc.nl)).

### Het oppervlak van een parkeergarage

De in een project aanwezige gebruiksfuncties overeenkomstig met tabel 2 van paragraaf 2.4 uit de inleiding van de beoordelingsrichtlijn moeten in de assessmenttool te worden ingevoerd met het correcte BVO. Het BVO van een aanwezige parkeergarage wordt ingevoerd onder ‘Overige gebruiksfuncties’ bij de projectgegevens.

De gebruiksfunctie ‘Overige gebruiksfuncties’ en de daaraan gekoppelde oppervlaktes dienen voor administratieve redenen te worden ingevoerd om een volledig beeld van de ruimteverdeling van het object te verkrijgen. Alle gebruiksfuncties, inclusief Overige gebruiksfuncties, tellen op tot het totale BVO in de projectgegevens.

‘Overige gebruiksfuncties’ wordt niet als gebruiksfunctie beoordeeld en telt niet mee in de totstandkoming van de BREEAM score. Er zijn echter wel credits waarvoor een parkeergarage onderdeel is van de criteria. Dat geldt voor bijvoorbeeld de MPG-berekening en energieprestatie berekening.

## 3.0 Score en kwalificatie

In dit hoofdstuk lees je hoe je een BREEAM-NL-kwalificatie voor een gebouw uitrekent. Een aantal factoren bepaalt de uiteindelijke BREEAM-NL-kwalificatie:



- De scope van de beoordeling
- Drempelwaarden per kwalificatie
- Minimale eisen
- Weging van categorieën
- De BREEAM-NL credits en bijbehorende punten

De berekening om tot een score te komen wordt uitgelegd in de volgende paragrafen.

### 3.1 Drempelwaarde per kwalificatie

De behaalde eindscore wordt volgens de onderstaande tabel omgezet in een BREEAM-NL kwalificatie

BREEAM-NL kwalificatie	Score
Outstanding	≥ 85%
Excellent	≥ 70%
Very good	≥ 55%
Good	≥ 40%
Pass	≥ 25%
Unclassified	> 25%

Voor verschillende kwalificaties zijn aanvullende eisen verplicht. Later in het hoofdstuk is er meer informatie over verplichte punten.

Door de BREEAM-NL kwalificaties kun je als opdrachtgever of belanghebbende de prestaties van een gebouw vergelijken met andere gebouwen van hetzelfde type, en met de duurzaamheidsprestaties van een gebouwenvoorraad.

In grote lijnen komt elke BREEAM-NL kwalificatie overeen met een gedeelte van de Nederlandse gebouwenvoorraad zoals in het overzicht hieronder:

- Outstanding: topkwalificatie; betreft minder dan 1% van de gebouwenvoorraad (innovator)
- Excellent: 10% van de gebouwenvoorraad (best practice)
- Very Good: 25% van de gebouwenvoorraad (advanced good practice)
- Good: 50% van de gebouwen (intermediate good practice)
- Pass: 75% van de gebouwen (standard good practice)

Krijgt een project een 'Unclassified BREEAM-NL kwalificatie', dan betekent dit dat de bouwprestaties niet voldoen aan BREEAM-NL. Er is niet voldaan aan de minimum- en verplichte eisen van de belangrijkste duurzaamheidscriteria, of de algemene drempelscore die nodig is voor een zogenoemde 'Pass-score' is niet behaald.

#### **BREEAM Assessment – credits en punten**

Deze beoordelingsrichtlijn bestaat uit 48 individuele credits ondergebracht in negen milieucategorieën, plus een categorie 'Innovatie'. In hoofdstuk 3.2 staat meer informatie over innovatie credits en exemplary performance. Elke credit beoordeelt een specifieke aan de bouw gerelateerd milieueffect of -kwesitie. Denk daarbij aan onderwerpen zoals interne luchtkwaliteit of criteria over een veilige toegang naar het gebouw voor alle gebouwgebruikers. Voor elke credit is een bepaald aantal punten beschikbaar.

Een gebouw krijgt BREEAM-NL punten als je aantoont dat het voldoet aan de ‘best practices prestatieniveaus’, behorend bij een specifieke credit. Hiermee wordt bedoeld dat een milieueffect is verminderd. Of, in het geval van de categorie Gezondheid, dat er een specifiek gebouw gerelateerd probleem is aangepakt. Denk bijvoorbeeld aan goed thermisch comfort, voldoende daglicht toetreding of prettige akoestiek.

Het aantal beschikbare punten voor een individueel beoordelingscriterium varieert. In het algemeen geldt: hoe meer punten een gebouw kan behalen voor een bepaalde credit, hoe belangrijker die credit is voor het verminderen van de impact van dat gebouw op het milieu. Kun je meerdere punten voor een credit behalen, dan is het toegekende aantal punten meestal gebaseerd op een oplopende schaal of benchmark. Daarbij belooft BREEAM-NL methodiek een steeds grotere gebouwprestaties met een hoger aantal punten.

