

BREEAM-NL - IN122

Instructie Overdracht gegevens BREEAM-NL Assessment

***Definitief 1.0**, 6 juni 2024*

Proceseigenaar: Manager Ontwikkeling & Beheer

Versiebeheer

Versie	Publicatiedatum
1.0	6 juni 2024

Instructie overdracht gegevens bij nieuwe eigenaar

Wanneer een gebouw (Asset of Project) wordt overgedragen naar een nieuwe eigenaar gelden er specifieke voorwaarden en (on)mogelijkheden voor het overdragen van de (gebouw)gegevens en andere data achter een BREEAM-NL certificering die is of wordt uitgevoerd in opdracht van de oude eigenaar ofwel opdrachtgever.

Een BREEAM-NL certificering vindt plaats binnen de Assessmenttool (online softwaretool van DGBC). De mogelijkheden die er zijn voor overdracht van data zijn afhankelijk van de mogelijkheden die de software biedt en de eisen van de beoordelingsrichtlijnen. Een en ander is ook afhankelijk van wet- en regelgeving rond gegevensbescherming en DGBC kan alleen gegevens overdragen met toestemming van de betrokken partijen bij een gebouw. Deze partijen kunnen zijn (en moeten als dat van toepassing is akkoord zijn):

- De (voormalige) Opdrachtgever of eigenaar van het gebouw (Asset of Project)
- De BREEAM-NL Expert(s) die aan het gebouwdossier gekoppeld is/zijn
- De BREEAM-NL Assessor die aan het Assessment is gekoppeld en die het Project beoordeelt of beoordeeld heeft
- De huurders en de eventuele beheerorganisatie van een Asset als het gaat om In-Use certificering van Gebruik en Beheer
- DGBC

In deze instructie is voor een aantal situaties beschreven welke mogelijkheden er zijn voor overdracht van het Projectdossier en/of BREEAM-NL certificaat binnen de Assessmenttool, en hoe deze kunnen worden uitgevoerd. De instructie is een beschrijving voor BREEAM-NL Nieuwbouw (en Renovatie) en BREEAM-NL In-Use. Waar gesproken wordt over 'gebouw' of over 'project(dossier)' kan dat gelezen worden als Asset of Project, afhankelijk van het soort certificering. Voor BREEAM-NL Gebied komen veel zaken overeen, zeker zaken die partijen onderling kunnen regelen en instellen in de Assessmenttool. Deze notitie kan dan ook voor Gebied worden gebruikt als een globale handleiding.

Neem bij twijfel contact op met de Helpdesk van DGBC via helpdesk@dgbc.nl.

Om welke gegevens gaat het?

Voor een BREEAM-NL certificering worden binnen de Assessmenttool gegevens verzameld over een Project of Asset die nodig zijn om de duurzaamheidsprestatie te kunnen beoordelen. Dit betreft hoofdzakelijk:

- De gegevens van de Opdrachtgever of eigenaar van het gebouw
- De basisgegevens van het Gebouw, waaronder de projectnaam, Geolocatie, grootte en gegevens voor communicatiedoeleinde (o.a. projectomschrijving en illustratie)
- Generieke gebouwgegevens zoals plattegronden, notulen en Inspectierapporten
- Verschillende (versies van) Assessments, waarin o.a. is vastgelegd tegen welke BREEAM-NL Beoordelingsrichtlijn de duurzaamheidsprestaties worden beoordeeld
- Registratiegegevens van Assessments, waaronder de unieke identificatiecode die wordt afgegeven bij registratie t.b.v. certificering
- Binnen Assessments, de bewijslast ter onderbouwing van de prestaties (geüploade documenten zoals bijvoorbeeld .pdf en .jpg bestanden)
- Verantwoordingen bij iedere Credit zoals ingevoerd door de BREEAM-NL Expert(s) en/of het Projectteam
- Validaties (beoordelingen) door de onafhankelijke BREEAM-NL Assessor
- Specifieke projectgegevens door de Assessor, zoals verslagen van Bouwplaats-bezoeken en de Opleverrapportage

Wat kunnen partijen onderling regelen?

