



BREEAM[®] NL

Code for a Sustainable Built Environment www.breeam.org www.breeam.nl



BREEAM-NL Instructie 107

Aanvullende interpretatie greenleaseovereenkomst

Versie 1.0, november 2014

Aanvullende interpretatie greenleaseovereenkomst

MIDDELS HET INTERPRETATIEDOCUMENT, TE DOWNLOADEN OP BREEAM.NL, IS DEZE AANVULLENDE INTERPRETATIE IN COMBINATIE MET PARAGRAAF 2.6 VAN BRL 2014 V1.01 TEVENS VAN TOEPASSING VERKLAARD OP BRL 2011 EN VOORGAAND.

LET OP: DEZE AANVULLENDE INTERPRETATIE KAN NIET LOS VAN PARAGRAAF 2.6 VAN BRL 2014 V1.01 GELEZEN WORDEN.

In de BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie 2014 v1.01 staat in de inleiding, paragraaf 2.6 'Toekenning score middels greenlease', beschreven dat voor gebouwen waarin door toekomstige huurders/gebruikers de afwerking/inrichting wordt aangebracht het mogelijk is middels een greenleaseovereenkomst bij oplevering aan te tonen dat aan de criteria-eisen wordt voldaan.

In de praktijk is gebleken dat een aantal aspecten in deze paragraaf voor onduidelijkheid zorgt. Maar ook de lijst met credits, die beschikbaar is gesteld in tabel 2 op pagina 24 voor opname in de greenleaseovereenkomst, moet worden uitgebreid. In dit document, een aanvulling op paragraaf 2.6 van BRL 2014 v1.01, wordt duidelijkheid gegeven omtrent de interpretaties en mogelijkheden bij gebruik van de greenlease.

Cascoteksten

Het blijkt onvoldoende duidelijk dat voor de credits die niet in tabel 2 van BRL 2014 v1.01 zijn opgenomen veelal per credit in de sectie Aanvullingen op de criteria-eisen onder de kop Casco een aanvulling is opgenomen. Door gebruik van deze aanvulling is het veelal mogelijk om in geval van casco oplevering aan te kunnen tonen dat wordt voldaan aan de criteria-eisen. Er zijn bijvoorbeeld uitgangspunten voor bezettingsgraden of forfaitaire waarden opgenomen die gehanteerd mogen worden. Middels deze cascotekst kan bij oplevering van een gebouw aangetoond worden dat wordt voldaan aan de eisen van de credit. Zie de volgende tabel voor een overzicht van de credits waarmee doormiddel van de cascotekst of greenlease aangetoond kan worden dat bij oplevering wordt voldaan aan de criteria-eisen. Er blijven echter credits die niet behaald kunnen worden als de onder criteria-eisen omschreven onderdelen niet daadwerkelijk worden/zijn toegepast, bijv: WAT 1a en WAT 4.

| Creditcode | | cascotekst voor oplevering | greenleaseovereenkomst |
|------------|--------------|---|--------------------------------------|
| BRL 2014 | t/m BRL 2011 | | |
| MAN 1 | | Ja, zie tevens tekst bij 'Eindgebruiker onbekend' in BRL 2014 | |
| MAN 4 | | Ja, conform BRL 2014 | Ja, conform BRL 2014 |
| HEA 1 | | Ja, zie aanvullingen in dit document | Ja, zie aanvullingen in dit document |
| HEA 2 | | Ja, zie aanvullingen in dit document | Ja, zie aanvullingen in dit document |
| HEA 3 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| HEA 4 | | Ja, conform BRL 2014 | Ja, conform BRL 2014 |

| Creditcode | | casco tekst voor oplevering | greenleaseovereenkomst |
|------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| BRL 2014 | t/m BRL 2011 | | |
| HEA 5 | | Ja, conform BRL 2014 | Ja, conform BRL 2014 |
| HEA 6 | | Ja, conform BRL 2014 | Ja, conform BRL 2014 |
| HEA 8 | | | Ja, conform BRL 2014 |
| HEA 9 | | Ja, conform BRL 2014 | Ja, conform BRL 2014 |
| HEA 10 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| HEA 11 | | | Ja, conform BRL 2014 |
| HEA 13 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| ENE 1 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| ENE 2a | ENE 2 | Ja, conform BRL 2014 | Ja, conform BRL 2014 |
| ENE 4 | | | Ja, conform BRL 2014 |
| ENE 7a+b | ENE 7 | Ja, conform BRL 2014 | Ja, conform BRL 2014 |
| TRA 3a | TRA 3 | Ja, zie aanvullingen in dit document | Ja, zie aanvullingen in dit document |
| TRA 5 | | Ja, zie aanvullingen in dit document | Ja, zie aanvullingen in dit document |
| TRA 8 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| WAT 1b | WAT 1 (woningen) | Ja, zie criteria-eis 2.2 | |
| WAT 2 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| MAT 7 | | Ja, zie aanvullingen in dit document | Ja, zie aanvullingen in dit document |
| POL 1 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| POL 2 | | Ja, zie aanvullingen in dit document | Ja, zie aanvullingen in dit document |
| POL 3 | | | Ja, conform BRL 2014 |
| POL 4 | | Ja, conform BRL 2014 | |
| POL 7 | | | Ja, conform BRL 2014 |
| POL 8 | | Ja, conform BRL 2014 | |

Aanvullingen op credits

Voor een aantal credits is gebleken dat er aanvullingen benodigd zijn om een in de praktijk werkbare situatie te creëren.