Behalve de behaalde BREEAM-NL totaalscore en kwalificatie geeft de behaalde gebouwprestatie ook inzicht in een reeks belangrijke duurzaamheidsindicatoren. Een voorbeelden zijn de milieueffecten tijdens de bouw en in de gebruiksfase. Het betekent dat je BREEAM-NL kunt gebruiken om algemene doelen te bepalen, maar dat het ook mogelijk is om de methode te gebruiken om prestatieniveaus van een gebouw te definiëren. Die kunnen dan worden gebruikt als ondersteuning van specifieke organisatorische beleidsdoelstellingen voor individuele milieucriteria. Wees wel voorzichtig met het vaststellen van ontwerpdoelen op basis van individuele credits en puntenniveaus. Het kan de ontwerpflexibiliteit beperken. Dat kan impact hebben op de projectkosten.

### 3.2 Weegfactor

Om een flexibel systeem te handhaven hanteert BREEAM-NL een ‘balanced scorecard’-benadering voor de beoordeling en beoordeling van een project. Het betekent dat je, om een bepaald prestatieniveau te bereiken, de meeste BREEAM-NL punten kunt verhandelen. Dat wil zeggen dat je gebouwprestaties in het ene gebied kunt compenseren door prestaties in een ander gebied, om de beoogde BREEAM-NL score te bereiken.

BREEAM-NL stelt minimum prestatienormen vast op belangrijke gebieden als energie, water, afval enzovoorts. Zo waarborgt de beoordelingsrichtlijn dat de Assessor, die een bepaalde beoordeling nastreeft, prestaties tegen fundamentele milieukwesties niet over het hoofd ziet. Bedenk hierbij dat dit minimaal aanvaardbare prestatieniveaus zijn. Het zijn niet perse niveaus die representatief zijn voor een BREEAM-NL kwalificatie. Om een bepaalde BREEAM-NL kwalificatie te behalen, moet je gebouw de minimale algemene percentagescore behalen, plus de minimale normen die van toepassing zijn (zie tabel 4). Er zijn twee soorten minimale normen, namelijk de ‘minimale vereisten’ en de ‘verplichte credits’.

#### **Minimale vereisten**

De minimale vereisten zijn van toepassing bij verschillende credits. Ze geven criteria weer die een gebouw minimaal moet behalen. Worden deze niet behaald, dan is geen BREEAM-NL kwalificatie mogelijk. Met het voldoen aan deze vereisten zijn geen punten te behalen. In de credits vind je de minimale vereisten terug als apart onderdeel.

#### **Verplichte credits**

De verplichte credits geven per credit een minimum standaard, waarmee je een bepaalde BREEAM-NL kwalificatie kunt behalen. Dit houdt in dat per kwalificatieniveau voor een aantal credits een minimum aantal punten is behaald.

**Tabel 2 - TABEL WORDT NOG GEUPDATE NA DE MARKTCONSULTATIE**

Credit	Criterium	Pass	Good	Very Good	Excellent	Outstanding
MAN 03	1-3	Minimale vereiste				
MAN 03	6	-	-	1 punt	1 punt	2 punten
MAN 03	7-13	-	-	-	1 punt	1 punt
MAN 03	14-16	-	-	-	-	1 punt
MAN 04	1-4	Minimale vereiste				
MAN 04	5	-	-	1 punt	1 punt	1 punt
MAN 04	8-9	-	-	-	1 punt	1 punt
MAN 05	3	1 punt	1 punt	1 punt	1 punt	1 punt
HEA 01	5-7	1 punt	1 punt	1 punt	1 punt	1 punt
HEA 02	1	Minimale vereiste				
HEA 04	1-3	-	-	1 punt	1 punt	1 punt
ENE 01	1	Minimale Vereiste				
ENE 01	2-5	-	-	3 punten	6 punten	10 punten
ENE 02	1-3	-	1 punt	1 punt	1 punt	2 punten
WAT 01	1-5	-	1 punt	1 punt	1 punt	2 punten
WAT 02	1-4	-	1 punt	1 punt	1 punt	1 punt
MAT 01	1-7	1 punt	1 punt	2 punten	3 punten	4 punten
MAT 03	1	Minimale vereiste				
MAT 03	2				Minimale vereiste	
WST 01	1	Minimale vereiste				
WST 01	2-7	-	-	-	-	1 punt
WST 03	1-2	-	-	-	1 punt	1 punt
LE 02	1	Minimale vereiste				
LE 04	1	Minimale vereiste				
LE 04	2	-	-	1 punt	1 punt	1 punt
LE 05	1	Minimale vereiste				
POL 01	2	Minimale vereiste				
POL 03	1-4	Minimale vereiste				
POL 03	5	-	-	-	-	1 punt

### Default credits

Als één of meerdere gebouwdelen of voorzieningen niet van toepassing zijn, kunnen in sommige gevallen de aan credits gekoppelde punten automatisch, by default, worden toegekend. Zie ook tabel 6 Kenmerken credits.

