



# 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 Instructie 117**

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

*Versie 2.0, april 2021*

**Versies en wijzigingen**

Versie	Publicatiedatum
1.0	November 2018
1.1	Februari 2019
1.2	December 2020
2.0	April 2021

## Inleiding

**Dit document beschrijft de werkwijze voor het certificeren van een (deel van een) vastgoedportfolio middels de BREEAM-NL In-Use portfolio-aanpak 'Basis', inclusief aandachtspunten en minimale 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 'Basis'. De portfolio-aanpak 'Basis' is een methodiek om een grote groep gebouwen of gebouwdelen (assets) effectief te certificeren aan de hand van BREEAM-NL In-Use Utiliteitsbouw of BREEAM-NL In-Use Woningen.

## Principe portfolio-aanpak 'Basis'

Met de portfolio-aanpak 'Basis' certificeert een organisatie een grote groep assets gelijktijdig. Door de portfolio-aanpak is het mogelijk optimaal gebruik te maken van de overeenkomstigheden tussen de assets, het beheer en/of het gebruik, ondersteund door de assessmenttool. De Assessor heeft de mogelijkheid om steekproefsgewijs locatiebezoeken uit te voeren.

De geldigheid van de BREEAM-NL In-Use certificaten is standaard maximaal drie jaar geldig. De termijn voor verlengen en hercertificeren met de Portfolio aanpak Basis is conform reguliere certificering, afhankelijk van de versie van de Beoordelingsrichtlijn waartegen gecertificeerd wordt. De certificaten worden in tegenstelling tot de Portfolio-aanpak 'Jaarlijks' niet jaarlijks geupdate.

## Voorwaarden toepassen portfolio-aanpak 'Basis'

Om de portfolio-aanpak 'Basis' toe te kunnen passen, moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. Alle assets voldoen aan de minimale voorwaarden die worden gesteld aan een te certificeren asset met BREEAM-NL In-Use (zie bijv. paragraaf 2.2 en 2.3 van de BRL 2016 v1.0).
2. Er is een bepaalde mate van overeenkomstigheid tussen de gebouwen in het portfolio en / of cluster, zoals dezelfde eigenaar, beheerder, gebruiker, geografische ligging en/of gebruiksfunctie.
3. Een vertegenwoordiger van de opdrachtgever is aan het portfolio toegewezen. De vertegenwoordiger heeft een goed begrip van het keurmerk, de gebruikershandleiding en certificeringsproces (zoals een gekwalificeerd BREEAM-NL In-Use Expert). De vertegenwoordiger ondersteunt bij het vergaren van bewijsvoering en het opstellen van de verantwoording. De vertegenwoordiger kan werkzaam zijn bij de opdrachtgever, of door de opdrachtgever ingehuurd zijn.
4. Het portfolio bestaat uit minimaal 6 assessments om in aanmerking te komen voor de portfolio-aanpak Basis. Portfolio's met minder dan zes assessments doorlopen een reguliere BREEAM-NL In-Use certificering. Hiervoor staan wel de portfolio functionaliteiten in de Assessmenttool ter beschikking.

## Internationaal portfolio

Bij een internationaal portfolio volgens BREEAM International is de (internationale) Assessor degene die het certificeringsproject coördineert én vanuit de Assessor rol beoordeelt. Dit is een bredere rol dan in Nederland. Normaliter schakelt een internationaal werkzame Assessor een aparte BREEAM-NL Assessor in voor een BREEAM-NL In-Use certificering. De internationaal werkzame Assessor fungeert dan zelf als Expert voor het Nederlandse deel van het portfolio. DGBC biedt ook de volgende alternatieve route aan:

## BREEAM-NL Instructie 117

### BREEAM-NL In-Use Portfolio-aanpak 'Basis'

#### Versie 2.0

- Voor de beoordeling van de Nederlandse assessments van het internationale portfolio mag de Assessor werkzaam zijn bij een organisatie die gelieerd is aan een organisatie die coördineert en/of adviseert in het certificeringsproces (zoals de organisatie waar de BREEAM-NL Expert werkzaam is). Dit is mogelijk indien de werkzaamheden vanuit verschillende onafhankelijke entiteiten binnen het bedrijf worden uitgevoerd, bijvoorbeeld een moeder-dochter of twee landenorganisatie binnen hetzelfde concern.

