VANWONEN

MEMO

Aan

Van [redacted]
Datum 27 februari 2025

CC
Betreft Oplegnotitie BREEAM tbv VO set DUET

Aanleiding
DUET is een duurzaam circulair 120m hoog icoon voor Nijmegen, dat was de tenderbelofte. Als meetmethode is hiervoor door WE adviseurs een dashboard ontwikkeld, bestaande uit een aantal thema's uit het GPR gebouw methodiek (MPG, losmaakbaarheid, levensduur, circulair en biobased materiaal). Op het geheel van thema's was een ondergrens en een progressieve waardering toegekend. De ondergrens voor deelname lag op 10% biobased materiaal, een lange levensduur en een MPG van <0,55. Daarnaast waren de meeste punten te verkrijgen op losmaakbaarheid. Deze thema's hangen echter ook nauw met elkaar samen. Minder biobased materiaal, leidt tot minder losmaakbaarheid en automatisch tot een hogere MPG.

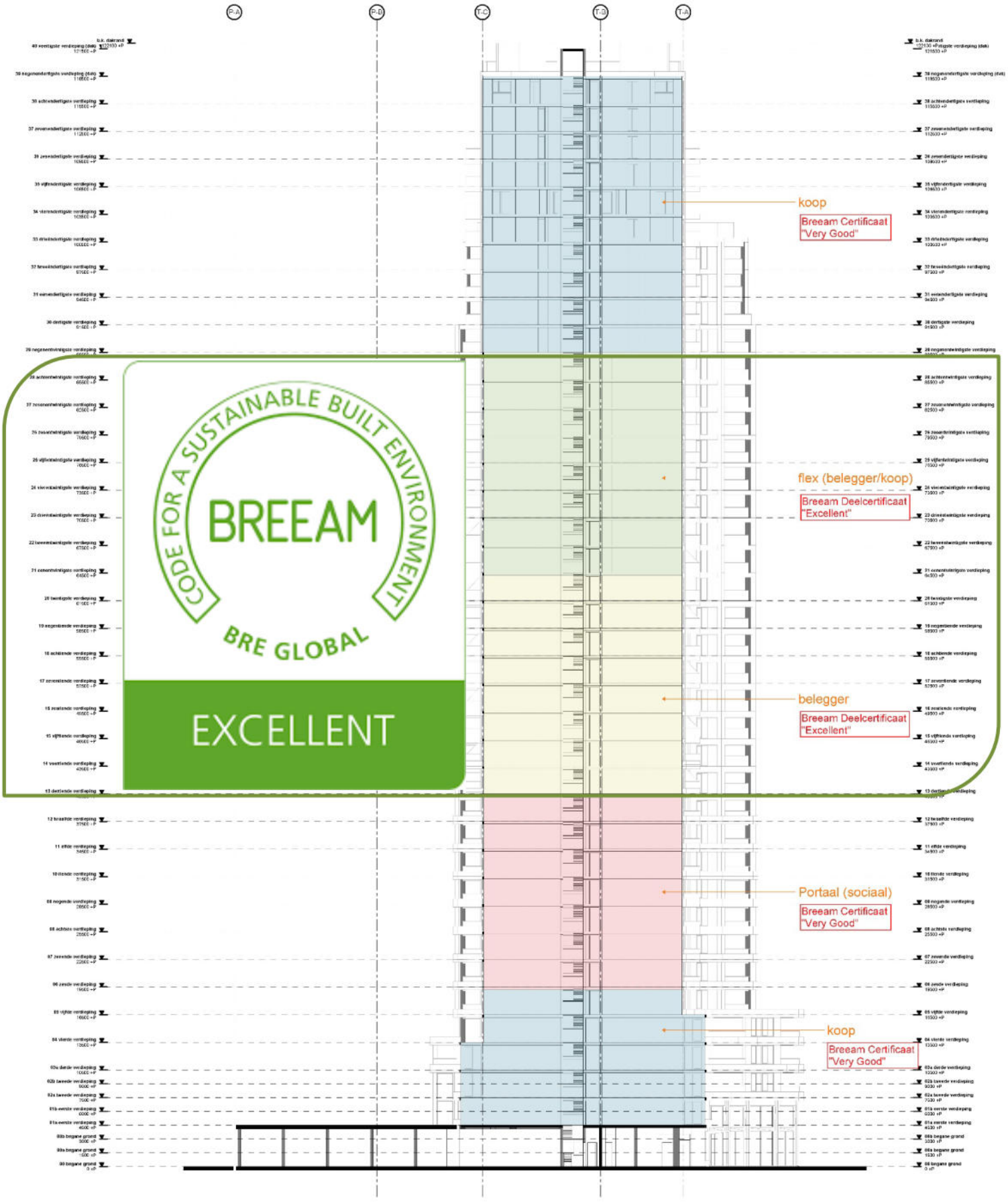
Analyse
Bij constructieve analyse bleek de windbelasting bij een hoog gebouw alleen opgevangen te kunnen worden met meer beton en een vast gegoten (onlosmaakbare verbinding). Extra hout toevoegen was alleen mogelijk met extra betonnen onder stempeling en werkt dus negatief.
Ook de benodigde scheiding van drager/inbouw zoals opgenomen in de tenderuitgangspunten, bleek niet gewenst door de afnemers, waardoor ook deze punten ter discussie stonden.