### Filtercredits

De lijst met credits waarop de Assessor een gebouw beoordeelt, is afhankelijk van het te beoordelen gebouwtype en bepaalde toegepaste gebouwoonderdelen en componenten. Denk aan liften, roltrappen of een koel-/vriesopslag voor warenkoeling. Als je de gebouwgegevens in de assessmenttool invoert, wordt automatisch de relevante creditlijst gegenereerd. Zie ook de tabel 6 Kenmerken credits voor een overzicht. De Assessor kan deze onderdelen in de betreffende credits goedkeuren. Hij of zij geeft zo een juiste verantwoording van het feit dat hierdoor bepaalde credits niet van toepassing zijn, dus 'gefilterd' worden.

### Projectgebonden en functiespecifieke credits

Het merendeel van de credits is van toepassing op het gehele gebouw en terrein (zie ook tabel 6 Kenmerken credits). Bij zogenaamde functiespecifieke of projectgebonden credits kan de Assessor per functie of project afwegen of een credit wordt behaald of niet.

### **Innovatiecredits en Exemplary Performance**

Met innovatiecredits kun je innovaties die de duurzaamheidprestaties van een gebouw vergroten aanvullend waarderen. Het gaan dan om vernieuwingen, bovenop de prestaties die momenteel in BREEAM-NL al worden gewaardeerd. Innovatiepunten stimuleren opdrachtgevers en bouw- en ontwerpteam hun gebouw extra duurzaam te maken. Bovendien vergroten ze zo kennis, technieken en toepassingen in de markt. Je kunt een innovatiecredit behalen als een techniek, werkwijze of andere toepassing als innovatief is beoordeeld. Innovatiecredits kun je aanvragen met Instructie 101 (zie BREEAM-NL).

Voor elk toegekend innovatiepunt kan de Assessor 1% aan de totaalscore toevoegen, met een maximum van 10%. Innovatiepunten zijn onafhankelijk van het BREEAM-NL-kwalificatie. Een Assessor kan ze dus voor elke kwalificatie (vanaf PASS) toekennen.

Een gebouw kan ook extra punten verdienen als er wordt voldaan aan Exemplary Performance. Het is een 'voorbeeldige prestatiecriteria' in een BREEAM-NL-credit. Deze Exemplary performances hebben ook een waarde van 1% bovenop de totaalscore. De BREEAM-NL kwalificatie wordt afgetopt op 100%. Innovatiepunten en Exemplary Performance worden alleen als hele procentpunten toegekend. Zie tabel 5 voor een overzicht van de mogelijke Exemplary Performances (EP).

**Tabel 3 - TABEL WORDT NOG GEUPDATE NA MARKTCONSULTATIE**

<b>Credit</b>	<b>Aantal EP's</b>
MAN 05	1%
HEA 01	1%
HEA 02	2%
HEA 05	1%
HEA 10	1%
TRA 03	1%
WAT 01	1%
MAT 01	1%
MAT 03	1%
MAT 07	1%
WST 01	1%
WST 05	1%
LE 01	1%

### 3.3 Weging

Het aantal punten die door een Assessor zijn goedgekeurd bepaald de uiteindelijk totaalscore. Om tot een totaalscore te komen moet rekening worden gehouden met een aantal verrekenfactoren. De Assessor hoeft dat niet zelf te doen. De Assessmenttool maakt deze berekening automatisch.

Per categorie zijn er een maximaal aantal punten te behalen. Het aantal behaalde punten ten opzichte van het maximaal aantal te behalen punten levert een percentage op. Dat percentage wordt vermenigvuldigd met het wegingspercentage van elke categorie. Door de negen categoriescore bij elkaar op te tellen krijg je een totaalscore. Dat is de score op het certificaat.

De wegingsfactoren zijn gebaseerd op een consensus uit het onderzoek bij verschillende stakeholders en organisaties. Denk aan overheid, leveranciers, fabrikanten en kennisinstellingen. Dit 'peer reviewed' onderzoek is door BRE uitgevoerd om het relatieve belang (gewicht) van elke duurzaamheids categorie vast te stellen. In Nederland is vooralsnog geen eigen onderzoek of stakeholderanalyse uitgevoerd. Daarom houden we dezelfde weging aan als voor BREEAM International. Het betreft hier dus een consensus op basis van kwalitatief onderzoek en geen wetenschappelijke weging. De wegingspercentages kunnen in de loop van de tijd wijzigen, als maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Tabel 4 - TABEL WORDT NOG GEUPDATE NA MARKTCONSULTATIE

<b>BREEAM-NL categorie</b>	<b>Volledig gebouw</b>	<b>Casco + centrale installaties</b>
Management	11%	10%
Gezondheid	19%	15%
Energie	20%	20,5%
Transport	6%	6,5%
Water	7%	7,5%
Materialen	13%	14,5%
Afval	6%	6%
Landgebruik en ecologie	8%	9%
Vervuiling	10%	11%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Innovatie en EP	10%	10%

