



# BREEAM<sup>®</sup> NL

Code for a Sustainable Built Environment [www.breeam.org](http://www.breeam.org) [www.breeam.nl](http://www.breeam.nl)



**BREEAM-NL Instructieblad 116**

**BREEAM-NL In-Use Portfolio-aanpak 'Jaarlijks'**

*Versie 1.0, november 2018*

**Dit document beschrijft de werkwijze voor het certificeren van een portfolio middels de BREEAM-NL In-Use portfolio-aanpak 'Jaarlijks', inclusief aandachtspunten en vereisten.**

Er zijn twee methodes voor de portfolio-aanpak, met elk hun eigen toepassingsmogelijkheden:

- Portfolio-aanpak 'Basis'
- Portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Dit document beschrijft de portfolio-aanpak 'Jaarlijks'. De portfolio-aanpak 'Jaarlijks' is een methodiek om een grote groep gebouwen of gebouwdelen (assets) jaarlijks opnieuw te beoordelen en te certificeren aan de hand van BREEAM-NL In-Use.

### Principe portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Het basis principe van deze portfolio-aanpak is dat een organisatie binnen een vastgestelde periode jaarlijks wijzigingen in het portfolio in de assessmenttool doorvoert, daaropvolgend de Assessor de validatie uitvoert en tenslotte de DGBC de Quality Assurance (QA), zodat elk jaar op een vaste datum de nieuwe certificaten worden uitgegeven. Het uitgegeven certificaat is 1 jaar geldig in tegenstelling tot de reguliere maximale geldigheid van 3 jaar.

De jaarlijkse cyclus is zichtbaar in onderstaande figuur. Waarbij punt S de startdatum is. Punt I staat voor de indiening van de assessments bij DGBC en Punt U is de certificeringsdatum waarop de certificaten worden uitgegeven.



Figuur 1: Jaarlijkse 'milestones' portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

### Voorwaarden toepassen portfolio-aanpak 'Jaarlijks'

Om de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' te kunnen toepassen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Alle assets voldoen aan de minimale voorwaarden die worden gesteld aan een te certificeren asset met BREEAM-NL In-Use (paragraaf 2.2 en 2.3 BRL 2016 v1.0).
- Elk Asset dat onderdeel is van de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' moet:
  - o Een geldig BREEAM-NL In-Use certificaat hebben op de startdatum van de portfolio-aanpak voor die delen die binnen de portfolio-aanpak worden beoordeeld.  
*Assets zonder geldig BREEAM-NL In-Use certificaat, kunnen starten aan de portfolio-aanpak 'Jaarlijks', maar moeten bij de eerste certificering allemaal worden bezocht door een Assessor. De steekproefsgewijze aanpak, conform Stap 5, is pas van toepassing bij de eerstvolgende hercertificering.*
  - o Zijn bezocht door de Assessor, niet meer dan 3 jaar voorafgaand aan de startdatum van de portfolio-aanpak.

- Er dient een bepaalde mate van overeenkomstigheid tussen de gebouwen in het portfolio en / of cluster aanwezig te zijn, zoals dezelfde eigenaar, beheerder, geografische ligging en/of gebruiksfunctie.

De portfolio-aanpak is op dit moment nog in de pilotfase, dat betekent dat voor elk project goedkeuring voor het doorlopen de aanpak moet worden gegeven vanuit DGBC, waarbij ook eventuele specifieke afspraken worden vastgelegd.

## Stap 1 – Toepassen portfolio-aanpak

Het toepassen van de portfolio-aanpak start met de afstemming tussen DGBC, opdrachtgever, expert en indien bekend de Assessor over het te volgen proces. De opdrachtgever of expert neemt hiervoor contact op met de Helpdesk via [helpdesk@dgbc.nl](mailto:helpdesk@dgbc.nl). De volgende gegevens zijn nodig om het certificeringsproces af te stemmen:

- Keuze portfolio-aanpak 'Basis' of portfolio-aanpak 'Jaarlijks'
- Aantal, type en locatie van de assets binnen de portfolio
- Overzicht eventuele eerdere certificeringen, versie waartegen is gecertificeerd en bijbehorende geldigheidsdatum
- Eigendomsverhoudingen en betrokken beheerder(s) van de assets
- Single tenant of multi tenant
- Ambitie (beoogde classificatie en welke BREEAM-NL In-Use delen gecertificeerd)
- Wens ten aanzien van het certificeren van extra onderdelen (Deel 1 Asset, Deel 2 Beheer en/of Deel 3 Gebruik) delen op een later moment
- Gewenste planning

Op basis daarvan kan worden afgestemd of de portfolio-aanpak inderdaad kan worden toegepast en welke afspraken moeten worden gemaakt.

## Stap 2 – Afstemming planning

Oprachtgever stelt in overleg met expert en DGBC de belangrijkste data (milestones) voor de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' vast. Zie ook figuur 1. Deze afspraken worden in het eerste jaar gemaakt. De cyclus is vervolgens elk jaar gebaseerd op dezelfde data, tenzij anders overeengekomen.