Hierbij zijn de volgende condities van toepassing:

- Het portfolio betreft een internationale groep assets waarvan de in Nederland gelegen assets gelijktijdig worden gecertificeerd;
- 50% of minder van het totaal aantal te beoordelen assets staat in Nederland en moet met BREEAM-NL In-Use worden beoordeeld, met een minimum van 6 assets. Het meetpunt is het moment van indiening voor QA;
- De Assessor is BREEAM-NL In-Use Assessor gekwalificeerd en de assessororganisatie van waaruit de BREEAM-NL projecten worden gecertificeerd heeft een geldige licentieovereenkomst voor BREEAM-NL;
- Bovenstaande juridische organisatiestructuur moet aangetoond worden door middel van formele documentatie, zoals KvK gegevens;
- Overleg met DGBC voor de start van het certificeringstraject van een internationaal portfolio.

Indien een opdrachtgever een portfolio certificering middels de BREEAM-NL In-Use portfolio-aanpak Basis nastreeft, dan wordt een portfolio-aanbieding vanuit DGBC opgesteld. Hierin zijn o.a. de kosten voor certificering, de voorwaarden en de afspraken vastgelegd.

## Stap 1 – Toepassen portfolio-aanpak

Het toepassen van de portfolio-aanpak start met de afstemming tussen DGBC, (vertegenwoordiger van) de opdrachtgever/ Expert en indien bekend de Assessor over het te volgen proces. De opdrachtgever of de coördinerende organisatie 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
- Het aantal woningen (indien van toepassing)
- 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 worden)
- Wens ten aanzien van het certificeren van extra delen (Deel 1 Asset, Deel 2 Beheer en/of Deel 3 Gebruik) op een later moment
- Gewenste planning

Op basis daarvan kan worden afgestemd of de portfolio-aanpak kan worden toegepast. Vervolgens stelt DGBC een portfolio aanbieding op.

## Stap 2 – Keuze Assessor

De opdrachtgever stelt een BREEAM-NL In-Use Assessor aan voor de certificering van het portfolio. Afhankelijk van de wens van de 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 omvangrijk portfolio) hem of haar laten ondersteunen.
- De opdrachtgever heeft de mogelijkheid om na elke certificering van Assessor te veranderen.

## Stap 3 – 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 overeenkomsten. Bij een goede clustering kan een deel van de bewijslast en verantwoordingen gelijk zijn voor alle gebouwen binnen het cluster.

De opbouw van een portfolio is bedoeld om de vertegenwoordiger van de opdrachtgever (zoals een BREEAM-NL In-Use Expert) te helpen effectief het dossier op orde te krijgen van alle gebouwen binnen het portfolio.

### Aandachtspunten:

- De clustering moet geaccepteerd worden door de Assessor, omdat dit de basis vormt voor het bepalen van het aantal te bezoeken locaties (zie stap 4).
- De indeling in portfolio en clusters kan bij hercertificering opnieuw worden gehanteerd. Bij wijzigingen in de samenstelling van het portfolio kunnen er (bij hercertificering) ook wijzigingen in de indeling van clusters optreden.
- Assessments die tegen een verschillende versie van de BREEAM-NL In-Use Beoordelingsrichtlijn worden gecertificeerd, kunnen voor de dossieropbouw niet worden gekoppeld onder één bronassessment. Een cluster kan wel bestaan uit assessments tegen meerdere versies van de Beoordelingsrichtlijn.