### 3.4 Hoe komt een BREEAM-NL kwalificatie tot stand en verplichte casestudy?

De definitieve BREEAM-NL-kwalificatie (van 'Pass' tot 'Outstanding') wordt door de Assessmenttool uitgerekend. De BREEAM-NL Expert heeft in de Assessmenttool verantwoord aan welke criteria het project voldoet. De Expert vinkt de punten die het project nastreeft aan. De Assessor gecontroleerd de verantwoording en bewijst en keurt de punten goed. Het neemt niet weg dat de Assessor en de Expert zelf ook in staat moeten zijn de kwalificatie te berekenen.

Om tot de juiste kwalificatie te komen dienen zij als volgt te werk (zie ook onderstaande rekenvoorbeeld) te gaan:

1. Bepaal de scope van het te beoordelen project, bv. Volledig gebouw of Casco-beoordeling.
2. Stel het aantal behaalde punten per functie en categorie vast.
3. Stel het percentage behaalde punten per functie voor elke categorie vast op basis van het maximale aantal te behalen punten.
4. Vermenigvuldig het functiespecifieke categoriepercentage met het oppervlakteaandeel van de functies; dit levert het categoriepercentage op.
5. Vermenigvuldig de categoriepercentages met de wegingsfactoren; dit levert de categoriescore op.
6. Tel de categoriescores bij elkaar op, inclusief innovatiecredits die van toepassing zijn. Dit levert een concepteindscore op.
7. Check of de minimale vereisten voor de voorlopige kwalificatie zijn behaald. Zo ja, dan is de conceptkwalificatie gelijk aan de definitieve kwalificatie.

In Tabel 8 vind je een rekenvoorbeeld van de BREEAM-NL kwalificatie voor een volledig gebouw met een industrie- en kantoorfunctie, waarin een lift aanwezig is:

Industrie BVO = 12.000 m<sup>2</sup>  
Kantoor BVO = 5.000 m<sup>2</sup>

#### Tabel 8

#### **BREEAM-NL-kwalificatie 'outstanding'**

Wil je voor een gebouw (en bouwkaavel) een BREEAM-NL-kwalificatie 'Outstanding' verkrijgen, dan moet de score aan de volgende eisen voldoen:

- De BREEAM-NL-score moet  $\geq 85\%$  zijn.
- De verplichte credits en minimale vereisten zijn behaald.
- Er moet een case study worden opgeleverd volgens onderstaande richtlijnen.
- Case study

Een van de belangrijkste aspecten van projecten met een BREEAM-NL-kwalificatie 'Outstanding' is de voorbeeldfunctie van deze projecten. Het is daarom van groot belang dat ontwerpteams in de bouw de beschikking kunnen hebben over een goede casestudy. Daarom moet het ontwerpteam en de opdrachtgever die de BREEAM-NL kwalificatie 'Outstanding' hebben bereikt, een kant-en-klare casestudy aan te leveren. Deze informatie moet je indienen, samen met het definitieve rapport van de Assessor voor de opleveringsfase. Na goedkeuring mag DGBC de casestudy vrij gebruiken op haar websites en voor diverse publicaties. Wanneer er geen

casestudy is aangeleverd kan er geen BREEAM-NL-kwalificatie 'Outstanding' aan het betreffende gebouw worden toegekend.

### Richtlijnen voor een casestudy

Het 'Outstanding' project heeft een voorbeeldfunctie, zodat anderen ervan kunnen leren. Als richtlijn, waarbij de feitelijke invulling aan het projectteam wordt gelaten, kun je denken aan het volgende:

- Uitgebreide omschrijving van het project, inclusief bouwkavel en omgeving
- Ontwerpuitgangspunten en innovaties
- Duurzaamheidsaspecten (technieken, processen en maatregelen)
- Bijzonderheden in het BREEAM-NL certificeringstraject
- Scores
- Kosten en baten van de duurzaamheidsdoelstelling - Kengetallen (per m<sup>2</sup> BVO, fte etc.)
- Wat kunnen anderen van dit project leren?
- Aanbevelingen voor verdere verduurzaming in de toekomst

## 4.0 Bewijsvoering

Om de consistentie en betrouwbaarheid te waarborgen moeten alle BREEAM-NL certificeringen gebaseerd zijn op betrouwbare en verifieerbare informatie, die aansluit bij het desbetreffende project. Dit wordt bij de BREEAM certificering gewaarborgd doormiddel van bewijslast.

Bewijslast moet worden gebruikt ter ondersteuning van de verantwoording het toe te kennen punten bij een credit. Het kan per beoordelingsrichtlijn en per credit verschillen welke bewijslast hiervoor nodig is.

