



BREEAM[®] NL

Code for a Sustainable Built Environment www.breeam.org www.breeam.nl

BREEAM-NL Instructie X

Instructie voor prestatie-eisen waaraan wordt voldaan na behalen van het oplevercertificaat

Versie 1.0, mei 2024

Concept

Versiebeheer

NTB	mei 2024 (eerste concept)
-----	---------------------------

Instructie voor prestatie-eisen waaraan wordt voldaan na behalen van het oplevercertificaat

Voor behalen van het oplevercertificaat geldt een maximaal termijn van één jaar na ingebruikname. De termijn kan maximaal twee keer worden verlengd met zes maanden, zie hiervoor instructie 122.

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 van de Beoordelingsrichtlijn te voldoen. Een voorbeeld hiervan is wanneer de projectlocatie een onderdeel is van een gebiedsontwikkeling waarbij aantoonbare maatregelen worden genomen voor de projectlocatie, maar op gebiedsniveau worden uitgevoerd op een later moment. Een andere mogelijkheid is dat projecten bepaalde maatregelen, die aantonen dat aan BREEAM-NL prestatie-eisen is voldaan, niet binnen de termijn van twee jaar kunnen worden gerealiseerd. Een voorbeeld hiervan is de toepassing van hernieuwbare energietechnieken op of buiten eigen gebouw/terrein die niet aangesloten/gerealiseerd kunnen worden vanwege netcongestie.

Tevens kan het voorkomen dat binnen een project nog niet duidelijk is wat de uiteindelijk invulling en gebruiksfunctie gaat zijn van elke ruimte. Een voorbeeld is de ontwikkeling van een gebouw dat bestaat uit een commerciële plint met daarboven meerdere verdiepingen kantoren. Van de commerciële plint is de invulling van de meeste ruimten bekend, maar van één ruimte is niet bekend wat de gebruiksfunctie gaat worden. Het kan een sportschool, restaurant of boekenwinkel worden.

Deze instructie is opgedeeld in twee delen. Het eerste deel, Instructie 108a, is bedoeld voor maatregelen op gebiedsniveau of specifieke maatregelen die niet binnen het reguliere termijn van twee jaar kunnen worden gerealiseerd. Het tweede deel, Instructie 108b, is bedoeld voor projecten waarvan het overgrote gedeelte binnen het projecttype “volledig gebouw” valt, maar ruimte(n) en/of verdiepingen hebben met gebruiksfuncties die op een later moment volledig worden ingevuld.

Toelichting

De visie van DGBC is dat er zo veel mogelijke duurzaamheidsaspecten van een gebouw worden beoordeeld met de BREEAM-NL beoordelingsrichtlijnen. De beoordelingsrichtlijnen voor nieuw te bouwen of grootschalige gerenoveerde utiliteitsgebouwen en woningen zijn dusdanig opgebouwd dat zij het volledige gebouw beoordelen. Het projecttype “Casco en centrale installaties” is bedoeld voor utiliteitsgebouwen waarvan de definitieve indeling en eindgebruiker gebonden aspecten nog niet bekend zijn.

Het is niet altijd mogelijk om aan alle BREEAM-NL criteria te voldoen op het gewenste moment van certificeren. Bepaalde maatregelen om aan een duurzaamheidsprestatie te voldoen duren langer dan verwacht, de definitieve indeling van een ruimte is huurder afhankelijk en de huurder is nog onbekend of de gebruiksfunctie van één of meerdere ruimtes in een gebouw zijn op moment van certificeren nog niet definitief. Toch is de wens van de opdrachtgever en ontwikkelaar is om het volledig gebouw te certificeren.

Een belofte dat er na behalen van het oplevercertificaat aan de criteria wordt voldaan volstaat niet voor het toekennen van de BREEAM-NL punten. Om het mogelijk te maken om BREEAM-NL punten toe te kennen ondanks dat de maatregelen nog niet zijn genomen is er na behalen van het oplevercertificaat opnieuw een controle nodig. Dat wordt door een Assessor en DGBC gedaan. Daarmee wordt gewaarborgd dat aan alle afspraken vastgelegd in deze instructie is voldaan. Als dat niet het geval is, dan zal dat effect hebben op de hoogte van de totaalscore van het certificaat of het oplevercertificaat worden ingetrokken.

Algemene voorwaarden voor gebruik van deze instructie

- Er is een ondertekende verklaring van de eigenaar van het gebouw dat hij of zij bekend is met het feit dat de score op een BREEAM-NL certificaat wordt aangepast of het BREEAM-NL certificaat wordt ingetrokken wanneer er niet aan de BREEAM-NL criteria is voldaan of deze niet gerealiseerd zijn binnen het vastgestelde termijn.
- Binnen twee jaar na het behalen van het oplevercertificaat is verantwoord, gevalideerd en gewaarborgd dat aan de uitgestelde criteria is voldaan en zijn deze door de QA goedgekeurd.