HEA 1

Aanvullende casco-eis

Alle gemeenschappelijke en reeds ingerichte huurdersdelen moet voldoen aan de eis. In geval van casco oplevering kan met een plausibele indeling in verblijfsgebieden en verblijfsruimten, waarbij is aangesloten op de indeling conform bouwvergunningaanvraag, in combinatie met de forfaitaire waarden onder "Casco" en

BREEAM-NL Instructie 107

Aanvullende interpretatieve greenleaseovereenkomst

Versie 1.0, 2014

de toelichting bij “Kantoortuin” het percentage beoordeeld oppervlak worden berekend.

In greenleaseovereenkomst:

Verhuurder dient in greenlease op te nemen dat de gebieden die niet als verblijfsruimte zijn gemarkeerd niet door de huurder als verblijfsruimte mogen worden gebruikt.

HEA 2 - BRL 2014 v1.01

Geen aanvullingen. De nieuwe credit geeft voldoende mogelijkheden om bij casco oplevering aan de eisen te voldoen.

HEA 2 - BRL 2011 v1.0 en voorgaand

Aanvullende casco-eis

Alle gemeenschappelijke en reeds ingerichte huurdersdelen moeten voldoen aan de eis. In geval van casco oplevering kan met een plausibele indeling in verblijfsgebieden verblijfsruimten, waarbij is aangesloten op de indeling conform bouwvergunningaanvraag, de afstand van gevelopening tot werkplek bepaald worden. De kern van het gebouw zal over het algemeen als verkeersgebied worden gebruikt waarbij gebruik gemaakt kan worden van de regel zoals beschreven bij “Kantoortuin” in de credit HEA 1.

In greenleaseovereenkomst:

Verhuurder moet in greenlease opnemen dat de gebieden die niet als verblijfsruimte zijn aangemerkt ook niet door de huurder als verblijfsruimte mogen worden gebruikt.

TRA 3

Aanvullende casco-eis

Douches en kleedkamers zijn onderdeel van cascovoorzieningen. Voor de kluisjes dient ruimte te zijn opgenomen in het casco, de kluisjes zelf behoeven nog niet aangebracht te zijn.

In greenleaseovereenkomst:

Verhuurder moet in greenlease opnemen dat de kluisjes door de huurder geplaatst moeten worden.

TRA 5

Aanvullende casco-eis

In geval van casco oplevering waarbij huurder nog niet bekend is, moet een voorlopig vervoersplan worden opgesteld met aannames ten aanzien van de te realiseren centrale voorzieningen (parkeerplaatsen, laadpalen, fietsenstallingen, etc.). Waar mogelijk dienen huurder specifieke maatregelen al in concept opgenomen te zijn, door verhuurder dient een opzet voor opties om vervoer verder te beperken opgenomen te zijn.

In greenleaseovereenkomst:

Verhuurder neemt voorlopig vervoersplan op als onderdeel van de greenlease, alsmede dat de huurder het vervoersplan compleet dient te maken in overeenstemming met de in het voorlopig vervoersplan gedane aannames.

MAT 7

Aanvullende casco-eis

Alle gemeenschappelijke en reeds ingerichte huurdersdelen moeten voldoen aan de eis.

In greenleaseovereenkomst

Verhuurder moet in greenlease opnemen dat huurder voor specifiek te omschrijven onderdelen dient te voldoen aan de eisen conform MAT 7. De eisen zoals in MAT 7 beschreven moeten als onderdeel van de greenlease zijn gespecificeerd.

POL 2

Aanvullende casco-eis

Alle gemeenschappelijke en reeds ingerichte huurdersdelen moeten voldoen aan de eis.

In greenleaseovereenkomst

Verhuurder moet in greenlease opnemen dat huurder voor specifiek te omschrijven koelinstallaties dient te voldoen aan de eisen uit POL 2. De eisen zoals in POL 2 beschreven moeten als onderdeel van de greenlease zijn gespecificeerd.

Borging

Incentives of boeteclausules

Het blijkt ongebruikelijk om incentives of boeteclausules op te nemen in huurcontracten om te borgen dat werkelijk wordt uitgevoerd wat contractueel overeen is gekomen. *De volgende tekst in BRL 2014 v1.01 paragraaf 2.6 'Toekenning score middels greenlease' vervalt daarom: "....en voorzien van maatregelen om naleving te garanderen, via incentives of een boeteclausule."*

Overlegorgaan

Verder staat in BRL 2014 v1.01 paragraaf 2.6 'Toekenning score middels greenlease' beschreven: "Er wordt daarnaast een overlegorgaan in het leven geroepen waarin....etc".

Interpretatie: dit mag ook onderdeel zijn van de bestaande overlegstructuur tussen huurder en verhuurder waarbij de greenleaseovereenkomst onderdeel van de agenda is.

Borging vanuit DGBC

Omdat bovenstaande maatregelen zullen vervallen, is er de behoefte om op een andere manier een zekere mate van borging te organiseren. DGBC behoudt zich daarom het recht voor om iedere eerste huurovereenkomst van een gebouwdeel, inclusief greenlease bijlage(n), bij verhuurder op te vragen.

Indien niet wordt voldaan, kan DGBC het certificaat, conform de DGBC Handleiding voor BREEAM-NL assessments, intrekken.

Monitoring

De DGBC zal de uitvoering van de greenleaseovereenkomst in de markt monitoren en evalueren. Begin 2016 zal aan de adviesgroep Nieuwbouw en Renovatie plus het College van Deskundigen worden gerapporteerd over de voortgang.