### 4.1 Soorten bewijsmateriaal

De bewijsvoering voor de credits is bij voorkeur niets speciaal opgesteld voor een BREEAM-NL certificering. In veel gevallen kan met beschikbare gebouw informatie en een controle op locatie worden aangetoond dat aan de eisen uit de beoordelingsrichtlijn wordt voldaan.

In de credits kan het voorkomen dat er voor een criteria om specifieke bewijslast wordt gevraagd. De bewijslast die moet worden aangeleverd staat omschreven in de desbetreffende credit bij het onderdeel 'bewijsvoering'. Als er bij een credit niet gevraagd wordt om specifieke bewijslast, dan kan het project gebruik maken van **tabel X** om te bepalen welke bewijslast nodig is om aan te tonen dat er aan de criteria wordt voldaan.

Referentie	Document/bewijstype	Beschrijving/notitie
E1	As-built informatie	As-built-informatie, -tekeningen, onderzoeken van (specialistische onder-) aannemers
E2	Gebouw informatie model (BIM - Building information model)	BIM-bestanden voor het project met relevante informatie en/of bewijsmateriaal, mits goed leesbaar voor toetsende partij

E4	Inspectierapport van BREEAM-NL Assessor	Een officieel rapport gebaseerd op het onderzoek van de bouwlocatie dat de BREEAM-NL Assessor zelf heeft uitgevoerd. om te bevestigen dat aan de criteria wordt voldaan. Het inspectierapport onderscheidt zich van het bijbehorende officiële BREEAM-NL-assessmentrapport. Het dient als een opzichzelfstaand bewijs dat er aan de criteria wordt voldaan. Het rapport kan foto's bevatten die genomen zijn door de Assessor als onderdeel van het onderzoek.
E5	Aannemingsovereenkomsten(en)	De aannemingsovereenkomst (of passages en bepalingen eruit) tussen de opdrachtgever en de aannemer voor de bouw van een project, of onderaannemingsovereenkomsten voor het uitvoeren van delen. De aannemingsovereenkomst kan ook ontwerptaken bevatten.
E6	Erkende keurmerken en certificaten	Voorbeelden zoals ISO 14001, FSC (Forest Stewardship Council), EPD (environmental product declaration), Bewuste Bouwers.
E7	Communicatieve uitingen	Formele stukken van communicatie met stakeholders en/of derden waaruit een afspraak, uitkomst of actie blijkt. Dit kan zijn in de vorm van een brief, notulen, e-mail, een publicatie of een andere vorm van communicatie.
E8	Communicatieafspraken	De strategie waarin staat wanneer het projectteam bij elkaar komt, hoe leden met elkaar communiceren, en dat de protocollen bevat voor verstrekking van informatie tussen de verschillende partijen, zowel informeel als formeel.
E9	Resultaten uit modelleringssoftware	Voorbeelden zijn software voor thermische modellering, levenscyclusbeoordeling, levenscycluskosten, ventilatiemodellering, etc.
E10	Specificatie van het werk	De specificatie voor het project, zoals bijvoorbeeld bestekteksten
E11	Gegevens en informatie uit de bouwfase	Bijvoorbeeld inkooporders, meetgegevens, logboeken, bouwplanningen, opleverrapporten, et cetera.



E12	Structuurschema van het Project	Een grafiek die de contractuele relatie verduidelijkt tussen de opdrachtgever en de partijen die de taken uitvoeren binnen een project.
E13	Kostenverantwoording	Projectkosten, kostenschattingen en levenscycluskosten
E14	Ontwerptekeningen	Ontwerptekeningen van het project uit de verschillende fasen voor zowel het stedenbouwkundige-, het bouwkundige-, als het installatieontwerp.
E15	Ontwerpplanning	Een planning met daarin de strategische data van het ontwerpproces. Het is gekoppeld aan het projectplanning, maar is gericht op de strategische keuzes in de opeenvolgende fasen van het ontwerptraject.
E16	Ontwerpverantwoordelijkheidmatrix	Een matrix waarin is vastgelegd wie er verantwoordelijk is voor het ontwerp van welk aspect van het project. Hierin staat tevens wanneer en op welk niveau en in welke fase het ontwerp is uitgewerkt.
E17	Haalbaarheidsonderzoek(en)	Onderzoek naar de haalbaarheid van het PvE of naar bepaalde toepassingen op de betreffende locatie.
E18	Structuurontwerp	Het eerste ontwerp waarin de eisen uit het PvE en de uitkomsten van de haalbaarheidsonderzoeken zijn overgenomen.
E19	Andere informatie van derden	Bijvoorbeeld plattegronden, dienstregelingen, productspecificaties, wet- en regelgeving, productlabels
E20	Professionele dienstverlening overeenkomst	Een overeenkomst inzake professionele advies- en dienstverlening zoals ontwerp-, haalbaarheids-, juridisch of technisch advies
E21	Specialistische rapporten	Rapporten van specialistische onderzoeken (testresultaten) opgesteld door een vakbekwame specialist, aangetoond door middel van CV en bijbehorende werkervaring.
E22	Projectuitvoering of kwaliteitsplan	In het projectuitvoeringsplan worden de processen, protocollen en planning beschreven met betrekking tot de uitvoering van het werk.
E23	Projectplan	Een plan waarin staat omschreven op welke wijze de bouw van het project zal plaatsvinden om van het PvE tot ingebruikname te komen.

