



BREEAM[®] NL

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



BREEAM-NL Instructie 106

Richtlijn voor het certificeren van Gebouwdelen

Versie 1.0, januari 2013

Richtlijn voor het certificeren van Gebouwdelen

DGBC krijgt geregeld de vraag of gebouwdelen ook gecertificeerd kunnen worden tegen BREEAM-NL. In dit document zijn daarvoor richtlijnen opgesteld.

Uitgangspunten

Het uitgangspunt voor Nieuwbouw is dat het *hele* gebouw gecertificeerd wordt, inclusief alle daarin voorkomende functies. Een gebouwdeel is de uitzondering.

Externe communicatie speelt hierin een belangrijke rol. Het is voor een nieuw gebouw namelijk heel moeilijk te communiceren dat slechts een deel gecertificeerd is. Het zal doorgaans als geheel worden opgeleverd en indien daar een BREEAM-NL certificaat aan is gekoppeld dan zal het publiek de indruk hebben dat dit het hele gebouw betreft.

Een gebouwdeel *kán* echter wel mits de opdrachtgever daar uitdrukkelijk om verzoekt, er een onderbouwing aan ten grondslag ligt én het aan onderstaande richtlijnen voldoet. Het zijn richtlijnen, geen regels. Aan hoe meer wordt voldaan, hoe groter de kans dat afgeweken kan worden van het uitgangspunt. Geen van de richtlijnen is echter een knock-out criterium.

Het uitgangspunt voor In-Use: gebouwdelen zijn zeker te certificeren. Dit zal bij In-Use juist vaak het geval zijn in de commerciële sector waar sprake is van meerdere huurders / eigenaren in hetzelfde gebouw. Een deel certificeren kan als stimulans werken indien bijvoorbeeld enkele retailers in een winkelcentrum, of enkele bewoners in een appartementencomplex starten met verduurzamen, en zo de andere huurders / eigenaars daarin meenemen. Bij In-Use is het certificeren van delen dus gebruikelijk.

Onderstaande richtlijnen gelden derhalve voor het BREEAM-NL Nieuwbouw schema. Een afbakening kan niet zwart/wit worden gedefinieerd. Het gaat om het voldoen aan zoveel mogelijk van deze richtlijnen.

Richtlijnen BREEAM-NL Nieuwbouw:

Primair is de regel 'nee, tenzij'. Het gehele gebouw inclusief kavel is namelijk de grondslag van de beoordelingsrichtlijn. Niet het hele gebouw is de uitzondering. Aan hoe meer richtlijnen wordt voldaan hoe groter de kans op acceptatie als uitzondering.

- Het deel betreft een gebouwfunctie die niet in de standaard BRL staat of gedekt is door een apart schema (bijvoorbeeld datacenters)
- Het deel is 'separable', (term uit BRE International). Dit betekent zoveel als: het deel zou virtueel moeten kunnen worden opgepakt en als zelfstandig functionerende entiteit moeten kunnen functioneren. Separable is een overkoepelende term. Die kan ook opgesplitst worden in de volgende aspecten:
 - Het deel heeft een eigen ingang
 - Het deel heeft eigen installaties
 - Het deel kan zelfstandig functioneren
- Het deel moet als zodanig duidelijk te identificeren zijn; de demarcatie van het certificaat moet communiceerbaar zijn. Bijvoorbeeld 'Kantoorgebouw Hoogstraete, Hoofdgebouw plus Vleugel A' kan wel, maar 'Het hele gebouw behalve die ene ruimte rechts achterin op de 6e verdieping' kan niet.
- Men mag niet selectief gebouwdelen uitsluiten ten behoeve van een betere score.

- Demarcatie van het deel is helder omschreven door het project

Een aanvraag voor het certificeren van een gebouwdeel bevat ten minste het volgende:

- Een schematische weergave van de demarcatie;
- Wat is de reden van de aanvraag voor een deel in plaats van het geheel;
- Wat is de Eigendomssituatie;
- Wat is de situatie rond Installaties;
- Is er een eigen ingang;
- In hoeverre kan het deel zelfstandig functioneren;
- Aandeel (m²'s en %) totaal oppervlakte;
- Aandeel (m²'s en %) energiegebruik / waterverbruik / lichthinder/ geluidsoverlast;
- Overige bijzonderheden relevant voor de uitzonderingsituatie.

In de externe communicatie:

- In alle externe communicatie vereist DGBC dat heel helder wordt vermeld welk deel onder de BREEAM-NL certificering valt en, bij voorkeur, welk deel niet.
- Op het certificaat wordt duidelijk vermeld dat het een gebouwdeel betreft.