## Stap 4 – Dossieropbouw

Op het moment dat de indeling in portfolio en clusters is vastgesteld, kunnen de dossiers van de verschillende assets worden opgebouwd. Om dit effectief te kunnen doen zijn functionaliteiten in de assessmenttool ontwikkeld, specifiek voor de portfolio-aanpak. Zie ook het tekstkader hieronder.

Hoe groter de overeenkomstigheid tussen de gebouwen, hoe groter het aandeel van de credits die op portfolio- of clusterniveau kunnen worden opgesteld. Credits ingevoerd op portfolio- of clusterniveau worden 'Broncredits' genoemd. Credits die op assetniveau worden ingevoerd zijn 'Gebouwspecifieke' credits.

### Aandachtspunten:

- De portfolio-aanpak vraagt extra aandacht bij het opstellen van bewijsvoering (en verantwoording). Doordat de controle van de Assessor deels op basis van een desk-based audit kan plaatsvinden, kan de Expert en/of vertegenwoordiger niet verwijzen naar een visuele inspectie door de Assessor. Het (fotografisch) bewijsvoering van de Expert moet daarom voldoende zijn voor de Assessor om ook

zonder locatiebezoek een inschatting te kunnen maken van de situatie.

- 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).
- Gebruik de specifieke functionaliteiten van de assessmenttool door bij het aanmaken van een portfolio te kiezen voor de optie 'Portfolio-aanpak' en vervolgens voor de optie 'Basis'.
- Zogenaamde broncredits kunnen worden ingevoerd op het niveau van een 'bronassessment' (zie kader) en worden gekoppeld aan meerdere assessments.

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

*De assessmenttool faciliteert een flexibele dossieropbouw van een portfolio. De basis wordt gevormd door zogenaamde 'bronassessments' waarbinnen portfolio-credits kunnen worden opgesteld.*

*Broncredits zijn credits die voor meerdere gebouwen op dezelfde wijze ingezet kunnen worden. Door assessments van gebouwen binnen het portfolio te koppelen aan het bronassessment, wordt kortgezegd de verantwoording en bewijsvoering van de portfolio-credit van toepassing verklaard op de gekoppelde assessments. Dat scheelt invoerwerk op gebouwniveau, maar maakt ook dat aanpassingen alleen nog op een centraal punt hoeven te worden doorgevoerd. De gebruiker staat vrij om het aantal bronassessments te kiezen.*

*Ook op het gebied van registreren, validatie door de Assessor en het indienen van rapportages bij de QA van DGBC zijn er specifieke functionaliteiten die tijdbesparend werken en overzicht geven op portfolio-niveau.*

*Een handleiding voor het gebruik van deze functionaliteiten is beschikbaar op [www.breem.nl](http://www.breem.nl).*

## Stap 5 – Initiële certificering

Bij de eerste certificeringsronde van het portfolio middels de portfolio-aanpak Basis moeten alle assets in het portfolio bezocht worden door de Assessor.

Het is echter ook mogelijk om de locaties steekproefsgewijs door de Assessor te laten bezoeken. In dat geval zijn alle assets door een gekwalificeerd BREEAM-NL In-Use Expert bezocht. De Assessor bezoekt minimaal de wortel van het totaal aantal assets per cluster (naar boven afgerond) waarbij het aantal locatiebezoeken minimaal 10% is. 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.