E24	Projectfunctietabel	Een tabel met daarin de functies die nodig zijn tijdens een project, inclusief een beschrijving van de fasen waarbij die functies vereist zijn en van de partijen die de functies uitvoeren.
E25	Projectstrategie	De strategieën die zijn ontwikkeld in de ontwerpfase ter ondersteuning van het ontwerp. Voorbeelden zijn: strategieën voor duurzaamheid, akoestiek, overdracht, onderhoud en gebruik, brandbeheer, gebouwregeling, technologie, gezondheid en veiligheid, bouw, vervoersinformatie, duurzaam aanbestedingsplan
E26	Risico analyse	De risicoanalyse bevat een inschatting van de verschillende ontwerprisico's (en andere risico's) tijdens een project, hoe deze risico's worden beheerd en welke partij hiervoor verantwoordelijk is.
E27	Serviceschema	Een lijst met specifieke services en taken die uitgevoerd worden door een partij die is betrokken bij het project. Deze services en taken worden toegevoegd aan de overeenkomst met de betreffende partij.
E28	Programma van eisen (Pve)	Het Programma van Eisen wordt opgesteld na besprekingen met de klant over de projectdoelen en duurzaamheidsambities, de business case van de klant. In sommige gevallen verwijst het PvE naar de haalbaarheidsstudies voor de bouwlocatie.

## 4.2 Betrouwbaarheid en kwaliteit van bewijsmateriaal

Bewijsmateriaal dat wordt gebruikt voor een BREEAM-NL certificering moet betrouwbaar en kwalitatief goed zijn als het gaat om de bron en de herleidbaarheid van het bewijs. Hieronder wordt een overzicht weergegeven met daarin kwaliteitseisen waar een Assessor naar kan vragen als er bewijslast wordt aangeleverd.

- **Communicatieve uitingen:** op onder meer nieuwsbrieven, gespreksverslagen, e-mail conversaties of een andere vorm van media die wordt gebruikt als bewijs, moet duidelijk de naam van de asset en/of de locatie, de auteur/organisatie en de datum worden weergegeven.
- **Formele correspondentiebrieven:** brieven moeten zijn geadresseerd, van datum zijn voorzien en zijn ondertekend (elektronische ondertekening voldoet).
- **Bouwtekeningen/plattegronden/installatietechnische tekeningen:** al deze documenten zijn voorzien van de naam van het asset en/of de locatie, titel van de tekening, datum, (indien mogelijk revisienummer en de schaal).

- **Specificatie/gebouwhandleidingen:** een specificatie/gebouwhandleiding moet duidelijk gerelateerd zijn aan het project dat wordt beoordeeld, en moet zijn voorzien van een datum. Zijn onderdelen van een specificatie of een gebouwhandleiding beschikbaar gesteld, dan moeten in ieder geval de inhoudsopgave en het voorblad van de specificatie of de handleiding worden bijgevoegd. Daarop moet de naam van het project en de datum staan.
- **Fotografisch bewijsmateriaal:** dit moet zijn voorzien van een datum en een titel/beschrijving hebben die het fotografisch bewijsmateriaal duidelijk linkt aan het asset en de gerelateerde credit.

### 4.3 Bewijsvoering ontwerp- en opleverfase

#### **Bewijsvoering ontwerpfase**

Tijdens de beoordeling voor het BREEAM-NL ontwerpcertificaat mag je in sommige gevallen contracten gebruiken, om de intentie aan te tonen dat je aan de BREEAM-NL criteria wilt voldoen. In deze contracten dien je de uit te voeren acties en het aan te leveren bewijsmateriaal te beschrijven, om te borgen dat er aan de criteria wordt voldaan. LET OP: het ontwerpteam mag geen BREEAM-criteria in een officiële toezegging kopiëren en plakken. In de toezegging vermeld je hoe je binnen de context van de beoordeling aan criteria gaat voldoen. Gekopieerde en geplakte BREEAM-criteria verschaffen deze informatie niet.

Hoewel contracten een rol kunnen spelen bij het aantonen dat je project aan de eisen voldoet, zijn ze geen vervanging van originele projectinformatie. De Assessor mag geen punten toekennen als er reden bestaat om de schriftelijke toezeggingen in twijfel te trekken. Hetzelfde geldt als het waarschijnlijk is dat er officiële ontwerpinfo of specificaties beschikbaar zijn, om het beantwoorden aan de criteria te bevestigen.

