

BREEAM-NL Expert Joost Bennekers ontwikkelt stappenplan voor BREEAM-NL In-Use:

# “Voor een efficiënt proces”

Jaarlijks wordt slechts een tot twee procent van de vastgoedvoorraad aangevuld met nieuw en soms duurzaam vastgoed. Het tempo in verduurzaming kan alleen versneld door juist de bestaande bouw aan te pakken. De leidraad daarbij is BREEAM-NL In-Use, waarvan de nieuwste versie eind 2013 is verschenen. Certificeren met BREEAM-NL In-Use is een intensief en uitdagend proces. BREEAM-NL Expert Joost Bennekers ontwikkelde een stappenplan om het verduurzamen van bestaande bouw te stimuleren. Hij vertelt erover.



Fotokentoor Jouitz heeft een BREEAM-NL In-Use-certificaat, voor Asset, Behaer en Gebruik.

“Bij BREEAM-NL In-Use gaat het om in totaal 166 vragen, 72 vragen over het gebouw (Asset), 42 over het beheer en 52 over het gebruik”. Over het gebouw (Asset) wordt de totale uitdaging om een bestaand gebouw te schieten. Bennekers de totale uitdaging om een bestaand gebouw te verduurzamen met BREEAM-NL In-Use. “Per vraag dient bij certificering tevens bewijsmateriaal te worden aangeleverd. Het stappenplan biedt ondersteuning om efficiënt met BREEAM-NL In-Use om te gaan. Als de juiste personen en gebouwinformatie beschikbaar zijn kan al in een halve dag met een Pre-Assessment een score berekend worden”.

## Het stappenplan

Het stappenplan heeft zeven onderdelen. Joost Bennekers, tevens lid van de Adviesgroep BREEAM-NL In-Use vertelt over de eerste stap:

“In eerste instantie is het belangrijk te bepalen wat de organisatie met duurzaamheid en BREEAM-NL wil. Wil je alleen het Asset certificeren of wil je ook onderzoeken hoe je verbeteringen kunnen bereiken in het beheer en het gebruik, dat maakt nogal een verschil in tijd. Je kunt bijvoorbeeld ook besluiten dat een Pre-Assessment voldoende is.”

Vervolgens is het volgens Bennekers belangrijk om de juiste personen bij het proces te betrekken. “De gegevens zijn veelal verspreid over de eigenaar, beheerder en/of gebruikers. Dat is een beschikbare lijst te maken, betrekken en ze ruim voor het beantwoorden van de vragenlijst te laten weten welke documenten gewenst zijn.”



Joost Bennekers: BREEAM-NL Expert en bedenker van het stappenplan voor BREEAM-NL In-Use.

Het betrekken van een BREEAM-NL In-Use Expert kan dit proces versimpelen.”

## Gegevens verzamelen kost tijd

De derde stap is het verzamelen van de juiste gegevens. Bennekers: “Om de vragen goed te kunnen beantwoorden is het van belang dat beschikbare gegevens op voorhand worden verzameld. Hierbij moet je denken aan een energiebepalingsonderzoek, het milieubeleid, inclusief doelstellingen met de resultaten, het MLOP met planning, plattegronden en gegevens over de gebruikte bouwmaterialen, bodemonderzoek, asbestonderzoek en afvalcontractfacturen. Ervaring leert dat het bovenstaande talen krijgen van gegevens bij bestaande bouw tijd kan kosten.”

Daarna is het tijd voor een Pre-Assessment. Die kunnen gratis gestreefd en uitgevoerd worden via de Assessmenttool van de DGBC. Er kan gekozen worden voor de invoer van één, twee of drie modules. Dit is afhankelijk van de gekozen doelen. “Eigenaren kiezen veelal voor de Asset module”, vertelt de BREEAM-NL Expert. “Vervolgens gaan ze met de beheerder en huurder om tafel om die andere modules door te rekenen. Maar het kan ook andersom. Als gebruiker kun je namelijk ook de Gebuik-module gebruiken en vervolgens de eigenaar aanspreken tot doorrekening en verduurzaming.”

Over de uitkomsten van een Pre-Assessment mag niet extern gecommuniceerd worden. Dit komt omdat dit assessment niet door een Assessor is gecontroleerd. “Fictief mag de vlag pas uit als het gebouw officieel met BREEAM-NL In-Use is gecertificeerd.” Je kunt als organisatie kiezen om voor een officiële certificering te gaan”, vertelt Joost Bennekers. “Hiervoor moet je je project aarmelden, het benodigde bewijsmateriaal in de Assessmenttool uploaden en te laten beoordelen door een erkende BREEAM-NL Assessor. Deze Assessor wordt gecontracteerd door de Dutch Green Building Council steekproefsgewijs het werk. Bij goedkeuring wordt het BREEAM-NL-certificaat afgegeven. Dit kan voor één, twee of drie modules.

## Certificaat voor de jaar en ieder jaar verlengen

In principe wordt certificering voor periodes van drie jaar aangegaan. Na een jaar moet gekeken worden of de duurzaamheidsprestatie van het bestaande gebouw nog steeds wel zo hoog is als ten tijde van het behalen van het certificaat. “Je zult dus actuele gegevens moeten aanleveren bij de DGBC”, aldus Bennekers. Het gaat dan om de KPI's van het voorgaande kalenderjaar, dus onder andere energieverbruik van alle energiedragers, afvalhoeveelheden, waterverbruik en de transportkategorieën voor-werk, zakelijk en particulier. Dan volgt een herberekening van de score. “Deze mag zonder certificering van een Assessor worden uitgevoerd. Je kunt een her-certificering op elk moment aanvragen, bijvoorbeeld op een moment dat relevante

[www.dgbc.nl](http://www.dgbc.nl)

## Stappenplan in het kort

1. Bepaal de ambitie en doelstellingen op hoofdlijnen
2. Betrek de benodigde personen
3. Verzamel de gegevens voor de modules
4. Voer een Pre-Assessment voor één of meerdere modules
5. Bij certificering dan vullend de volgende stappen:
5. Certificeer één of meerdere modules met een Assessor
6. Verzamel jaarlijks KPI's en herbereken score
7. Hercertificeer driejaarlijks

Kijk voor het stappenplan op [www.breem.nl](http://www.breem.nl) onder In-Use.

aansparingen zijn doorgevoerd in het gebouw en er behoefte bestaat om deze terug te zien in de score.”

Het BREEAM-NL In-Use-certificaat is één jaar geldig en kan maximaal tweemaal voor een jaar verlengd worden. Na deze periode is in ieder geval hercertificering nodig voor de gecertificeerde modules met een Assessment door de Assessor. “Er wordt opnieuw een Assessment en gebouwronde uitgevoerd. Het uitgangspunt hierbij is dat de getroffen maatregelen ter verduurzaming dan werkt en erkend kunnen worden. Wel is het zo dat dan ten opzichte van de dan geldende versie gecertificeerd dient te worden. Er kunnen wijzigingen optreden tussen versies met consequenties voor de vragen, het puntenaantal en het benodigde bewijsmateriaal. Hierdoor kan ook de score veranderen. De DGBC ziet erop toe dat het verschil tussen versies acceptabel blijft, met als uitgangspunt maximaal vijf procent per versie per module.”

Joost Bennekers hoopt met dit stappenplan handvatten te bieden om verduurzaming in de bestaande gebouwenvoorraad verder te stimuleren. “Want hier is nog veel winst te behalen”, besluit Bennekers.



Beurtraverse Rotterdam heeft ook een BREEAM-NL In-Use-certificaat, voor Asset en Behaer.