

BREEAM-NL

Handleiding BREEAM-NL In-Use portfolio-aanpak

Versie 3.0, Juni 2025

Versiebeheer

Versie	Publicatiedatum
1.0	November 2018
1.1	Februari 2019
1.2	December 2020
2.0	April 2021
3.0	Juni2025

Inhoud document

Dit document beschrijft stapsgewijs de werkwijze voor het certificeren van een (deel van een) vastgoedportfolio met de BREEAM-NL In-Use portfolio-aanpak. Dit document beschrijft zowel de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' als de portfolio-aanpak 'Basis'. Er moet altijd gebruik worden gemaakt van de meest recente handleiding (tenzij in de prijsopgave vanuit DGBC een andere versie van de handleiding staat benoemd).

1 Inleiding

De portfolio-aanpak biedt organisaties de mogelijkheid om een grote groep gebouwen gelijktijdig te certificeren. Door de toepassing van deze aanpak kan optimaal gebruik worden gemaakt van de overeenkomsten tussen de gebouwen én het beheer en/of gebruik van deze gebouwen. Met behulp van de portfolio-aanpak kan er inzicht worden verkregen in de duurzaamheidsprestatie van de volledige vastgoedportefeuille. Een ander belangrijk voordeel van de portfolio-aanpak is dat de Assessor de mogelijkheid heeft om steekproefsgewijs locatiebezoeken uit te voeren, dit bespaart tijd en maakt het certificeringsproces efficiënter.

Om dit mogelijk te maken biedt DGBC de nodige functionaliteiten aan in de Assessmenttool. In de Assessmenttool kunnen de gebouwdossiers (assessments) van de gebouwen (assets) binnen de vastgoedportefeuille worden gebundeld in een overzicht. Dit geeft de certificerende partij inzicht in de gebouwen binnen de portefeuille die met BREEAM-NL zijn gecertificeerd, welke scores er zijn behaald en tot wanneer de certificaten geldig zijn.

De portfolio-aanpak is van toepassing op zowel BREEAM-NL In-Use Utiliteitsbouw als BREEAM-NL In-Use Woningen. Met de portfolio-aanpak 'Basis' is de geldigheid van BREEAM-NL In-Use certificaten standaard drie jaar. Voor verlenging en hercertificering via de Portfolio-aanpak Basis gelden dezelfde termijnen als bij de reguliere certificering, afhankelijk van de versie van de beoordelingsrichtlijn waarmee gecertificeerd wordt.

Het basisprincipe van de 'Jaarlijkse' portfolio-aanpak is dat een organisatie na de initiële certificering jaarlijks wijzigingen in het portfolio in de Assessmenttool doorvoert. Hierdoor kunnen jaarlijks verbeteringen worden doorgevoerd, die in de BREEAM-NL score worden doorvertaald. Elk jaar wordt op een vaste datum de nieuwe certificaten uitgegeven. Het uitgegeven certificaat is 1 jaar geldig, in tegenstelling tot de reguliere maximale geldigheid van 3 jaar. Deze aanpak biedt niet alleen zekerheid over de actuele duurzaamheidsprestaties, maar maakt BREEAM-NL In-Use ook tot een managementinstrument. Het stelt organisaties in staat om duurzaamheid continu te monitoren, verbeteringen structureel door te voeren en te borgen dat duurzaamheid een vast onderdeel blijft van de organisatie.

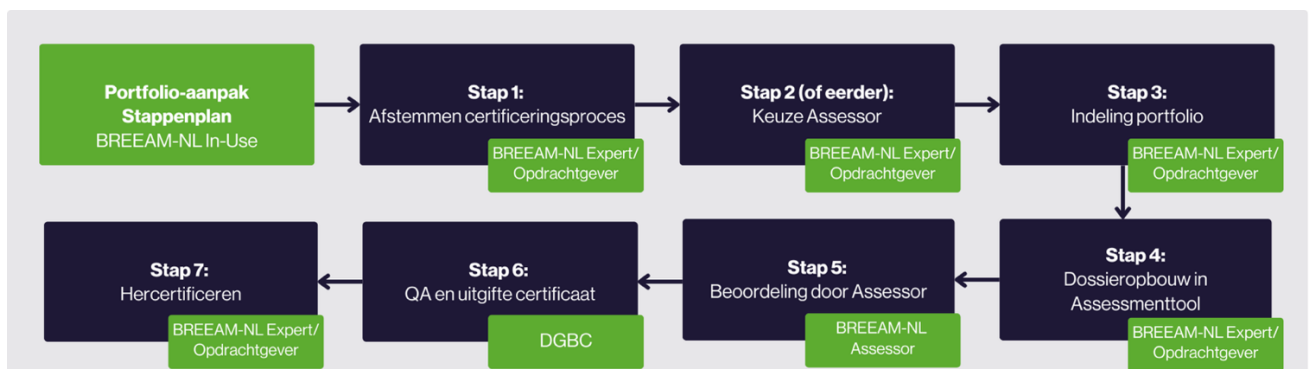
1.1 Randvoorwaarden toepassing portfolio-aanpak

