



The July

Case Study BREEAM

De Boelelaan 2, Amsterdam
March, 2025

THE JULY

Table of Contents

1. Introduction	2
2. Organisation and Ambition	3
3. Key Design Measures and Sustainability Innovations	4
3.1 Energy Efficiency and Technical Solutions	5
3.2 Environmental Impact Reduction	5
3.3 Social-Economic Enhancements	6
4. Building Specifications	7
5. Consumption	8
6. Costs and Benefits	9
7. Tips for the Future	10
Appendix A: Overview targeted credits	11
Appendix B: Checklist A2	14
Appendix C: Checklist A3	15

THE JULY

1. Introduction

This report outlines the latest update on The July's newest project: the renovation of a former Holiday Inn in Amsterdam's South Axis into a new apartment hotel. The property will feature 244 rooms across 15 floors. The ground floor will house key communal areas, including a lobby, lounge, restaurant, bar, gym, and wellness area. The mezzanine will be a combination of guest accommodation, coworking facilities, meeting rooms, and event spaces.

As an apartment hotel, each room will be fitted with a private kitchen and lounge area, as well as the usual features of a hotel room. The renovation is being carried out with the goal of achieving a BREEAM Excellent certification (4 stars), requiring a score above 70%. The asset is certified under the "BREEAM-NL Nieuwbouw & Renovatie 2014.v2 framework." To meet this standard, the hotel's HVAC system and installations will be upgraded to enhance energy efficiency. The building's structure and materials will be largely preserved, including the façade, which holds a "Orde 2" status, so its appearance will be preserved.

The property is situated in the Amsterdam South Axis, adjacent to the RAI Convention Centre. The location offers exceptional connectivity, being a 5-minute walk from the RAI metro station, a ten-minute walk from Zuid train station, and right next to the A10 National Highway. Schiphol International Airport is a short 20-minute journey by either train or car, highlighting the property's excellent accessibility.

THE JULY

2. Organisation and Ambition

Based on the initial BREEAM pre-assessment, our ambition is to achieve BREEAM Excellent certification for both the design and construction phases. The design team consists of a project manager, architects, mechanical engineer, electrical engineer, building physics consultant, structural engineer, cost consultant, and BREEAM consultant. This team meets weekly to review the project's development and address any challenges. To ensure alignment with the project's BREEAM objectives, we regularly hold workshops with our design team and BREEAM experts to monitor progress and maintain alignment with these objectives.

Responsibilities related to BREEAM are shared among key stakeholders, including The July, the design team, the main contractor and their sub-contractors, and our BREEAM expert. Our BREEAM expert serves as an advisor throughout the entire process, ensuring BREEAM requirements are met and suitable evidence is provided that complies with BREEAM guidelines and adherence to the project's sustainability goals.

The July consistently updates our shareholders and executive team on the project's progress, including alignment with our BREEAM objectives and broader organisational ESG objectives.

THE JULY

3. Key Design Measures and Sustainability Innovations

3.1 Energy Efficiency and Technical Solutions

The key innovations and technical solutions implemented in the building include:

- Replacement of all glazing with modern-standard double or triple glazing to improve thermal performance.
- Insulation of the façade to enhance energy efficiency.
- Installation of energy-efficient heat pumps for heating, cooling, and hot water.
- Installation of solar panels on the roof to generate renewable energy.
- Air handling units with heat recovery to optimize indoor air quality and reduce energy usage.
- Occupancy sensors for lighting to minimize unnecessary energy consumption.
- Energy-efficient LED lighting throughout the building.
- A BMS (Building Management System) to monitor and control energy flows within the asset. This system integrates water and electrical sub-meters throughout the building as part of a metering and monitoring strategy, enabling fine-tuned management and consumption reduction. The BMS ensures that the building operates efficiently by providing real-time data and automated control capabilities.

Note: A Building Management System (BMS) is a centralized system that monitors and controls the building's mechanical, electrical, and plumbing systems, increasing operational efficiency and reducing environmental impact.

3.2 Environmental Impact Reduction

To minimize environmental impact during the reconstruction process, the following measures have been implemented:

- Applying the MAN2 credit, which promotes responsible management of the construction site, ensuring minimal disruption to the surrounding environment. The general contractor is obliged to comply with the requirements of Checklist A2 (see attached).
- Utilizing the MAN3 credit to emphasize environmentally conscious site management. This includes prioritising sustainable material use, reducing energy consumption, and limiting pollution, particularly within the building's interior spaces. For example, in the tender for the general contractor, the requirements for MAN03 were included, and the general contractor is obliged to adhere to the criteria specified in Checklist A3 (see attached).