#### **Voorbeeld; Steekproefsgewijze locatiebezoeken Assessor**

*Bij een portfolio waarbij de Assessor steekproefsgewijs de locatiebezoeken uitvoert, bestaand uit een cluster van 18 kantoren en een cluster 11 winkels, zal normaliter het aantal steekproeven per cluster als volgt zijn:*

- *Kantoren: 18 gebouwen, ten minste 5 locaties een locatiebezoek (op basis van de wortel)*
- *Winkels: 11 gebouwen, ten minste 4 locaties een locatiebezoek (op basis van de wortel)*

*Bestaat het cluster Kantoren bijvoorbeeld uit 120 assessments, dan zijn minimaal 12 locatiebezoeken voor dit cluster nodig (minimaal 10%)*

Indien de Assessor steekproefsgewijs de locatiebezoeken uitvoert, dan maakt de Assessor 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:

- De representativiteit van het asset voor de andere assets
- Verwachte complexiteit
- Spreiding in locatie en bouwtypen
- BREEAM-NL In-Use kwalificatie
- 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:

- DGBC geeft een verwachting van het minimale aantal locatiebezoeken per cluster. In principe is dit de wortel van het totaal aantal assets binnen het cluster naar boven afgerond, met een minimum van 10%.
- Assessor maakt de keuze voor de assets die een locatiebezoek krijgen en legt de beoogde locatiebezoeken voor aan DGBC ter goedkeuring.
- De Assessor communiceert de keuze voor de te bezoeken assets pas aan de opdrachtgever/ Expert op het moment dat het dossier van alle assets volledig en klaar is voor validatie.
- De Assessor registreert de datum van de locatiebezoeken in de assessmenttool.
- Als er geen clusters zijn, dan wordt het gehele portfolio als een cluster beschouwd.

## 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 zogenaamde 'gebouwspecifieke'-credits.
- De zogenaamde broncredits kunnen worden goedgekeurd na de controle van de bezochte assets, in de assessmenttool is hier een functie voor beschikbaar gesteld.

#### Aandachtspunten:

- De Assessor behoudt de verantwoordelijkheid voor een correct dossier per asset. Mocht de Assessor de voltooide locatiebezoeken en de desk-based audits 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 zogenaamde broncredits, 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, dient de Assessor de assessments binnen een portfolio en/of cluster gelijktijdig in 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.
- Zodra alle assessments zijn ingediend, kan de QA starten. Als er geen onregelmatigheden in het werk van de Expert en de Assessor zijn geconstateerd zullen alle assessments worden 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**

Bij hercertificering kan opnieuw de portfolio-aanpak worden toegepast vanaf stap 1. De indeling portfolio en clusters (Stap 3) en de opgebouwde dossiers (Stap 4) kunnen op dat moment in de assessmenttool worden gekopieerd en aangepast ten behoeve van de nieuwe certificering, zoals het toevoegen of verwijderen van gebouwen.

Na de (her)opbouw van de gebouwdossiers, kan de Assessor steekproefsgewijs de locatiebezoeken uitvoeren. De steekproef wordt als volgt opgebouwd;

- Assets die nieuw aan het portfolio worden toegevoegd en nog niet over een geldig BREEAM-NL In-Use certificaat beschikken worden bezocht conform de initiële certificering (zie stap 5). Hiervan kan afgeweken worden indien hiervoor gegronde argumenten zijn, bijvoorbeeld omdat de nieuwe assets in grote mate overeenkomen met de al gecertificeerde assets. Assessor legt dit aan DGBC ter goedkeuring voor.
- Voor de reeds gecertificeerde assets als onderdeel van de portfolio-aanpak bezoekt de Assessor minimaal de wortel van het totaal aantal assets per cluster, met een minimum van 10%
- Niet bezochte assets worden beoordeeld op basis van een desk based audit.
- Bij de hercertificering is een vertegenwoordiger van de opdrachtgever (zoals een BREEAM-NL In-Use Expert) aangewezen om het proces te ondersteunen, bewijsvoering te creëren (waar nodig) of verzamelen en te adviseren.

**Aandachtspunten:**

- Tussentijds verlengen en hercertificeren is conform de Beoordelingsrichtlijn waar tegen is gecertificeerd en de daarvoor geldende certificeringscyclus. Assessments volgens de BREEAM-NL In-Use V6 versie kunnen tussentijds gehercertificeerd worden conform de tussentijdse certificeringscyclus.