Om gebruik te mogen maken van de portfolio-aanpak en de bijkomende voordelen, moet er aan de onderstaande voorwaarden worden voldaan:

1. Alle assets voldoen aan de minimale voorwaarden/randvoorwaarden die worden gesteld aan een te certificeren asset met BREEAM-NL In-Use (zie bijv. paragraaf 2.1 in de BREEAM-NL In-Use Utiliteitsbouw v6.1.1 richtlijn).
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 de BREEAM-NL In-Use richtlijnen, de gebruikershandleiding en het certificeringsproces (zoals een gekwalificeerd BREEAM-NL In-Use Expert). De vertegenwoordiger ondersteunt bij het verkrijgen 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 in Nederland om in aanmerking te komen voor de portfolio-aanpak. Portfolio's met minder dan zes assessments doorlopen een reguliere BREEAM-NL In-Use certificering. Hiervoor staan wel de portfoliofunctionaliteiten in de assessmenttool ter beschikking.

1.2 Stappenplan toepassing portfolio-aanpak

In de onderstaande paragrafen wordt stapsgewijs toegelicht hoe een portfolio met behulp van de portfolio-aanpak gecertificeerd kan worden. Hieronder wordt een schematische weergave gegeven van de te volgen stappen en wie verantwoordelijk is voor de uitvoering hiervan.



1.2.1 Stap 1: Afstemmen certificeringsproces

De eerste stap in de portfolio-aanpak is het afstemmen van het proces tussen DGBC, de opdrachtgever (of diens vertegenwoordiger), de Expert en, indien bekend, de Assessor. Het is van belang het proces tijdig met elkaar af te stemmen om de verwachtingen, kosten en planning effectief te managen, zeker als het gaat om de hercertificering van een portfolio waarbij certificaten binnen een specifieke termijn verlopen.

De opdrachtgever of de coördinerende organisatie (BREEAM-NL Expert) neemt contact op met de helpdesk via helpdesk@dgb.nl.

Op basis van de onderstaande gegevens stelt DGBC een prijsopgave op en wordt er afgestemd wanneer het portfolio naar verwachting wordt ingediend voor de Quality Assurance (QA):

- Keuze portfolio-aanpak 'Basis' of portfolio-aanpak 'Jaarlijks'
- Aantal, type en locatie van de assets binnen de portfolio
- Als bekend de indeling/groepering/clustering van assets binnen het 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
- Ambitie (beoogde classificatie en welke BREEAM-NL In-Use delen gecertificeerd worden)

- Facturatiegegevens
- Planning

1.2.2 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, zie hiervoor [instructie 123](#).
- De opdrachtgever heeft de mogelijkheid om na elke certificeringsronde van Assessor te wisselen (zie stap 7).

1.2.3 Stap 3: Aanmaken en indeling portfolio

Maak in de Assessmenttool een portfolio aan en koppel hieraan de assets (gebouwen) binnen de vastgoedportefeuille die wordt gecertificeerd (bekijk ook de [Assessmenttool handleiding](#) voor de uitleg van de Assessmenttool).

Om het portfolio te ordenen kan het wenselijk zijn om het portfolio in te delen in diverse groepen. Dit is in de Assessmenttool mogelijk door een opmerking te plaatsen bij het 'opmerkingen'-veld bij de portfoliokeuze van de asset. De verdeling kan bijvoorbeeld zijn op basis van gebruiksfunctie, eerdere certificaatdatum of groep/cluster waarin het wordt ingediend voor de QA.