Binnen de Assessmenttool kunnen partijen onderling veel dingen zelf regelen en instellen. Als de bij een gebouw betrokken partijen nog steeds gekoppeld zijn aan het gebouw en/of Assessment is zelf regelen de snelste manier. Mochten partijen niet meer beschikbaar zijn of gebruikersaccounts niet meer toegankelijk zijn, neem dan contact op met de Helpdesk.

Zelf te regelen (alle BREEAM-NL schema's):

- Experts die al aan het Project en Assessment gekoppeld zijn, kunnen diverse gegevens zoals bewijslast en Verantwoordingen delen met de nieuwe eigenaar of opdrachtgever. Uiteraard moeten de opstellers van de documenten daar akkoord mee zijn.
- NB: alle documenten in de Assessmenttool zijn geüpload, en dus bij de oorspronkelijke Expert en/of opsteller aanwezig. Dit geldt ook voor de rapportages van de Assessor. De uitwisseling kan dus ook buiten de Assessmenttool om plaatsvinden.
- Gekoppelde Experts kunnen eenvoudig nieuwe Experts koppelen aan het Project. Hiervoor moet een vertegenwoordiger van de nieuwe eigenaar een account aanmaken in de Assessmenttool. Deze vertegenwoordiger of nieuwe Expert krijgt dan toegang tot het hele gebouwdossier in de Assessmenttool, en kan zelf de bestanden binnen het Projectdossier downloaden.
- Gekoppelde Experts kunnen een gesloten Assessment dat is gecertificeerd, kopiëren. Deze nieuwe Assessment-versie kan gekoppeld worden aan de nieuwe eigenaar (zie uitleg verderop in de tekst) en bevat de bewijslast en Verantwoordingen uit het dossier, maar niet de Validaties van de Assessor. Omdat Validaties gebonden zijn aan de Assessor én de stand van het Project tijdens de beoordeling, zullen deze altijd opnieuw moeten worden ingevoerd.

In alle gevallen geldt voor projecten en assets met geregistreerde Assessments dat de (organisatie van de) opdrachtgever in de Assessmenttool alleen gewijzigd kan worden door DGBC. Dit kan namelijk van invloed zijn op de Registratieovereenkomst en de nog te betalen certificeringskosten.

Een eenmaal afgegeven BREEAM-NL Nieuwbouw/ Nieuwbouw en Renovatie certificaat wordt in geen geval op naam gezet van de nieuwe eigenaar; het certificaat is projectgebonden en is het resultaat van het (bouw)proces, en in opdracht van de oude eigenaar uitgevoerd. De beoordeelde Projectversie en de gecertificeerde Assessment zijn de in Assessmenttool bevroren en hier kan niets meer aan gewijzigd worden, ook niet door medewerkers van DGBC. Onder voorwaarden kan hercertificering leiden tot een nieuw/ gewijzigd certificaat. Zie daarvoor de uitleg op de volgende pagina bij 'spoor 1'.

Als een BREEAM-NL In-Use certificaat is afgegeven voor alleen het onderdeel Asset, dan is het wijzigen van het certificaat naar de nieuwe eigenaar mogelijk. Wanneer de onderdelen Beheer en Gebruik ook zijn gecertificeerd kan alleen door hercertificering de eigenaar/opdrachtgever gewijzigd worden. Omdat het bedrijfs- en beheerbeleid van de nieuwe eigenaar van invloed kan zijn op de duurzame prestaties van het Asset en dus op de BREEAM-NL score die behaald kan worden, is hercertificering noodzakelijk.

BREEAM-NL Nieuwbouw-assessments: mogelijke werkwijze

Hieronder vallen assessments die zijn geregistreerd onder de Beoordelingsrichtlijn Nieuwbouw 2020, Nieuwbouw en Renovatie 2014 of Nieuwbouw en Renovatie Woningen 2023 en eventuele komende (jaarlijkse) updates van deze Nieuwbouw (en Renovatie) richtlijnen.