THE JULY

- Adopting the WST1 credit, which focuses on efficient resource utilisation by implementing effective waste management practices during the renovation process.
- Adhering to the criteria described in the LE03 credit to ensure that flora and fauna are protected during the construction phase.

3.3 Social-Economic Enhancements

The sustainable measures implemented in the socio-economic domain include:

- Preserving the façade and historical elements of the original Alexander Bodon design. Bodon is famous for his modernist design, including the design of the Europahal of the RAI in Amsterdam.
- A landscape design that promotes biodiversity and enhances livability in the surrounding area.
- Publicly accessible restaurant, terrace, and meeting spaces.
- An open and transparent ground floor to enhance the vibrancy of the surrounding area and stimulate local activity, contributing to a more dynamic and lively environment.

THE JULY

4. Building Specifications

- **Gross Floor Area in m² (NEN 2580):** 16,169 m²
- **Floor Areas by Function and Their Dimensions (NEN 2580):**
 - Lodging: 12,756 m²
 - Meeting: 1,635 m²
 - Office: 61 m²
 - Sports: 204 m²
 - Other: 1,520 m²
- **10% of the building can be used by the local community.**
- **10% of the site area can be used by the local community.**

THE JULY

5. Consumption

As stated in the BENG 2 Calculations, the expected energy usage will be **76.17 kWh/m² BVO**.

- **Expected fossil fuel consumption:** 94.99 kWh/m² BVO.
- **Renewable energy usage:** 27% of the asset's energy needs.

As mentioned in Chapter 3, we include water and electricity sub-meters throughout the building as part of a metering and monitoring strategy that enables us to fine-tune and reduce our consumption. Expected water usage is **220 liters per person per day**, based on **520 beds and an 85% occupancy rate**, resulting in an estimated total water consumption of **35,493 m³ annually**. The asset does not incorporate greywater or rainwater reuse systems.

6. Costs and Benefits

THE JULY

The costs associated with implementing BREEAM requirements are included in the project budget, encompassing assessments, documentation, and the implementation of sustainability measures. We engaged a cost consultant early in the project to provide ongoing guidance on renovation costs, including BREEAM compliance.

Our BREEAM expert conducted both an elemental and component **Life Cycle Analysis (LCA)** to help better understand the financial implications of meeting our sustainability targets. Although technical solutions to fulfill BREEAM standards are often more expensive than standard alternatives, these investments pay off due to operational, environmental, and social benefits.

The July believes that creating a well-designed, energy-efficient building will be more cost-effective in the long run, particularly in terms of management and maintenance. Moreover, such a building aligns with our core values, contributing positively to the experiences of our guests, the well-being of our employees, and the surrounding environment.

7. Tips for the Future

THE JULY

For a smooth and efficient BREEAM assessment process, it is essential to share responsibilities among all involved parties. Each stakeholder plays a vital role in providing necessary information and contributing to the overall compliance efforts.

To enhance the effectiveness of the BREEAM process, it is beneficial to engage certain professionals, such as the ecologist, landscape architect, and BREEAM Assessor, early in the project timeline - ideally during the concept design phase. Regularly reviewing the status of BREEAM compliance throughout the project can further ensure alignment with sustainability goals and facilitate timely adjustments to the design as needed.

THE JULY

Appendix A: Overview targeted credits

SUMMARY BREEAM-NL CREDIT SCORE		
Categorie		
MANAGEMENT		93.75%
HEALTH & WELLBEING		64.29%
ENERGY		65.38%
TRANSPORT		92.86%
WATER		62.50%
MATERIALS		76.47%
WASTE		100.00%
LAND-USE & ECOLOGY		81.82%
POLLUTION		58.33%
EXEMPLARY PERFORMANCE		4.00%
TOTAL SCORE (naar rato ruimtefunctie * categorie weging)		77.23%
MANAGEMENT		
MAN 1: Prestatieborging	16	15
MAN 2: Bouwplaats en omgeving	3	3
MAN 2: Bouwplaats en omgeving	2	2
EP MAN 3: Milieu-impact bouwplaats	4	4
MAN 4: Gebruikershandleiding	1	1
MAN 6: Consultatie	1	0
MAN 8 Veiligheid	1	1
MAN 9: Kennisoverdracht	1	1
MAN 11: Onderhoudsgemak	1	1
MAN 12: Levenscycluskostenanalyse	2	2
HEALTH & WELLBEING		
HEA 1 Daglichttoetreding	14	9
HEA 1 Daglichttoetreding	1	1
HEA 2: Uitzicht (Bijeenkomst- & Kantoorfunctie)	1	1
HEA 3: Tegengaan lichthinder (Bijeenkomst- & Kantoorfunctie)	1	1
HEA 4: Hoogfrequente verlichting (Bijeenkomst- & Kantoorfunctie)	1	1
HEA 5: Kunstverlichting binnen en buiten (Bijeenkomst- & Kantoorfunctie) komt niet te vervallen	1	1
HEA 6: Lichtregeling	1	1
HEA 7: Spuiventilatie	1	0
HEA 8: Interne luchtkwaliteit (uitgefilterd)	2	0
HEA 9 Vluchtige organische verbindingen (VOC)	1	1
HEA 10: Thermisch comfort	2	1
HEA 11: Temperatuurregeling	1	1
HEA 13: Akoestiek	1	0