Aandachtspunten:

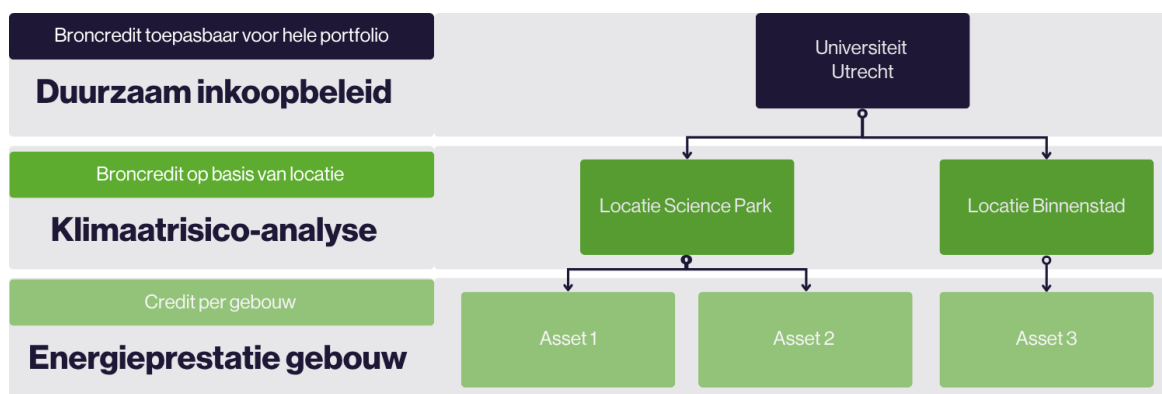
- Gebruik de specifieke functionaliteiten van de Assessmenttool door, bij het aanmaken van een portfolio, te kiezen voor de optie 'Portfolio-aanpak' en vervolgens voor de optie 'Jaarlijks'.
- Als het portfolio in verschillende groepen/clusters wordt ingediend voor QA dan moet dit worden afgestemd met de Assessor en DGBC, omdat dit de basis vormt voor het bepalen van het aantal te bezoeken locaties (zie stap 5).
- De indeling in portfolio kan bij hercertificering opnieuw worden gehanteerd of worden aangepast bij wijzigingen in de samenstelling van het portfolio.

1.2.4 Stap 4: Dossierbouw in assessmenttool

Op het moment dat de indeling in het portfolio is vastgesteld, kunnen de dossiers van de gebouwen binnen het portfolio worden opgesteld. Net als bij de reguliere certificering moet er een gebouwdossier per gebouw worden opgesteld om de duurzaamheidsprestatie te bepalen. Bij toepassing van de portfolio-aanpak zijn er in de Assessmenttool functionaliteiten (bron -asset, -assessment, -credit) beschikbaar om de dossieropbouw te optimaliseren.

- Bronasset: Een bronasset is een fictief asset die als 'bron' kan dienen bij meerdere assets (gebouwen).
- Bronassessment: Het centrale assessment dat aan de bronasset is gekoppeld. In dit assessment kan de bewijsvoering en verantwoording van één of meerdere broncredits worden opgesteld.
- Broncredit: Credit(s) die aan meerdere assessments van assets in het portfolio kan worden gekoppeld.

Met de 'bron' functionaliteiten kan effectief gebruik worden gemaakt van de overeenkomsten tussen gebouwen. Op deze manier hoeft er niet voor elk gebouw dezelfde bewijslast en verantwoording te worden aangeleverd, maar kan met een 'bron' de benodigde informatie aan alle assets worden gekoppeld (bekijk ook de [Assessmenttool handleiding](#) voor de uitleg van de 'bron' functionaliteiten in de Assessmenttool). In de onderstaande afbeelding wordt schematisch weergegeven hoe de 'bron' functionaliteiten in de Assessmenttool kunnen worden toegepast.