Spoor 1: Gecertificeerd gebouw wordt verkocht

Een gecertificeerd Assessment in de Assessmenttool kan niet gewijzigd worden omdat deze is 'bevroren' als momentopname van de certificering. Ook DGBC kan hierin geen wijzigingen aanbrengen. Er zijn wel mogelijkheden om de gegevens te delen.

Gegevens uitwisselen via de Assessmenttool:

- Een gekoppelde Expert downloadt de benodigde gegevens, en deelt die met de nieuwe (Expert van de) Opdrachtgever via de mail. Dit kan zijn bewijslast, de Expertrapportage (overzichtslijst Credits) en de Assessorrapportage.
- Een gekoppelde Expert koppelt een nieuwe Expert aan het bestaande Project op het projectoverzicht in de Assessmenttool. Dit is ook mogelijk bij een gecertificeerd Project. De nieuw gekoppelde Expert* kan het complete Projectdossier inzien en gegevens downloaden.
 - Dit kan een vertegenwoordiger van de nieuwe eigenaar/opdrachtgever zijn, met een gebruikersaccount voor de Assessmenttool
- NB: Hiermee is er wel toegang tot de gegevens maar er kan niets veranderd worden aan het gecertificeerde Assessment of de Projectversie.
- Een Expert kan een kopie maken van de gecertificeerde Assessment. Deze nieuwe Assessment bevat alle gegevens behalve de Validaties van de Assessor, omdat de Validaties horen bij de 'momentopname' van de certificering en dus altijd specifiek per Assessment ingevoerd moeten worden.
- Let op: om wijzigingen te kunnen aanbrengen aan de projectgegevens, bijvoorbeeld om de opdrachtgever te wijzigen, moet eerst op het Projectoverzicht in de Assessmenttool onder 'versiebeheer' een nieuwe versie van het project worden aangemaakt. Nieuwe Assessments zullen dan gekoppeld worden aan deze nieuwe projectversie, en het Project of de Asset kan worden bewerkt, zonder dat er aan de eerdere gecertificeerde versie iets veranderd.

Gegevens uitwisselen buiten de Assessmenttool om:

- De documenten die in de Assessmenttool geüpload zijn, zijn vaak verzameld door de leidende Expert op het Project, en dus al bij die persoon digitaal aanwezig. De Verantwoordingen (ingevoerde tekstvelden in de Assessmenttool) zijn vaak ook in documentvorm opgesteld. Als alle betrokkenen akkoord zijn, kunnen deze gegevens dus ook buiten de Assessmenttool om gedeeld worden met de nieuwe eigenaar en/of Expert. DGBC is daarin geen partij.
- Hetzelfde geldt voor de documenten van de Assessor en de Validaties (ingevoerde tekstvelden in de Assessmenttool). Benader de geregistreerde BREEAM-NL Assessor die het gebouw heeft gecertificeerd om deze teksten en gegevens eventueel te ontvangen.

Als bovenstaande opties niet lukken, dan kan DGBC een kopie maken van een gecertificeerd Assessment (gekoppeld aan een nieuwe projectversie), met schriftelijke goedkeuring van de voormalige eigenaar, de Expert en de Assessor. Hiermee wordt toegang verleend tot een nieuw 'open' Assessment, inclusief bewijslast. Ook in dit geval geldt dat de Validaties van de Assessor niet gekopieerd kunnen worden. De eerder betrokken Assessor is niet gekoppeld aan de kopie-Assessment (dit kan de Expert zelf doen). Aan het Project gekoppelde Experts worden ontkoppeld van het Project. De nieuwe eigenaar moet hiervoor contact opnemen met DGBC via helpdesk@dgbc.nl. Hiervoor gelden administratiekosten; op het moment van publicatie van deze instructie geldt een tarief van € 110,- (€ 82,50 voor partners). Bij update van Instructie 114, 'kosten en tarieven BREEAM-NL Certificering' op de downloadpagina kan dit tarief wijzigen, raadpleeg zie de actuele versie.