Ambities
Daarmee bleken de benodigde keuzes uit het dashboard niet invulbaar. De wens om een duurzaam icoon te maken blijven overeind. Hiervoor is een nieuwe objectieve meetmethode gevonden, welke gevonden is in BREEAM-NL. Het was de ambitie om de gehele ontwikkeling een BREEAM-Excellent keurmerk te geven. Hiervoor is het nodig dat er tenminste 70 punten worden gescoord en een aantal minimale credits worden behaald. De 70 punten zijn invulbaar, echter blijken niet alle appartementen aan de minimale credits te kunnen voldoen. De esthetische vormgeving maakt dat er enkele kleine smalle appartementen zijn met te weinig daglicht. Ook de individuele buitenruimtes zijn niet realiseerbaar en gewenst door SSH&. Tot slot is het beschikbare dakvlak niet voldoende om aan elk appartement voldoende PV toe te kennen om deze te laten voldoen aan de benodigde energiebesparing.

keuzes
De oplossing is gevonden in deelcertificaten.
Het beleggersdeel wordt voorzien van een BREEAM-Excellent keurmerk. De overige appartementen krijgen een BREEAM-VeryGood keurmerk, met de ambitie van 70 punten.

Proces
DGMR heeft als expert de analyse gedaan om te komen tot de toewijzing van de credits. Deze zijn als uitgangpunt meegegeven aan ontwerpers en zullen bepalend zijn voor het vervolgproces en keuze aannemer. Daarnaast zullen nog enkele thema's op korte termijn moeten worden ingevuld tbv borging.

VANWONEN


T-A
T-B
T-C
P-B
P-A
koop
Breeam Certificaat "Very Good"
flex (belegger/koop)
Breeam Deelcertificaat "Excellent"
belegger
Breeam Deelcertificaat "Excellent"
Portaal (sociaal)
Breeam Certificaat "Very Good"
koop
Breeam Certificaat "Very Good"
CODE FOR A SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT
BREEAM
BRE GLOBAL
EXCELLENT