Aandachtspunten:

- De portfolio-aanpak vraagt extra aandacht bij het opstellen van bewijsvoering (en verantwoording). Doordat de controle van de Assessor, onder voorwaarden (zie 1.2.5 Stap 5: Beoordeling door 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. De (fotografische) bewijsvoering van de Expert moet daarom voldoende zijn voor de Assessor om ook zonder locatiebezoek een inschatting te kunnen maken van de situatie.
- 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 (zie hiervoor de bovengenoemde handleiding van de Assessmenttool).
- Assessments die tegen verschillende versies van de BREEAM-NL In-Use Beoordelingsrichtlijn worden gecertificeerd, kunnen voor de dossieropbouw niet worden gekoppeld onder één bronassessment.
- Voor bewijsvoering die wordt aangeleverd in een 'broncredit' is het mogelijk om deze voorafgaand aan de QA, tijdens de dossieropbouw, op hoofdlijnen af te stemmen met DGBC in samenspraak met de Assessor om te controleren of de invulling van de 'broncredit' aansluit bij de eisen uit de credit. Neem hiervoor contact op met helpdesk@dgbc.nl.

1.2.5 Stap 5: Beoordeling door Assessor

Als de gebouwdossiers compleet zijn is het aan de Assessor om de assessments te controleren en te beoordelen. Net als bij een reguliere certificering moet de Assessor op locatiebezoek bij de assets.

De locatiebezoeken voor de initiële audit kunnen op twee manieren worden uitgevoerd.

1: De Assessor bezoekt alle assets.

ÓF

2: Een erkend BREEAM-NL In-Use Expert bezoekt alle assets én de Assessor bezoekt de assets steekproefsgewijs.

Steekproef locatiebezoeken samenstellen:

Als de BREEAM-NL Expert alle assets bezoekt en vastlegt, dan kan de Assessor een steekproef uitvoeren. In dit geval bezoekt de Assessor minimaal de wortel van het totaal aantal assets per groep/cluster (naar boven afgerond) waarbij altijd minimaal 10% van de assets moet worden bezocht.

De Assessor kan gebruik maken van [deze rekentool](#) om het aantal locatiebezoeken te bepalen.

Belangrijk is dat de steekproefsgewijze locatiebezoeken voldoende vertrouwen geven in de kwaliteit van de niet bezochte gebouwen. Steekproefsgewijze locatiebezoeken worden (indien aanwezig) per groep/cluster vastgesteld.

Assessor maakt de keuze voor de assets die worden bezocht en legt de beoogde locatiebezoeken voor aan DGBC ter goedkeuring. De steekproef is bij voorkeur gebaseerd op de volgende factoren:

- De representativiteit van de asset voor de andere assets
- Verwachte complexiteit

- Spreiding in locatie en gebouwtypen
- BREEAM-NL In-Use kwalificatie
- Andere factoren waarvan de Assessor acht dat deze van invloed zijn op de beoordeling van het portfolio.

Voorbeeld 1:

Het portfolio heeft in totaal 29 gebouwen die zijn opgedeeld in twee groepen, waar bij 18 gebouwen bestaan uit kantoren en 11 gebouwen bestaan uit winkels. De Assessor gaat steekproefsgewijs de locatiebezoeken uitvoeren omdat de BREEAM-NL Expert alle gebouwen heeft bezocht.

Steekproef Assessor:

- 18 kantoren = 5 locatiebezoeken op basis van de wortel met een minimum van 10%
- 11 winkels = 4 locatiebezoeken op basis van de wortel met een minimum van 10%

In totaal bezoekt de assessor 9 gebouwen.

Voorbeeld 2:

Het portfolio heeft in totaal 120 gebouwen die niet zijn opgedeeld in groepen. De Assessor gaat steekproefsgewijs de locatiebezoeken uitvoeren omdat de BREEAM-NL Expert alle gebouwen heeft bezocht.

Steekproef Assessor:

- 120 gebouwen = 12 locatiebezoeken omdat er altijd een minimum van 10% moet worden bezocht.

Validatie

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. (Bron)credits worden in de specifieke, individuele assessments gevalideerd. En dit ondersteunt met een eigen Assessorrapportage van zijn/haar locatiebezoek.

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.
- De 'broncredits' kunnen worden goedgekeurd na de controle van de bezochte assets.

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.