### Aandachtspunten:

- BREEAM-NL In-Use certificaten volgens de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' zijn één jaar geldig.
- Assets die onderdeel zijn van de portfolio-aanpak 'Jaarlijks', zijn vastgesteld voorafgaand aan Punt I.
- In het geval van een al gecertificeerd portfolio waarbij geldigheidsdata per gebouw of gebouwdeel verschillen, is het mogelijk een overgangsregeling met de DGBC af te stemmen. Bijvoorbeeld door middel van een tijdelijk certificaat waarmee de verschillende geldigheidsdata worden afgestemd op een eenduidige startdatum.

### Stap 3 – Keuze Assessor

De opdrachtgever stelt een BREEAM-NL In-Use Assessor aan voor de certificering van het portfolio. Afhankelijk van de wens van de expert/opdrachtgever kan de Assessor ook al eerder worden betrokken.

#### Aandachtspunten

- Eén Assessor is hoofdverantwoordelijk voor alle assets binnen een portfolio en wordt in die zin vermeld op het certificaat. De hoofdassessor kan andere Assessoren indien nodig (bijvoorbeeld bij een grote portfolio) hem of haar laten ondersteunen.
- De opdrachtgever heeft de mogelijkheid om na elke jaarlijkse cyclus van certificeren van Assessor te veranderen.

### Stap 4 – Indeling portfolio en clusters

Om effectief gebruik te maken van de overeenkomsten tussen gebouwen, is een clustering van de gebouwen binnen een portfolio vaak zinvol op basis van overeenkomstige eigenschappen en/of karakteristieken. Bij een goede clustering kan een deel van de bewijslast en verantwoordingen gelijk zijn voor alle gebouwen binnen het cluster.

De expert of de opdrachtgever doet een voorstel voor het clusteren van gebouwen. Dit wordt ter controle voorgelegd aan de Assessor en bij akkoord van de Assessor ter goedkeuring bij DGBC.

Daarna kan op portfolio-, cluster- en gebouwniveau de dossiers worden opgebouwd.

#### Aandachtspunten:

- De clustering moet geaccepteerd worden door zowel de Assessor als DGBC, omdat dit de basis vormt voor het bepalen van het aantal te bezoeken locaties (zie stap 5).
- Voor bewijsvoering op portfolio- of cluster niveau is het mogelijk om deze voorafgaand aan de QA, tijdens de dossieropbouw, op hoofdlijnen te laten controleren door de DGBC, neem hiervoor contact op met [helpdesk@dgbc.nl](mailto:helpdesk@dgbc.nl).
- Na de initiële certificering kan de indeling in clusters en van de bewijsvoering elk jaar weer worden gehanteerd. Bij de hercertificering is inzicht in de wijzigingen van belang, welke wijzigingen zijn doorgevoerd aan de assets en welke credits hierdoor zijn gewijzigd/aangepast.
- Assessments die tegen een verschillende versie van BREEAM-NL In-Use worden gecertificeerd, komen altijd in een ander cluster.

#### ***Portfolio-aanpak in de assessmenttool***

*De assessmenttool faciliteert een opbouw op basis van verschillende niveaus. Hiervan kan gebruikt gemaakt worden door een portfolio aan te maken en in het eerste scherm 'Portfolio-aanpak' aan te klikken en dan te kiezen voor 'Jaarlijks'.*

*Vervolgens kunnen in de assessmenttool gebouwen worden gekoppeld aan credits binnen een zogenaamd bronassessment. De verantwoording, bewijsvoering en validatie is dan van toepassing op alle gekoppelde gebouwen.*

*Een handleiding voor het gebruik van deze functionaliteiten is nog in ontwikkeling, totdat deze handleiding daadwerkelijk is gepubliceerd, kunt u voor hulp en ondersteuning contact opnemen met DGBC via [helpdesk@dgbc.nl](mailto:helpdesk@dgbc.nl).*

## Stap 5 - Keuze locatiebezoeken

Binnen de portfolio-aanpak hoeven niet alle gebouwen bezocht te worden door een Assessor, maar mag dit steekproefsgewijs. Belangrijk is dat de steekproefsgewijze locatiebezoeken voldoende vertrouwen geven in de kwaliteit van de niet bezochte gebouwen. Steekproefsgewijze locatiebezoeken worden in principe per cluster vastgesteld.

De Assessor maakt de keuze voor de te bezoeken assets en stemt dit af voor akkoord met DGBC. Als leidraad kan de selectie van de te bezoeken assets zijn gebaseerd op de volgende factoren:

- Laatste keer dat het asset is bezocht
- De mate waarin de score is gewijzigd
- BREEAM-NL In-Use kwalificatie
- Overstap naar een nieuwe versie van de Beoordelingsrichtlijn
- Of er een grote wijziging en/of renovatie is doorgevoerd bij de asset
- Andere factoren waarvan de Assessor acht dat deze van invloed te zijn op het portfolio

De Assessor geeft bij de keuze voor de te bezoeken assets aan hoe met bovenstaande factoren rekening is gehouden.