THE JULY

ENERGY		26	17
ENE 1: Energie-efficiëntie (BENG)		15	7
ENE 2a: Subbemetering energiegebruiken		2	2
ENE 4: Energiezuinige buitenverlichting		1	1
ENE 5: Toepassing hernieuwbare energie		3	3
ENE 6: Minimalisatie luchtinfiltratie laad-/losplatforms		0	0
ENE 7b: Energiezuinige koel- en vriesopslag – winkel en logies		1	0
ENE 8: Energiezuinige liften		2	2
ENE 9 Energiezuinige roltrappen en rolpaden (uitgefilterd)		0	0
ENE 26: Waarborging thermische kwaliteit gebouwschil		2	2
TRANSPORT		14	13
TRA 1b: Aanbod van openbaar vervoer		4	4
TRA 2: Afstand tot basisvoorzieningen		1	1
TRA 3a: Alternatief vervoer		2	2
TRA 4: Voetgangers- en fietsersveiligheid		2	2
TRA 5: Vervoersplan en parkeerbeleid		3	3
TRA 7: Vervoersinformatiepunt		1	1
TRA 8: Toelevering en manoeuvreren		1	0
WATER		8	5
WAT 1a Waterverbruik		3	1
WAT 2: Watermeter		1	1
WAT 3: Lekdetectie hoofdwateraanluiting		1	1
WAT 4: Zelfsluitende watertoevoer sanitair		1	1
WAT 5: Recycling van water (uitgefilterd)		1	0
WAT 6: Irrigatiesysteme		1	1
WAT 7: Voertuigwasservice (uitgefilterd)		0	0
MATERIALEN		17	13
MAT 1: Bouwmaterialen (MPG/LCA)		8	8
MAT 5: Onderbouwde herkomst van materialen		4	3
MAT 7: Robuust ontwerp		1	1
MAT 8: Gebouwflexibiliteit		4	1
WASTE		7	7
EP WST 1: Afvalmanagement op de bouwplaats		3	3
WST 2: Gebruik van gerecycled materiaal		1	1
WST 3a: Opslagruimte voor herbruikbaar afval		1	1
WST 5: Compost		1	1
WST 6: Inrichting		1	1

THE JULY

LAND-USE & ECOLOGY		11	9
LE 1: Hergebruik van land (Default)		5	5
LE 2: Verontreinigde bodem		2	0
LE 3: Aanwezige planten en dieren op de bouwlocatie		1	1
LE 4a: Planten en dieren als medegebruiker van het plangebied		2	2
LE 6: Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn		1	1
POLLUTION		12	7
POL 1: GWP van koudemiddelen voor klimatisering		1	0
POL 2: Voorkomen van lekkages van koudemiddelen		2	1
POL 3: GWP van koudemiddelen voor koel- en vriesopslag		1	0
POL 4: Ruimteverwarminggerelateerde NOx-emissies		3	1
POL 6: Afstromend regenwater		3	3
POL 7: Minimalisering lichtvervuiling		1	1
POL 8: Geluidsoverlast		1	1

THE JULY

Appendix B: Checklist A2

MAN02: Bouwplaats en omgeving

Project:
Richtlijn
Date

South Axis | The July
BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie 2014 v2.0
10/10/2024