1.2.6 Stap 6: Quality Assurance (QA) en uitgifte certificaat

Nadat alle assessments zijn goedgekeurd door de Assessor, dient de Assessor de assessments binnen een portfolio en/of cluster gelijktijdig in bij DGBC voor de QA. 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:

1. Alle gebouwen moeten tenminste op groep-/clusterniveau gelijktijdig worden ingediend bij DGBC voor QA of in overeenstemming met eventuele afwijkende afspraken.
2. Zodra alle assessments van het portfolio of cluster zijn ingediend, kan de QA starten.
3. De QA heeft bij een reguliere certificering drie weken de tijd een Assessment te controleren, bij portfolio's heeft DGBC vier tot zes weken om de controle uit te voeren afhankelijk van de grootte van het portfolio. Houd hier rekening mee als er een specifieke certificaatdatum wordt nagestreefd.
4. DGBC factureert naar één entiteit en er kan niet in termijnen worden betaald, houd hier rekening mee in het aanmaken van een PO nummer en het aanleveren van de factuurgegevens.
5. Nu de certificaten zijn behaald, is het mogelijk om een plaque aan te vragen voor het gehele portfolio of per gebouw.

1.2.7 Stap 7: Hercertificering

Bij hercertificering worden dezelfde stappen als hierboven doorlopen en kan de portfolio-aanpak opnieuw worden toegepast vanaf stap 1. Doordat bij de initiële certificering al een portfolio is aangemaakt en voor alle gebouwen een compleet gebouwdossier is opgebouwd, verloopt de hercertificering een stuk efficiënter. Dankzij deze basis is er aanzienlijk minder tijd nodig voor de hercertificering. Bovendien bevat de Assessmenttool diverse functionaliteiten die het proces vereenvoudigen. In de toelichting hieronder lees je welke stappen doorlopen moeten worden voor een hercertificering.

Opdrachtgever of coördinerende partij

De opdrachtgever of coördinerende partij (BREEAM-NL Expert) is verantwoordelijk voor het klaarzetten van het gebouwdossier (stap 1 t/m 4) voor de Assessor.

Dit heeft betrekking op:

1. Het kopiëren van het assessment (dit kan in de Assessmenttool per gebouw met één druk op de knop).
2. Indien nodig, credits aanpassen in de broncredits of bij de assessments.
3. Indien nodig, gebouwen aan het portfolio toevoegen of uit het portfolio verwijderen.
4. Indien nodig, nieuwe gebouwen in het portfolio bezoeken (is niet verplicht, maar alleen dan kan de Assessor deze in de steekproef-berekening opnemen voor zijn/haar locatiebezoeken).
5. Registeren van de gebouwen (dit kan in de Assessmenttool voor het gehele portfolio met één druk op de knop).
6. Portfolio overdragen aan de BREEAM-NL Assessor.

BREEAM-NL Assessor

Locatiebezoeken: Als het gebouwdossier geüpdatet is gaat de Assessor aan de slag met de beoordeling conform stap 5. De steekproef voor hercertificering van een 'jaarlijks' portfolio wordt als volgt opgebouwd:

1. Assets die nieuw aan het portfolio worden toegevoegd en nog niet over een geldig BREEAM-NL In-Use certificaat beschikken worden bezocht conform stap 5: 'de Assessor bezoekt minimaal de wortel van het totaal aantal assets per groep/cluster (naar boven afgerond) waarbij het aantal locatiebezoeken minimaal 10% is'. De nieuwe Assets moeten wel door een BREEAM-NL Expert zijn bezocht.
ÉN
2. Voor de reeds gecertificeerde assets, als onderdeel van de portfolio-aanpak, bezoekt de Assessor minimaal de wortel van het totaal aantal assets per groep/cluster, met een minimum van 10%. Waarbij de keuze van de gebouwen die bezocht worden gebaseerd zijn op de factoren zoals in stap 5 beschreven zijn en aanvullend hierop ook gekeken wordt naar gebouwen waarvan de score veel wijzigt of juist helemaal niet wijzigt en/of gebouwen die bij een voorgaande certificering nog niet zijn bezocht.

Let op: bovenstaande omschrijft het minimale. De Assessor moet altijd oordelen of een grotere steekproef niet noodzakelijk is. Bijv. als meer assets dan het aantal uit de minimale steekproef significant in score stijgen. Ook bij hercertificeren dient de Assessor zijn steekproefkeuze te onderbouwen en ter goedkeuring bij DGBC in te dienen.