Hercertificering: Onder voorwaarden is het mogelijk om, binnen een jaar na het behalen van het Oplevercertificaat, tot hercertificering over te gaan waarbij het certificaat dan op naam van de nieuwe opdrachtgever komt te staan. Uitgangspunt is dan dat dezelfde Expert(s) (voorkeur) en BREEAM-NL Assessor (noodzakelijk) betrokken zijn. Binnen het BREEAM-NL systeem is het voor het Oplevercertificaat verplicht en noodzakelijk dat de beoordelend Assessor diverse zaken zelf ter plaatse op de bouwplaats controleert en beoordeelt. In het geval van een hercertificering na oplevering zal dit dus onder begeleiding van de eerdere Assessor moeten zijn, aangezien een nieuwe/andere Assessor geen controles (meer) kan uitvoeren op de bouwplaats.

Spoor 2: Verkoop pand (Project in aanbouw) met BREEAM-NL Ontwerpcertificaat

Bovenstaande bij spoor 1 genoemde punten gelden grotendeels ook voor de overname van een gecertificeerd Assessment voor de Ontwerpfase.

Na het Ontwerpcertificaat is het noodzakelijk voor het Oplevercertificaat, om het (gesloten) Assessment van het Ontwerpcertificaat te kopiëren naar het BREEAM-NL schema voor de Opleverfase. Daarbij moet (eerst) een nieuwe versie van het Project te worden aangemaakt op het projectoverzicht.

Wanneer dit nog niet is gebeurd:

- Een gekoppelde Expert koppelt een nieuwe Expert aan het Project op het projectoverzicht in de Assessmenttool. Deze kan dan het complete Projectdossier inzien en gegevens downloaden.
- Een van de Experts maakt een nieuwe projectversie aan (op het projectoverzicht in de Assessmenttool) en een kopie van het gecertificeerde Assessment (op het tabblad van het betreffende Assessment).
- Partijen bepalen onderling of de oorspronkelijke gekoppelde Expert ontkoppeld wordt van de Projectpagina. Daarna kan de nieuwe Expert ook zaken op de projectpagina (in de nieuwe projectversie) wijzigen (o.a. de gegevens van de Opdrachtgever en zijn/haar eigen Expert-organisatie), en een Assessor (vaak dezelfde als bij het Ontwerpassessment) koppelen aan de nieuwe Assessment.
- Overigens is het ook mogelijk om in de nieuwe projectversie een nieuw 'leeg/ schoon' Assessment te maken voor de Opleverfase (dus zonder een kopie te maken van het eerdere Assessment). In dat geval moet waar nodig de bewijslast van de Ontwerpfase opnieuw worden geüpload en/of gekoppeld aan de betreffende Credits.
- Het nieuwe (al dan niet gekopieerde) Assessment van de Ontwerpfase moet geregistreerd te worden voor in de Assessmenttool om de Opleverfase ook te kunnen certificeren. Voor de registratie geldt het registratietarief conform de actuele Instructie 114, 'kosten en tarieven BREEAM-NL Certificering'. De overige certificeringskosten zijn al voldaan door de voormalige eigenaar voor de certificering van de Ontwerpfase.

Spoor 3: Verkoop pand (Project in aanbouw) met een geregistreerd Assessment zonder Ontwerpcertificaat

Omdat er nog niets is gecertificeerd kan het Projectdossier in principe worden overgenomen door de nieuwe eigenaar en/of Experts die gekoppeld worden. Omdat het Assessment is geregistreerd, is er een bestaande Registratieovereenkomst tussen de oorspronkelijke Opdrachtgever en DGBC die moet worden beëindigd.

De gekoppelde Experts kunnen niet zelf op het Projectoverzicht de Opdrachtgever wijzigen, omdat het Project geregistreerd is en omdat er een Registratieovereenkomst is. De wijziging naar een nieuwe Opdrachtgever in de Assessmenttool, en het overzetten van de Registratieovereenkomst met de nieuwe Opdrachtgever, kan door de Helpdesk worden opgestart, als er schriftelijke goedkeuring van de voormalige eigenaar, de Expert en de Assessor is.