Instructie 108a

Dit deel van de instructie 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. De credits die onder deze instructie vallen zijn voornamelijk maatregelen die onderdeel zijn van een grotere ontwikkeling of maatregelen die op zichzelf dusdanig groot zijn, bijvoorbeeld op gebiedsniveau worden gerealiseerd, waardoor het pas (volledig) kan worden afgerond na behalen van het oplevercertificaat.

Beoordelingsrichtlijnen & credits

- ENE 01 (Beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en Renovatie v6.1)
- TRA 03 (Beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en Renovatie v6.1)
- LE (Beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en Renovatie v6.1)
- POL 03 (Beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en Renovatie v6.1)

Bewijsmateriaal (aanvulling op de beoordelingsrichtlijnen)

Om deze instructie aan te vragen en toe te passen moet het onomstotelijk zijn dat er binnen het maximale termijn de in dit beschreven document benodigde maatregelen worden genomen om aan de BREEAM-NL prestatie-eisen te voldoen. Een ondertekende beloftebrief is niet afdoende. Elke aanvraag voor deze instructie wordt beoordeeld door de BREEAM-NL Assessor van het project en DGBC. DGBC behoudt het recht om bij gebrek aan of onvoldoende kwalitatief bewijsmateriaal de toepassing van deze instructie te weigeren.

Om de instructie aan te vragen zijn minimaal de volgende documenten nodig

- Planning voor de realisatie van de benodigde maatregelen waaruit blijkt dat de maatregelen én de verantwoording en validatie binnen de termijn gehaald zullen worden.
- Specificaties van de geplande maatregelen die nodig zijn om aan de BREEAM-NL prestatie-eisen te voldoen
- Ondertekende opdrachtbevestiging tussen opdrachtgever en de partij verantwoordelijk voor het uitvoeren van de benodigde maatregelen

De aanvraag van de instructie wordt per e-mail gedaan zoals beschreven de procedure hieronder. Het aanvullende bewijsmateriaal wordt via de Assessmenttool bij de projectgegevens toegevoegd. De Assessor valideert het bewijsmateriaal. De Assessor kan verzoeken om het bewijsmateriaal specifiek voor één of meerdere credit eveneens up te loaden bij de credits zelf.

De Assessor moet in zijn of haar validatie op nemen dat hij/zij voldoende vertrouwen heeft dat de benodigde prestatie binnen twee jaar na afgifte van het oplevercertificaat gerealiseerd wordt en dit fysiek op locatie controleert.

Voor ontwerpcertificaat

Geen aanvullingen t.o.v. de BRL.

Voor oplevercertificaat

1. Bewijs van uit te voeren maatregelen.
 - Wanneer de te nemen maatregelen buiten het eigendom van de aanvrager valt: een

ondertekend contractstuk waarin de relatie wordt gelegd tussen afnemer en leverancier/uitvoerder.

- Wanneer de later te realiseren voorzieningen/maatregelen binnen het eigendom van de aanvrager valt: een opdrachtbevestiging of contractstuk voor de uitvoering van de maatregelen
2. Indien mogelijk: Bouwvergunning waarin staat dat de voorziening is opgenomen.
 3. Specificaties van de geplande maatregelen.
 4. Planning voor realisatie.

Bewijsmateriaal max. twee jaar na afgifte van het oplevercertificaat (aanvulling op de beoordelingsrichtlijn)

Onderstaand wordt het benodigde bewijsmateriaal beschreven dat gevalideerd is door de Assessor om vervolgens te worden aangeleverd bij DGBC.

1. Inspectierapport met ten minste opgenomen:
 - Foto van gerealiseerde maatregelen
 - Locatie van gerealiseerde maatregelen ingetekend op kaart.
 - Specificaties van de gerealiseerde maatregelen
 - Rapportage van de duurzaamheidsprestatie ten opzichte van de ontwerp prestatie.
2. Indien de specificaties van de gerealiseerde maatregelen verschillen met de specificaties die zijn ingediend voor het oplevercertificaat:
 - Nieuw bewijsmateriaal dat aantoont hoe de maatregelen presteren en wat het effect is op de BREEAM-NL score op basis van de nieuwe specificaties.