Project:	DUET - Nijmegen	Score:		75,01%	EXCELLENT		Score:		59,97%	VERY GOOD			verschil		
Projectnummer:	B.2024.1384												verschil		
Opdrachtgever:	Van Wonen														
BREEAM-expert:	[redacted]														
Datum:	11-11-2024			Maximaal	Score				Maximaal	Score					Score
Variant:	Very Good														
Management			11%	21	21	Toelichting	Eind verantwoordelijke		11%	21	17	Toelichting	Eind verantwoordelijke		4,00
MAN 01	Projectontwerp			5	5		??			5	5		??		-
MAN 02	Levenscycluskostenanalyse			4	4					4	0				4,00
	1. Worden er gedurende de ontwerpfase levenscycluskostenanalyses uitgevoerd die een bewezen impact op het ontwerp hebben?					Kritisch: Nog aanstellen (per direct, want vooraf aan VO).	??					Kritisch: Nog aanstellen (per direct, want vooraf aan VO).	??		-
	A Er is een levenscycluskostenanalyse op strategisch niveau uitgevoerd voor het gehele ontwerp voorafgaand aan het Voorlopig Ontwerp.		ja	2	2				nee	2	0				2,00
	B Er is een levenscycluskostenanalyse op gedetailleerd niveau uitgevoerd in de ontwerpfase voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.		ja	1	1				nee	1	0				1,00
	C De investeringskosten voor het project zijn gerapporteerd in de assessmenttool.		ja	1	1				nee	1	0				1,00
															-
MAN 03	Verantwoorde bouwplaats			5	5		DGMR (daarna aannemer)			5	5		DGMR (daarna aannemer)		-
MAN 04	Commissioning en handleiding			3	3		iFource			3	3		iFource		-
MAN 05	Nazorg			2	2		DGMR (daarna aannemer)			2	2		DGMR (daarna aannemer)		-
MAN 06	Sociale risico's en kansen			2	2					2	2				-
Gezondheid			19%	29	23	Toelichting	Eindverantwoordelijke		19%	29	13	Toelichting	Eindverantwoordelijke		10,00
HEA 01	Visueel Comfort			4	3					4	1				2,00
Verplicht vanaf Ex	A Het ontwerp zorgt voor goede daglichttoetreding in de woning		ja	2	2	Verplicht vanaf Excellent			ja	2		Verplicht vanaf Excellent			2,00
HEA 02	Ventilatie			5	5					5	4				1,00
Verplicht vanaf Ou	A Ventilatiesystemen zijn ontworpen voor een gezonde luchtkwaliteit door middel van adequate luchtverversing (1,5 dm³/s/m²)		ja	1	1	Kritisch (luchtkanalen grootte / energiegebruik)	iFource		ja	1		Kritisch (luchtkanalen grootte / energiegebruik)	iFource		1,00
HEA 03	Gezonde binnenlucht			4	4					4	1				3,00
	A Minimaal vier van de vijf opgenomen groepen bouwproducten en afwerkingsmaterialen voldoen aan de daarvoor opgestelde grenswaarden.		ja	1	1				ja	1					1,00
	B Alle opgenomen groepen bouwproducten en afwerkingsmaterialen voldoen aan de daarvoor opgestelde grenswaarden.		ja	2	2	Haalbaar?			ja	2		Haalbaar?			2,00
	C Er vindt een meting van de luchtkwaliteit voor ingebruikname plaats waarmee er wordt voldaan aan de grenswaarden voor formaldehyde en totale vluchtige organische stoffen.		nee	1	1	Haalbaar?			nee	1		Haalbaar?			1,00
HEA 04	Thermisch comfort			2	2					2	2				-
HEA 05	Akoestiek			3	2					3	0				2,00
	A Alle verblijfsruimten voldoen aan de grenswaarde voor interne geluidsisolatie (lucht- en contactgeluidisolatie 5 dB beter tussen woningen en 10 dB beter tussen verblijfsruimte in woning ten opzichte van regelgeving)		nee	1	1	MS-wand maatgevend? Want goede dekvloer en alle dikke wanden door hoogbouw	Bureau Bouwfysica		nee	1		MS-wand maatgevend? Want goede dekvloer en alle dikke wanden door hoogbouw	Bureau Bouwfysica		1,00
	C De grenswaarde van het installatiegeluidniveau is behaald (Li,A < 25 dB)		ja	1	1	Eis is voor gezamenlijke installaties	iFource		ja	1		Eis is voor gezamenlijke installaties	iFource		1,00
HEA 06	Toegankelijkheid			2	1					2	1				-
HEA 08	Buitenruimtes			3	2					3	2				-
HEA 10	Biofilisch Ontwerp			2	1					2	1				-
HEA 11	Veiligheid			2	1					2	1				-
HEA 12	Smart Home			2	2					2	0				2,00
	A De woning heeft Smart home voorzieningen		ja	1	1				ja	1					1,00