Stapsgewijs betekent dit dat de bestaande Registratieovereenkomst wordt beëindigd (de registratie wordt door de Helpdesk geannuleerd) en dat het Assessment opnieuw geregistreerd moet worden (door de nieuwe Expert). Daarmee komt een nieuwe Registratieovereenkomst tot stand met de nieuwe eigenaar, die daarmee Opdrachtgever wordt voor DGBC. Dit kan tegen de reguliere certificeringskosten voor BREEAM-NL projecten, conform de actuele Instructie 114, 'kosten en tarieven BREEAM-NL Certificering', waarbij het registratietarief later verrekend wordt met de certificeringskosten.

Bij de ontbinding van de bestaande registratie vindt géén restitutie plaats van het registratietarief aan de oude eigenaar.

BREEAM-NL In-Use Assessments: mogelijke werkwijze

Hieronder vallen Assessments die zijn geregistreerd onder de beoordelingsrichtlijnen: In-Use 2016, In-Use Utiliteitsbouw V6.0.0, In-Use Woningen V6.0.0 of In-Use Duurzame Huisvesting en Bedrijfsvoering 2016 v2.0 en eventuele komende (jaarlijkse) updates van de In-Use richtlijnen.

Met BREEAM-NL In-Use worden bestaande gebouwen verduurzaamd en gecertificeerd, en transacties komen dan ook vaker voor dan bij Nieuwbouw. Het gebouwdossier in de Assessmenttool kan daarbij een belangrijk onderdeel van de overdracht zijn. Veel bewijslast voor de certificering is gaandeweg, bij nulmeting en verduurzaming, verzameld in de Assessmenttool en niet altijd buiten de tool om makkelijk bij elkaar te brengen. Overname van het gebouwdossier binnen de Assessmenttool is daarom een goede stap om onderbouwing van de duurzaamheidsprestaties van het Asset over te dragen naar de nieuwe eigenaar en beheerorganisatie zodat die niet helemaal bij nul hoeft te starten.

Regels voor In-Use certificaat-overname

Wanneer het BREEAM-NL In-Use certificaat is afgegeven voor alleen het onderdeel Asset (en niet voor Beheer en/of Gebruik/ Duurzame huisvesting en bedrijfsvoering) dan is het mogelijk om het Certificaat op naam van de nieuwe eigenaar te laten zetten. De Helpdesk kan dit verzorgen, als er schriftelijke goedkeuring van de voormalige eigenaar, de Expert en de Assessor wordt aangeleverd. Hiervoor gelden de administratiekosten conform de actuele Instructie 114, 'kosten en tarieven BREEAM-NL Certificering'.

De einddatum van het aangepaste In-Use certificaat blijft ongewijzigd, en het In-Use proces van verduurzaming en hercertificering kan met de lopende, aan het certificaat gekoppelde, termijnen worden voortgezet. Voor In-Use 2016 dus door de jaarlijkse verlenging en hercertificering aan het einde van de 3-jaars periode, en voor de overige In-Use certificaten door de 3-jaarlijkse óf de tussentijdse hercertificering. Wanneer het In-Use certificaat ook is uitgegeven voor de onderdelen Beheer en/of Gebruik/Duurzame huisvesting en bedrijfsvoering, dan is het niet mogelijk om het certificaat op naam te stellen van de nieuwe eigenaar. Omdat het bedrijfs- en beheerbeleid van de nieuwe eigenaar van invloed kan zijn op de duurzame prestaties van het Asset en dus op de BREEAM-NL score die behaald kan worden, is hercertificering noodzakelijk. Het afgegeven BREEAM-NL certificaat (met de oude naamgeving) blijft geldig conform de normale termijnen, of tot hercertificering. Men kan dus eventueel wachten met hercertificering tot het einde van de 3-jaars termijn.