### Aandachtspunten:

- Het minimaal aantal locatiebezoeken is de wortel van het totaal aantal assets binnen het cluster naar boven afgerond.
- Assessor maakt de keuze voor de assets die een locatiebezoek krijgen en legt de beoogde locatiebezoeken voor aan DGBC ter goedkeuring.
- Als er geen clusters zijn, dan wordt het gehele portfolio als een cluster beschouwd.

### ***Voorbeeld steekproef:***

*Bij een portfolio, bestaand uit een cluster van 18 kantoren en een cluster 11 winkels, zal naar verwachting het aantal steekproeven per cluster als volgt zijn (op basis van de wortel):*

- *Kantoren: 18 gebouwen, ten minste 5 locaties een locatiebezoek*
- *Winkels: 11 gebouwen, ten minste 4 locaties een locatiebezoek*

## Stap 6 – Validatie door de Assessor

De gebouwen die door de Assessor worden bezocht, worden volledig gevalideerd. Dat betekent dat de projectgegevens en alle beoogde credits door de Assessor worden gecontroleerd, conform de reguliere certificering.

Voor de gebouwen die de Assessor niet heeft bezocht, moet de volgende controle worden uitgevoerd:

- Controle van de projectgegevens
- Controle op basis van een desk-based audit van alle credits waar wijzigingen zijn doorgevoerd sinds de vorige certificering.
- De niet gewijzigde credits kunnen worden goedgekeurd na de validatie van de bezochte assets, in de assessmenttool is hier een functie 'massavalidatie' voor beschikbaar gesteld.

**Aandachtspunten:**

- De Assessor behoudt de verantwoordelijkheid voor een correct dossier per asset. Mocht de Assessor de voltooide locatiebezoeken niet voldoende achten voor een complete validatie of de kwaliteit onvoldoende achten, dan is de Assessor vrij om aanvullende locatiebezoeken uit te voeren.
- Bij het afkeuren van credits die gekoppeld zijn aan meerdere gebouwen, wordt de credit afgekeurd voor alle gekoppelde gebouwen, totdat de credit naar tevredenheid is aangepast.

## **Stap 7 – QA door DGBC**

Nadat alle assessments zijn goedgekeurd door de Assessor, kan de Assessor de assessments binnen een portfolio en/of cluster indienen bij DGBC. Nadat de assessments door de QA zijn goedgekeurd, worden na betaling van de certificeringskosten door de opdrachtgever de certificaten beschikbaar gesteld aan de Assessor.

**Aandachtspunten:**

- Alle gebouwen moeten tenminste op clusterniveau gelijktijdig worden ingediend bij DGBC voor QA of in overeenstemming met eventuele afwijkende afspraken.
- Assessments moeten op tijd worden ingediend bij DGBC (Punt I) om de mogelijkheid te hebben de QA voor de gebouwen uit te voeren en als de assessments voldoen, de certificaten op punt U uit te geven.
- Zodra alle assessments zijn ingediend, kan de QA starten. Als er geen grote onregelmatigheden in het werk van de expert en de Assessor zijn geconstateerd zullen alle assessments op Punt U zijn gecertificeerd.
- De terugkoppeling van het resultaat van de QA's van alle assets binnen een portfolio of cluster vindt gelijktijdig naar de Assessor plaats.

## **Stap 8 – Hercertificeren**

Het BREEAM-NL In-Use certificaat, behaald volgens de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' is 1 jaar geldig. Om de geldigheid van het certificaat te behouden en te updaten, zal jaarlijks hercertificering worden doorlopen.

Wijzigingen worden afgestemd met de Assessor en DGBC. Zonder grote wijzigingen wat betreft de indeling van het portfolio en eventuele clusters en bij dezelfde Assessor, zal het proces van hercertificering starten bij stap 5 van deze instructie.

**Aandachtspunten:**

- Na certificering worden de assessments in de assessmenttool weer 'open' gezet. Dit betekent dat in de assessmenttool een nieuwe versie (kopie) van het portfolio wordt gemaakt, waarin kan worden gewerkt. Hierdoor kunnen wijzigingen (van Punt S tot aan Punt I) in de assessments worden doorgevoerd. Deze wijzigingen dienen in de assessmenttool zichtbaar te zijn of expliciet door de expert/opdrachtgever worden aangegeven, zodat de Assessor en de DGBC de wijzigingen kunnen herkennen.

- Assets binnen de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' kunnen jaarlijks worden hergecertificeerd tegen een niet vigerende versie tot uiterlijk 4 jaar en 3 maanden na de lancering van de opvolgende nieuwe BREEAM-NL In-Use versie. Dat betekent dat punt U binnen een periode van 4 jaar en 3 maanden moet liggen na de lancering van de opeenvolgende vigerende versie. Certificaten tegen de vigerende versie kunnen niet hercertificeren tegen een verouderde versie. Overstappen naar een nieuwe versie kan altijd.
- Hercertificering vindt plaats voordat de geldigheidstermijn is verstreken. Assets worden ingediend voor de afgesproken deadline (Punt I), zoals in figuur 1 is weergegeven.