De Assets die niet worden bezocht worden net als de andere assets beoordeeld maar dan op basis van een desk-based audit. De Assessor kan gebruik maken van [deze rekentool](#) om het aantal locatiebezoeken te bepalen.

Validatie: Als er geen wijzigingen door worden gevoerd in een credit kan de assessor met 'massavalidatie' alle ongewijzigde credits in één keer goedkeuren, dit om het hercertificeringsproces te optimaliseren. Als een credit wordt aangepast dan moet de Assessor deze credit opnieuw beoordelen.

1.3 Overige bepalingen en aandachtspunten

Hieronder worden een aantal aandachtspunten voor hercertificering toegelicht

Andere Expert en/of Assessor bij hercertificering

Het is mogelijk om bij de hercertificering een andere BREEAM-NL Expert en/of Assessor te raadplegen. In dit geval moeten de eerder betrokken partijen toegang ontzegd worden in het portfolio in de Assessmenttool. Dit kan de opdrachtgever zelf aanpassen in het portfolio overzicht en bij de assessments.

Overstappen van de portfolio-aanpak 'Basis' naar de portfolio-aanpak 'Jaarlijks' of vice versa.

Het is mogelijk om bij hercertificeren over te stappen van portfolio-aanpak, neem hiervoor contact op met helpdesk@dgbc.nl.

Overgangsperiode

In het geval van een al gecertificeerd portfolio waarbij geldigheidsdata per gebouw verschillen, is het mogelijk om tegen betaling een overgangsregeling met DGBC af te stemmen. Bijvoorbeeld doormiddel van een schriftelijke verklaring van DGBC om het certificaat tijdelijk te verlengen waarmee de verschillende geldigheidsdata van de certificaten gelijk worden getrokken.

Internationale portfolio's

Bij certificering van internationale portfolio's, met gebouwen verspreid over meerdere landen, kan gebruik worden gemaakt van de internationale 'volume approach' die wordt gecoördineerd door de BRE (Building Research Establishment). In dit traject verloopt het contact via de BRE. Zij stemmen vervolgens met DGBC af welke certificeringsregels van toepassing zijn op de gebouwen die zich in Nederland bevinden.

De aanpak voor Nederlandse gebouwen binnen het portfolio hangt af van het aantal te certificeren gebouwen, zoals staat in de randvoorwaarden van hoofdstuk 1.1.

Een ander belangrijk aandachtspunt is de betrokkenheid van de Assessor. Binnen internationale BREEAM-certificering heeft de Assessor vaak een bredere rol dan in Nederland. In Nederland mag de Assessor niet betrokken zijn bij het verzamelen en uploaden van bewijslast.

Om dit verschil te overbruggen:

- Schakelt een internationaal werkzame Assessor doorgaans een aparte BREEAM-NL Assessor in voor het Nederlandse deel van de certificering.
- De internationale Assessor fungeert in dat geval als Expert voor de Nederlandse gebouwen binnen het portfolio.

Publicatie nieuwe BREEAM-NL In-Use richtlijn

'Jaarlijkse' portfolio-aanpak: Als er op het moment van hercertificeren een nieuwe versie van de richtlijn is gepubliceerd moeten de gebouwen binnen een portfolio dat gebruik maakt van de 'jaarlijkse' aanpak binnen drie jaar zijn overgestapt naar de vigerende versie. Het is voor de gebouwen in het portfolio dus mogelijk om her te certificeren tegen een niet vigerende versie mits er binnen drie jaar wordt overgestapt op de vigerende versie.

'Basis' portfolio-aanpak: Als er op het moment van hercertificeren een nieuwe versie van de richtlijn is gepubliceerd moeten de regels conform registratie en hercertificering termijnen, zoals beschreven in de desbetreffende richtlijn, worden opgevolgd. Mogelijk kan er nog eenmaal hergecertificeerd worden tegen dezelfde versie, echter kan het ook zo zijn dat de overstap naar de nieuwe richtlijn moet worden gemaakt. Dit is afhankelijk van de regels die in de algemene delen van de richtlijnen of aanvullende instructie worden vermeld.

Als het portfolio problemen ondervindt met de overgang naar een nieuwe richtlijn kan er contact worden opgenomen met helpdesk@dgbc.nl, DGBC kan in deze gevallen meedenken met mogelijke oplossingen.