BREEAM Richtlijn vereisten	Contractuele verplichtingen
<p>Het volgende toont aan dat aan de criteria wordt voldaan:</p> <p>2.2 Het te beoordelen project wordt door Bewuste Bouwers versie 2016 waarbij een score van minimaal 8/10 punten wordt behaald. OF 2.3 De hoofdaannemer heeft voldaan aan alle eisen uit alle vier de categorieën uit checklist A2 [Bijlage A1], waarbij de bouwplaats door de assessor op een onafhankelijke manier is getoetst.</p> <p>Aanvulling op de criteria: Daarnaast verklaart de aannemer dat alle eisen van de vier categorieën voldaan worden uit Checklist A2. Daarnaast zal de bouwplaats bezocht worden door de BREEAM Assessor ter verificatie.</p> <p>Bewuste bouwers versie 2016 Toepassing van Bewuste Bouwers versie 2016 wordt ook gewaardeerd. De criteria-eisen kunnen dan als volgt worden gelezen: - Criteria-eis 2.2: Het te beoordelen project wordt door Bewuste Bouwers erkend waarbij een totaalscore van minimaal 8/10 punten wordt behaald.</p>	<p>De Aannemer verklaart dat het te beoordelen project wordt erkend door Bewuste Bouwers versie 2016, waarbij minimaal een score van 8/10 punten behaald wordt OF dat er aan alle eisen van de vier categorieën uit Checklist A2 wordt voldaan. Ook zal de bouwplaats bezocht worden door de BREEAM Assessor ter verificatie.</p>
<p>Aanvulling op de criteria-eisen:</p> <p>Aangezien de aannemer nog aangesteld moet worden ten tijde van indiening voor het BREEAM Renovatie v2. ontwerpcertificaat, moet de opdrachtgever, The July, de verplichting opnemen dat de aannemer dient te voldoen aan de specifieke criteria-eisen van Bewuste Bouwers of checklist A2. Deze verplichting is gespecificeerd in "South-Axis, Letter of Intent_2024"</p> <p>Een algemene verplichting om te voldoen aan de eisen is niet aanvaardbaar. De assessor moet vervolgens deze informatie gebruiken om te beoordelen of men aan de eisen voldoet.</p>	

THE JULY

Appendix C: Checklist A3

MAN03: Milieu-impact bouwplaats

Project: South Axis | The July
Richtlijn: BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie 2014 v2.0
Date: 22/01/2025

BREEAM Richtlijn vereisten	Contractuele verplichtingen
<p>Het volgende toont aan dat aan de criteria wordt voldaan:</p> <p>1.1 Al het hout dat op de bouwplaats wordt gebruikt, inclusief bekisting, omheining en ander hout dat tijdelijk bij de bouw wordt gebruikt, is gecertificeerd door een certificatiesysteem dat is goedgekeurd door de Timber Procurement Assessment Committee.</p> <p>1.2 De aannemer(s) of het project is (zijn) in het bezit van een chain of custody-certificaat van een certificatiesysteem dat door de Timber Procurement Assessment Committee is goedgekeurd.</p> <p>Bewijs toont aan dat aan alle paragrafen A-G uit checklist A3 is voldaan gedurende het gehele bouwproces.</p>	<p>De ambitie is om de maximale score van 3 BREEAM-punten voor dit credit te behalen, samen met 1 EPP-innovatiepunt.</p> <p>Om dit te behalen verklaart de Aannemer dat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Er zal worden voldaan aan de criteria eisen 1.1 en 1.2. Daarnaast wordt voldaan aan alle paragrafen uit Checklist A3.- Tot slot wordt bewezen dat al het hout dat op de bouwplaats wordt gebruikt, inclusief bekisting, omheining en ander hout, is gecertificeerd door een systeem dat is goedgekeurd door de Timber Procurement Assessment Committee.
<p>2.0 Aanvulling op de criteria eisen:</p> <p>Uitbreiding van bestaande gebouwen Wanneer de voorzieningen zich bevinden in het bestaande gebouw, moeten deze beoordeeld worden op de bovenstaande eisen.</p> <p>Hergebruikt hout Hergebruikt hout van buiten de bouwplaats kan worden aangemerkt als gelijkwaardig aan criteria-eis 1.1. Echter het hergebruik van hout voor bekisting dient wel gecertificeerd te zijn conform criteria-eis 1.1.</p> <p>Aannemer nog niet bekend Indien tijdens de beoordeling in de ontwerpfase de aannemer nog niet bekend is, moet de opdrachtgever in de specificatie van het werk opnemen dat de aannemer verplicht is te voldoen aan de eisen in checklist A3. De criteria-eisen in de checklist moeten gespecificeerd zijn, een algemene verplichting om te voldoen aan de checklist is onvoldoende.</p> <p>ISO 14001 nog in procedure Indien een bedrijf nog in de procedure zit voor het behalen van een ISO 14001-certificaat, maar deze is nog niet behaald, kan men voor een ontwerpcertificaat voldoen als aangetoond kan worden dat men in de ISO14001-procedure zit. De bewijslast is dan de registratie of het contract bij een ISO 14001-certificerende instelling, die aantonen dat de procedure is gestart. Voor het oplevercertificaat dient het certificaat te zijn behaald.</p> <p>Equivalent van ISO 14001 Als equivalent van ISO 14001 is tevens akkoord: - MVO-prestatieladder niveau 3 of hoger.</p>	