#### **Bewijsvoering opleverfase**

Voor de bewijslast tijdens de opleverfase wordt bij de toekenning van de credits geëist dat er een ontwerpcertificaat is behaald. Is dit niet het geval, dan moet de Assessor het bewijs van zowel de ontwerpfase als van de opleverfase beoordelen.

Het bewijsmateriaal dat is geleverd tijdens de opleverfase moet van toepassing zijn op het voltooide gebouw. Dit moet bovendien aantonen welke werkzaamheden er daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Als er bijvoorbeeld submeters zijn gespecificeerd in de ontwerpfase, moet uit informatie van de opleverfase blijken dat deze daadwerkelijk zijn geïnstalleerd. Als adequaat bewijs in zo'n situatie kun je bijvoorbeeld voorzien in een inspectierapport van de bouwlocatie, met ondersteunende foto's of bouwtekeningen (as-built) waaruit de plaatsing blijkt van de submeters.

Contracten zijn niet geschikt om aan te tonen dat je project aan de criteria voldoet tijdens de definitieve opleverfase van de beoordeling. De enige uitzondering hierop is wanneer op grond van de criteria in de opleverfase acties noodzakelijk zijn. Dat wil zeggen, acties na de overdracht en eventueel tijdens het gebruik van het gebouw. Een voorbeeld is een contractuele afspraak door de gebouweigenaar of gebruiker, die aangeeft dat er een evaluatie wordt gedaan na ingebruikname. Evenals met contracten tijdens de ontwerpfase, mag de BREEAM-NL Assessor geen punten toekennen als er reden bestaat.

### 5.0 Certificeringsproces

Het formele certificeringsproces staat uitgebreid beschreven in de Gebruikershandleiding. Daarin staat het certificeringsproces inclusief de verschillende certificeringsvoorwaarden per

stap beschreven. Denk daarbij aan registratietermijnen, voorwaarden om een certificaat vrij te geven en de locatiebezoeken uitgevoerd door een Assessor.

Per beoordelingsrichtlijn zijn schema specifieke voorwaarden die gelden op Beoordelingsrichtlijn en projectniveau. In dit hoofdstuk zijn deze voorwaarden omschreven.

## 5.1 Demarcatie van het project

In deze beoordelingsrichtlijn wordt uitgegaan van een beoordeling van het volledige gebouw. Zelden bestaat het gebouw uit één gebruiksfunctie. De hoofdfunctie van een kantoor is de kantoorfunctie. Meestal hebben kantoren vergaderruimtes, een kantine of andere plekken waar gebouwgebruikers bij elkaar komen. Deze ruimtes hebben een bijeenkomstfunctie. In de Assessmenttool is het mogelijk om de verschillende oppervlakte per gebruiksfunctie in te vullen.

### **Score in het geval van mixed-use/gecombineerd gebruik**

In de Assessmenttool worden de weging van scores voor verschillende gebouwfuncties automatisch naar rato van het BVO van elke functie beoordeeld. Op deze manier is de totaalscore, de score van het volledig gebouw.

### **Gebruiksfunctie specifieke credits**

Het merendeel van de credits is van toepassing op het gehele gebouw en terrein. In tabel 6 vind je een lijst met credits die functie specifiek kunnen zijn, en niet van toepassing op het gebouw/terrein als geheel.

### **Kleine ruimtes niet-gerelateerde ruimten**

Beschikt het gebouw over ruimte(n) met gezamenlijk minder dan 5% van het BVO, kleiner dan 200 m<sup>2</sup>, die functie(s) vervullen die niet gerelateerd zijn aan de hoofdfunctie van het gebouw? Dan kunnen deze functie(s) buiten beschouwing worden gelaten. De Assessor valideert of dit het geval is.

## 5.2 Termijn voor het behalen van het oplevercertificaat

Het oplevercertificaat afhankelijk van het projecttype maximaal 12 maanden na oplevering of ingebruikname van het gebouw worden behaald. De termijn kan maximaal twee keer worden verlengd met zes maanden. Een verlenging moet vóór verlopen van het maximale termijn zijn aangevraagd zoals omschreven in Instructie 122. Afhankelijk van het projecttype, is er maximaal twee jaar de tijd is om het oplevercertificaat te halen vanaf ingebruikname of formele oplevering aan de opdrachtgever.

### **Projecttype volledig gebouw**

In het geval van het projecttype volledig gebouw moet het oplevercertificaat 12 maanden na ingebruikname behaald zijn. Met ingebruikname bedoelt BREEAM-NL de feitelijke bezetting van het gebouw met de bezetting zoals deze beoogd is. De beoordeling voor het definitieve certificaat heeft betrekking op de status van het gebouw bij ingebruikname.

In het geval van een gefaseerde ingebruikname van het gehele gebouw, is het gebouw in gebruik genomen zodra deze volledig in gebruik is.