Procedure

1. Neem contact op met DGBC (helpdesk@dgbc.nl) om te bepalen of de procedure gevolgd kan worden;
 - Lever detailinformatie omtrent de geplande maatregelen en de situatie aan;
 - Lever onderbouwing aan waarom procedure gevolgd moet worden;
 - Ingevulde factuurgegevens

Organisatie:
Ten name van:
E-mailadres:
Adres:
Postcode:
Plaats:
Land:
Opdrachtnummer:
2. De BREEAM-NL Expert levert het bewijs aan bij de Assessor;
3. De BREEAM-NL Assessor dient binnen twee jaar na afgifte van het oplevercertificaat boven beschreven extra bewijsmateriaal met een validatie in bij de helpdesk van DGBC.
4. De Assessor geeft bij de DGBC aan of de score op het certificaat gewijzigd moet worden en wat deze score moet zijn.
5. DGBC beoordeelt de validatie en het bewijsmateriaal.
6. DGBC laat Assessor weten wat het resultaat van de beoordeling is en of oplevercertificaat gewijzigd zal worden.
7. Indien noodzakelijk zal DGBC een aangepast oplevercertificaat toesturen.

Kosten

Kosten voor aanvraag instructie 108 zijn conform de [BREEAM-NL tarievenpagina](#).

Alternatief

Indien niet aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan, is het niet mogelijk bij oplevering van het gebouw een oplevercertificaat te verkrijgen waar de waardering van de maatregelen in tot uiting komt. Wel is het mogelijk om binnen één jaar na ingebruikname van het gebouw tot hercertificering over te gaan om de energietechniek alsnog in de BREEAM-NL beoordeling tot uiting te laten komen.

De maatregelen zijn niet binnen twee jaar gerealiseerd

Als de geplande energietechniek niet binnen de termijn wordt gerealiseerd, of het bewijs wordt niet binnen de gestelde termijn aangeleverd, zal de DGBC overgaan tot het aanpassen van het certificaat of intrekking van het certificaat en openbare publicatie van de aanpassing en intrekking.

Concept

Instructie 108b

Dit deel van de instructie 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. De criteria zijn voornamelijk gekoppeld aan nader te bepalen ruimte invulling, afwerkingen of eindgebruiker specifiek aspecten die nog niet bekend zijn op het moment van certificeren.

Specifieke voorwaarden voor gebruik van instructie 108b

- Voor het project is gekozen voor het projecttype “volledig gebouw”
- Van tenminste 80% van het BVO is bekend wat de gebruiksfunctie, exacte indeling en andere eindgebruiker specifieke aspecten zijn

Beoordelingsrichtlijnen & credits

Beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw en Renovatie v6.1

- MAN 05
 - Gehele credit
- HEA 01
 - *Criteria over het voorkomen van daglichthinder*
 - *Criteria over binnenverlichting*
 - *Criteria over zonering*
- HEA 02
 - *Criteria over emissie van bouwproducten*
 - *Criteria over metingen bij oplevering gebouw*
 - *Ventilatie capaciteit passend bij de gebruiksfunctie*
- HEA 04
 - *Criteria over na-regeling van de temperatuur door een gebruiker*
- HEA 05
 - Ruimte akoestiek
- HEA 10
 - *Gehele credit*
- HEA 11
 - *Gehele credit*
- TRA 01
 - *Gehele credit*
- WST 04
 - *Gehele credit*

Bewijsmateriaal (aanvulling op de beoordelingsrichtlijnen)

Om deze instructie aan te vragen en toe te passen moet het onomstotelijk zijn dat er binnen het maximale termijn de in dit document beschreven benodigde maatregelen zijn genomen om aan de BREEAM-NL prestatie-eisen te voldoen. Elke aanvraag voor deze instructie wordt beoordeeld door de Assessor en tijdens de QA. De Assessor en DGBC behoudt het recht om bij gebrek aan en onvoldoende kwalitatief bewijsmateriaal toepassing

van deze instructie te weigeren.

Om de instructie aan te vragen zijn meerdere bewijsstukken of een combinatie onderstaande benodigd

- Planning voor de realisatie van de benodigde maatregelen
- Specificaties van de geplande maatregelen die nodig zijn om aan de BREEAM-NL prestatie-eisen te voldoen

De aanvraag van de instructie wordt per e-mail gedaan zoals beschreven de procedure hieronder. Het aanvullende bewijsmateriaal wordt via de Assessmenttool bij de projectgegevens toegevoegd. De Assessor valideert het bewijsmateriaal. De Assessor kan verzoeken om het bewijsmateriaal specifiek voor één of meerdere credit eveneens up te loaden bij de credits zelf.

De Assessor moet in zijn of haar validatie op nemen dat hij/zij voldoende vertrouwen heeft dat de benodigde prestatie binnen twee jaar na afgifte van het oplevercertificaat gerealiseerd wordt en dit fysiek op locatie controleert.

Voor ontwerpcertificaat

Geen aanvullingen t.o.v. de BRL.