	B Er zijn aanvullende Smart functies		ja	1	1				ja	1					1,00
Energie			19%	35	16	Toelichting	Eindverantwoordelijke		19%	35	12	Toelichting	Eindverantwoordelijke		4,00
ENE 01	Energie-efficiëntie			15	6					15	5				1,00
Verplicht vanaf ...	D-M Ja, de woning heeft een reductie op het Primair fossiel energieverbruik van...		100%	10	6				100%	10	5	Inschatting zonder PV			1,00
ENE 02	Monitoring van het energiegebruik			3	3					3	0				3,00
	A De gebruikersgroepen in de woningen worden inzichtelijk gemaakt.		ja	2	2				ja	2					2,00
	B Er is subbemetering voor alle gemeenschappelijke gebruiksgroepen.		ja	1	1				ja	1					1,00
ENE 03	Energiezuinige buitenverlichting			2	2					2	2				-
ENE 04	Passief ontwerp en milieu-impact installaties			5	0					5	0				-
ENE 06	Energiezuinige liften			2	2					2	2				-
ENE 08	Energiezuinige huishoudelijke apparaten			4	2					4	2				-
ENE 10	Afstemmen vraag en aanbod van elektriciteit (DSM)			4	1					4	1				-
Transport			6%	16	16	Toelichting	Eindverantwoordelijke		6%	16	16	Toelichting	Eindverantwoordelijke		-
TRA 01	Nabijheid van openbaar vervoer			4	4					4	4				-
TRA 02	Nabijheid basisvoorzieningen			2	2					2	2				-
TRA 03	Alternatief vervoer			5	5					5	5				-
TRA 04	Verkeersveiligheid in de woonomgeving			3	3					3	3				-
TRA 06	Thuiswerkplek			2	2					2	2				-
Water			7%	13	9	Toelichting	Eindverantwoordelijke		7%	13	9	Toelichting	Eindverantwoordelijke		-
WAT 01	Verminderen drinkwater verbruik			5	4					5	4				-
WAT 03	Lekkagedetectie en preventie			4	4					4	4				-
WAT 04	Waterhergebruik en efficiëntie			4	1					4	1				-
Materialen			12%	14	4	Toelichting	Eindverantwoordelijke		12%	14	2	Toelichting	Eindverantwoordelijke		2,00
MAT 01	Milieubelasting bouwmaterialen			6	2					6	1				1,00
	G Ja, er is een plan voor het duurzaam inkopen van bouwmaterialen, en 3 installatiematerialen of -producten van het project zijn productspecifiek (CAT1) ingevoerd in de berekeningen voor de milieubelasting		ja	1	1				ja	1					1,00
Exemplary Perform	H Ja, er is een plan voor het duurzaam inkopen van bouwmaterialen, en minimaal 3 nieuwe materialen/producten worden toegepast waarvoor nog geen profiel in de Nationale Milieudatabase aanwezig is		nee	1%	1%	Opleggen aan aannemer (zie ook G)			nee	1%		Opleggen aan aannemer (zie ook G)			0,01
MAT 02	Embodied en Whole Life Carbon			5	0					5	0				-
MAT 05	Robuust ontwerpen			1	1					1	1				-
MAT 07	Losmaakbaarheid en gebouwpaspoort			2	1					2	0				1,00
															-
Afval			7%	13	10	Toelichting	Eindverantwoordelijke		7%	13	10	Toelichting	Eindverantwoordelijke		-
WST 01	Afvalmanagement op de bouwplaats			3	3					3	3				-
WST 03	Opslagruimte voor recyclebaar afval			2	2					2	2				-
WST 04	Inrichting en afwerking			2	1					2	1				-
WST 05	Klimaatadaptatie			2	2					2	2				-
WST 06	Adaptief vermogen			4	2					4	2				-
Landgebruik en Ecologie			10%	11	10	Toelichting			10%	11	10	Toelichting			-
LE 01	Locatiekeuze en gezonde bodem			4	3					4	3				-
LE 02	Ecologische waarde en beschermen van ecologische waarden			2	2					2	2				-
LE 04	Natuurinclusieve locatie			2	2					2	2				-
LE 05	Langdurig gebruik ecologische waarde			3	3					3	3				-
Vervuiling			9%	12	10	Toelichting			9%	12	8	Toelichting			2,00
POL 01	Impact van koudemiddelen			3	1					3	1				-
POL 02	Beperken luchtvervuiling			2	2					2	0				2,00
Verplicht vanaf Ou	A-B Ja en de maximale aan ruimteverwarming en tapwater gerelateerde droge NOx-emissie is kleiner dan of gelijk 0 mg/kWh			2	2	Inschatting (PV mag compenseren verwarming en tapwater)	Vattenfall/iFource			2	0	Inschatting (PV mag compenseren verwarming en tapwater)	Vattenfall/iFource		2,00
POL 03	Afstromend regenwater			5	5					5	5				-
POL 04	Beperken lichtvervuiling			1	1					1	1				-
POL 05	Beperken geluidsoverlast			1	1					1	1				-