### **Projecttype casco en centrale installaties**

In het geval van het projecttype casco en centrale installatie is de datum van ingebruikname onduidelijk. Om deze reden word het moment dat het gebouw wordt opgeleverd aan de opdrachtgever aangehouden. Het project heeft maximaal één jaar de tijd om het

oplevercertificaat te behalen. Met de oplevering wordt bedoeld de voorwaarden beschreven in UAV/UAV-gc.

### 5.3 Instructie 108

In sommige gevallen is het nodig om een oplevercertificaat eerder te ontvangen dan het gestelde maximale termijn, maar is het niet mogelijk om aan alle criteria-eisen van de beoordelingsrichtlijn te voldoen. Instructie 108 beschrijft voor welke credits en onder welke voorwaarden punten mogen worden toegekend voor het oplevercertificaat terwijl er op het moment van beoordeling door de Assessor nog niet aan alle prestatie-eisen is voldaan. Bezoek de BREEAM-NL website voor de volledige instructie.

### 5.4 Ontwerp- en opleverfase van een BREEAM-NL project

Deze beoordelingsrichtlijn kent de mogelijkheid van assessments voor de ontwerpfase en voor de opleverfase. Wanneer beide fasen worden gevolgd dan is voor beide fasen aparte registratie vereist. Certificering van de Ontwerpfase kan worden beschouwd als een praktische service waarin het schema voorziet. Dit kan nuttig zijn voor interne of externe verplichtingen en het communiceren over de duurzame ambities van het project.

#### **Ontwerpfase**

De eisen in de ontwerpfase vertegenwoordigen de duurzaamheidsambities voor het gebouw. De feitelijke prestaties worden beoordeeld in de opleverfase. De beoordeling in de ontwerpfase is niet de definitieve BREEAM-NL-beoordeling van het gebouw zoals dat opgeleverd en in gebruik genomen wordt.

Wil je een formele BREEAM-NL-beoordeling in de ontwerpfase doen? Dan moet het ontwerpproces zo ver gevorderd zijn dat voldoende bewijsmateriaal aanwezig is. Is er nog onvoldoende toetsbaar bewijsmateriaal voorhanden? Dan zijn er teveel onzekerheden, waardoor het risico van grote verschillen tussen het ontwerp en oplevering toeneemt.

Het certificeren van de ontwerpfase kan helpen om uitvoerende partijen vroeg in het proces keuzes te laten maken. Dit kan zowel de flexibiliteit van de uitvoering als het ontwerpproces schaden. Het is verstandig BREEAM-NL vroegtijdig in het proces mee te nemen. Dat maakt de kans om later een goede beoordeling te maken groter. Bij voorkeur al in de initiatiefase, het schetsontwerp, of de VO-fase (voorlopig ontwerp).

Het ontwerpcertificaat kan worden beschouwd als tijdelijk certificaat. Het wordt vervangen door het oplevercertificaat. Het ontwerpcertificaat kan de eigenaar/ontwikkelaar gebruiken voor communicatie met beleggers, huurders, vergunningverleners, gebruikers en financiële instellingen. Vermeld in de communicatie nadrukkelijk dat het gaat om een ontwerpcertificaat, zodat niet de suggestie wordt gewekt dat het een oplevercertificaat betreft.

Er is geen geldigheidsduur voor het tijdelijke certificaat. Wel moet het ontwerp- en bouwteam zich realiseren dat beoordelingscriteria in de loop van de tijd strenger worden. Naarmate er meer tijd zit tussen de ontwerp- en opleverfase, is het minder zeker dat een project na oplevering dezelfde score behaalt als in de ontwerpfase.

#### **Opleverfase**

De definitieve beoordeling richt zich op de duurzaamheidsprestaties van het gebouw na oplevering. Om precies te zijn op het moment van ingebruikname, nadat de

bouwwerkzaamheden zijn afgerond. Een Expert documenteert duurzaamheidsaspecten die alleen tijdens de bouw kunnen plaatsvinden. De Assessor de voert daarna een eindcontrole uit. Dit betreft voornamelijk credits binnen de categorie Management.

De beoordeling van de overige credits gebeurt na afronding van de bouwwerkzaamheden, maar vóór ingebruikname van het gebouw. De Assessor kán deze credits tijdens de bouwfase op de bouwplaats controleren. Daarna spreekt BREEAM-NL over een bestaand gebouw.

De beoordeling in de opleveringsfase kun je twee manieren uitvoeren:

- Een opleveringsbeoordeling op basis van een ontwerpbeoordeling
- Een zelfstandige opleveringsbeoordeling

Een opleveringsbeoordeling vindt plaats op basis van de vigerende BREEAM-NL beoordelingsrichtlijn op het moment van projectregistratie. De opleveringsbeoordeling levert het definitieve BREEAM-NL-certificaat op dat de ontwikkelaar en/of eigenaar het recht geeft het BREEAM-NL-keurmerk te voeren voor het betreffende gebouw.