Voor oplevercertificaat

1. Ondertekende opdrachtbevestiging tussen opdrachtgever en de partij verantwoordelijk voor het uitvoeren van de benodigde maatregelen
2. Wanneer de huurder onbekend is: De eigenaar moet een bindende rechtsgeldige verklaring leveren aan de DGBC waarin tenminste vermeld staat dat:
 - De eigenaar zelf zorg zal dragen voor de benodigde maatregelen op het moment dat er een definitieve huurder in beeld is. Deze verklaring verplicht de eigenaar om aan de criteria van een BREEAM-NL-richtlijn te voldoen, ten tijde van de inhuizing van de huurder. OF
 - De eigenaar bij verhuur een overeenkomst zal sluiten als onderdeel van de huurovereenkomst. Deze overeenkomst verplicht de huurder(s) om aan de criteria van een BREEAM-NL-richtlijn te voldoen. OF
 - Een bindende rechtsgeldige overeenkomst van de eigenaar met de huurder, of 'groene' clausules/onderdelen in een standaardhuurovereenkomst, kan worden gebruikt als bewijs bij de desbetreffende BREEAM-NL criteria. Dat geldt voor zowel de ontwerp- als de opleverfase. De criteria in de overeenkomst zijn helder omschreven en voorzien van maatregelen om naleving te garanderen. Dat kan door middel van incentives of een boeteclausule. Er is een overlegorgaan waarin eigenaar en huurder(s) zitting hebben en waarin de naleving van de greenlease wordt gewaarborgd. Indien er niet aan deze eisen wordt voldaan, kunnen er geen punten worden toegekend.

Bewijsmateriaal max. twee jaar na afgifte van het oplevercertificaat (aanvulling op de beoordelingsrichtlijn)

Onderstaand wordt het benodigde bewijsmateriaal beschreven dat bij de DGBC moet worden aangeleverd.

1. Veldinspectierapport met ten minste opgenomen:
 - Foto van gerealiseerde maatregelen
 - Locatie van gerealiseerde maatregelen ingetekend op kaart.
 - Specificaties van de gerealiseerde maatregelen

- Rapportage van de duurzaamheidsprestatie ten opzichte van de ontwerp prestatie.
2. Indien de specificaties van de gerealiseerde maatregelen verschillen met de specificaties die zijn ingediend voor het oplevercertificaat:
 - Nieuw bewijsmateriaal dat aantoont hoe de maatregelen presteren en wat het effect is op de BREEAM-NL score op basis van de nieuwe specificaties.

Procedure

1. Neem contact op met DGBC (helpdesk@dgbc.nl) om te bepalen of de procedure gevolgd kan worden;
 - Lever detailinformatie omtrent de geplande maatregelen en de situatie aan;
 - Lever onderbouwing aan waarom procedure gevolgd moet worden;
 - Ingevulde factuurgegevens

Organisatie:
Ten name van:
E-mailadres:
Adres:
Postcode:
Plaats:
Land:
Opdrachtnummer:
2. De BREEAM-NL Expert levert het bewijs aan bij de Assessor;
3. De BREEAM-NL Assessor dient binnen twee jaar na afgifte van het oplevercertificaat boven beschreven extra bewijsmateriaal met een validatie in bij de helpdesk van DGBC.
4. De Assessor geeft bij de DGBC aan of de score op het certificaat gewijzigd moet worden en wat deze score moet zijn.
5. DGBC beoordeelt validatie en bewijsmateriaal.
6. DGBC laat Assessor weten wat het resultaat van de beoordeling is en of oplevercertificaat gewijzigd zal worden.
7. Indien noodzakelijk zal DGBC een aangepast oplevercertificaat toesturen.

Kosten

Kosten voor aanvraag instructie 108 zijn conform de [BREEAM-NL tarievenpagina](#).

Alternatief

Indien niet aan bovenstaande voorwaarden kan worden voldaan, is het niet mogelijk bij oplevering van het gebouw een oplevercertificaat te verkrijgen waar de waardering van de maatregelen in tot uiting komt en zal het gehele gebouw beoordeeld moeten worden als “casco en centrale installaties”. Wel is het mogelijk om binnen één jaar na ingebruikname van het gebouw tot hercertificering over te gaan om de energietechniek alsnog in de BREEAM-NL beoordeling tot uiting te laten komen.

De maatregelen zijn niet binnen twee jaar gerealiseerd

Als de geplande energietechniek niet binnen de termijn wordt gerealiseerd, of het bewijs wordt niet binnen de gestelde termijn aangeleverd, zal de DGBC overgaan tot het aanpassen van het certificaat of intrekking van het certificaat en openbare publicatie van de aanpassing en intrekking.