Voor overname van het Gebouwdossier in de Assessmenttool kunnen de stappen gezet worden als omschreven bij spoor 1 hieronder.

Wanneer het Asset ook is gecertificeerd voor de onderdelen Beheer en Gebruik (of beoordelingsrichtlijn Duurzame Huisvesting en Bedrijfsvoering) moeten partijen er rekening mee te houden dat er gegevens over de beheerorganisatie en de gebruikers aanwezig zijn in het gebouwdossier. DGBC is niet verantwoordelijk voor deze in de Assessmenttool opgeslagen documenten, die mogelijk privacygevoelige informatie bevatten. Geadviseerd wordt om deze partijen te informeren over de overname van het dossier door de nieuwe eigenaar.

Spoor 1: Gecertificeerd pand wordt verkocht

Net als bovenstaand bij Nieuwbouw is beschreven, kan de overdracht van gebouwgegevens door de bestaande – aan de Asset gekoppelde – Experts worden geregeld:

- Een gekoppelde Expert kan een nieuwe Expert koppelen aan de Asset op de Assetpagina in de Assessmenttool. Dit is ook mogelijk bij een gecertificeerd gebouw. De nieuwe gekoppelde Expert kan dan alle Assetgegevens inzien en downloaden.
- NB: Hiermee is er wel toegang tot de gegevens, maar er kan niets veranderd worden aan het gecertificeerde Assessment of de Asset-versie, zie volgende bullet.
- Na certificering is de status van het gebouwdossier bevroren. Wanneer dat nog niet is gebeurd na certificering, is het voor nieuwe bewerkingen nodig om een nieuwe Asset-versie te maken op de Assetpagina in de Assessmenttool. Van de gecertificeerde Assessment kan vervolgens een kopie gemaakt worden, welke vervolgens als basis gebruikt kan worden voor de volgende certificeringsronde. Zie hiervoor de BREEAM-NL Beoordelingsrichtlijnen In-Use en bijbehorende instructies.

Als het gewenst is kan de 'status gecertificeerd' voor de Asset worden ingetrokken door DGBC.

- Dit kan alleen als er schriftelijke goedkeuring is van de oude eigenaar, de Expert en de Assessor.

- De Asset kan daarna, vanuit een nieuwe Assetversie, weer volledig bewerkt worden door de gekoppelde Experts, en gebruikt worden voor een nieuwe certificering volgens de normale werkwijze. Zie hiervoor de BREEAM-NL Beoordelingsrichtlijnen In-Use en bijbehorende instructies.

Spoor 2: Gecertificeerd pand uit een portfolio

Wanneer een gebouw uit een portfolio van eigenaar wisselt, dan moet het Asset ontkoppeld worden op de Portfolio-pagina in de Assessmenttool. Daarmee wordt het 'gewoon' een los gecertificeerde Asset en gelden de stappen zoals bij spoor 1 omschreven.

- Ga via het portfolio-tabblad in de Assessmenttool naar het betreffende portfolio, en kies onder het overzicht van Assets voor de knop 'Assets toewijzen'.
- In de lijst van al toegevoegde Assets kan nu bij het betreffende gebouw gekozen worden voor 'Asset ontkoppelen'.
- De Asset is nu weer een zelfstandig gebouw in de Assessmenttool. Zie verder onder spoor 1 welke stappen gezet kunnen worden om het gebouw en de gegevens over te dragen naar een nieuwe eigenaar en/of de nieuwe Expert.
- Wanneer Asset en Assessment niet meer gekoppeld zijn aan een portfolio, en dus aan een Bron-Assets en Bron-Credits, dan zal dit mogelijk een foutmelding geven. De Bron-Credits moeten handmatig ontkoppeld worden. Na ontkoppeling kunnen, zoals bovenstaand beschreven, een nieuwe Asset-versie en een nieuwe Assessment aangemaakt worden om verder te kunnen met de volgende certificeringsstap.

Als bovenstaande stappen niet lukken, neem dan contact op met de Helpdesk via helpdesk@dgb.nl.