

Invoer niet-standaard situaties in GPR Gebouw 4

Versie maart 2016

Omdat GPR Gebouw 4 niet passend is voor álle opgaven, wordt in dit document voor de meest voorkomende 'niet-standaard situaties' een individuele aanpak voorgesteld. Deze aanpak stellen we verplicht op het moment dat voor een gebouw een assessment wordt uitgevoerd (controle en/of validatie van een berekening) of een GPR Gebouw Certificaat wordt aangevraagd, en wordt geadviseerd voor alle andere situaties.

In sommige situaties is een zogenaamde 'berekening op maat' nodig. Verderop in dit document wordt deze aanpak toegelicht.

Natuurlijk dekken we met de voorgestelde aanpak niet alle situaties af. Bij twijfel wordt een gebruiker daarom geadviseerd contact met ons op te nemen om de te hanteren aanpak te bespreken.

Combinatiegebouw, gebruiksfunctie > 10%

1. Als het gebruiksoppervlak (GO) van een functie meer dan 10% uitmaakt van het totale GO van het gebouw dat wordt beoordeeld, of groter is dan 100 m², dan moet deze functie als aparte berekening in GPR Gebouw worden ingevoerd.
2. Middels het combinatieblad kunnen de scores van de verschillende functies weer worden samengevoegd tot één totaalscore per thema.
3. Een GPR Gebouw Expert beschrijft hoe het gebouw gesplitst moet worden, inclusief toerekening.

Functiegebied > 10%

1. Bij het beoordelen van functies binnen GPR Gebouw wordt er vanuit gegaan dat deze functies hoofdzakelijk gericht zijn op het verblijven van mensen (verblijfsgebied). Is het functiegebied > 10% van het totale GO van het gebouw dat wordt beoordeeld, dan moet dit apart worden beoordeeld of buiten beschouwing worden gelaten. Als er sprake is van een functiegebied dan zijn maatregelen gericht op het verblijven van mensen vaak niet relevant. Als er geen duidelijke scheiding is tussen functie- en verblijfsgebied dan moet het geheel als verblijfsgebied worden beschouwd.
2. Middels het combinatieblad kunnen de scores van de verschillende gebieden/functies weer worden samengevoegd tot één totaalscore per thema.
3. Een GPR Gebouw Expert beschrijft hoe het gebouw gesplitst moet worden in functie- en verblijfsgebied, inclusief toerekening.
4. Voor het beoordelen van een functiegebied met GPR Gebouw is een berekening op maat nodig.

(Deel van een) gebouw waarvan de functie wel bestaat in GPR Gebouw, maar de subfunctie niet

1. Een subfunctie is een 'verbijzondering' van een functie. Voorbeelden hiervan zijn: kinderdagverblijf als bijeenkomstfunctie en ijsbaan als sportfunctie. Het invullen van subfuncties als deze in GPR Gebouw kan tot niet-maatgevende resultaten leiden. Daarom is een berekening op maat nodig, of de subfunctie moet buiten beschouwing worden gelaten. Bij een berekening op maat kan volstaan worden met het in beeld brengen en beoordelen van de afwijkingen van de subfunctie t.o.v. de 'hoofdfunctie'.
2. Middels het combinatieblad kunnen de scores van de verschillende (sub)functies weer worden samengevoegd tot één totaalscore per thema.
3. Een GPR Gebouw Expert beschrijft hoe het gebouw gesplitst moet worden in verschillende (sub)functies, inclusief toerekening.

(Deel van een) gebouw waarvan de functie wel bestaat in GPR Gebouw, maar de referenties binnen GPR Gebouw sterk afwijken.

1. Voorbeelden hiervan zijn: vakantiehuisje (logiesfunctie), kiosk (winkelfunctie), tribune in een sporthal (bijeenkomstfunctie). Het invullen van (delen van) gebouwen als deze in GPR Gebouw leidt tot niet maatgevende resultaten. Hiervoor is een berekening op maat nodig, of het (deel van een) gebouw moet buiten beschouwing worden gelaten. Uitgangspunt bij een berekening op maat is dat deze gebouwen of delen van een gebouw worden beoordeeld langs een reële maatlat.
2. Een GPR Gebouw Expert beschrijft hoe het gebouw gesplitst moet worden in verschillende functies, inclusief toerekening.

(Deel van een) gebouw waarvan de functie niet bestaat in GPR Gebouw.

1. Het als andere functie invullen van functies die niet in GPR Gebouw bestaan leidt in de meeste gevallen niet tot maatgevende resultaten. Een GPR Gebouw Expert beoordeelt of dit mogelijk is. In andere gevallen is hiervoor is een berekening op maat nodig.

Gebouw wordt casco opgeleverd. Afbouw valt onder de huurder.

1. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. De voor het casco verantwoordelijke partij kan voor het afbouwgedeelte min / max varianten maken: een berekening waarbij voor de afbouw wordt uitgegaan van de slechtste keuzes (laagste score) en een berekening waarbij voor de afbouw wordt uitgegaan van de beste keuzes (hoogste score). Een andere optie is, om voor de afbouw uit te gaan van de waarden uit de voorbeeldberekening. Na afbouw wordt het 'definitieve' kwaliteitsbeeld bepaald. Een derde mogelijkheid is de aanvraag van een berekening op maat, waarin voor het casco en de afbouw aparte scores bepaald kunnen worden.
2. Een GPR Gebouw Expert beschrijft hoe het gebouw gesplitst moet worden in casco en afbouw.

Onderwijsgebouw met sporthal

1. Als het gaat het om een kleine sporthal van het type dat je vaak in het basisonderwijs tegenkomt, dan voldoet een aparte berekening met de bijeenkomstfunctie (als de sportfunctie minder dan 10% uitmaakt van het totale GO van het gebouw dan kan de sporthal zelfs in de berekening van de onderwijsfunctie worden meegenomen). Gaat het om een grote(re) sporthal van het type dat je vaak in het voortgezet onderwijs tegenkomt, dan dient een aparte berekening met de sportfunctie te worden gemaakt.
2. Middels het combinatieblad kunnen de scores van de verschillende functies weer worden samengevoegd tot één totaalscore per thema.

Nieuwbouw-uitbreiding aan een bestaand gebouw, inclusief renovatie bestaand gebouw.

1. Omdat voor het nieuwbouwdeel ook nieuwbouweisen gelden moeten het nieuwbouwdeel en het te renoveren deel apart worden ingevoerd in de GPR Gebouw versies voor nieuwbouw en bestaande bouw.
2. Middels het combinatieblad kunnen de scores van de verschillende functies weer worden samengevoegd tot één totaalscore per thema.
3. De GPR Gebouw Expert omschrijft hoe het gebouw gesplitst moet worden, inclusief toerekening.

Nieuwbouw uitbreiding aan een bestaand gebouw, zonder renovatie bestaand gebouw.

1. Zie voorgaande. Invoer bestaande deel kan desgewenst achterwege worden gelaten (dat geldt dan ook voor het gebruik van het combinatieblad).
2. De GPR Gebouw Expert omschrijft voor welk deel het kwaliteitsbeeld representatief is.

Transformatie

1. Uitgangspunt is dat bij transformatie alleen de nieuwe functie wordt beschouwd. Welke keuze vervolgens wordt gemaakt is afhankelijk van hoe ingrijpend de aanpassing is. Als alleen het casco behouden blijft, gebruik dan de GPR Gebouw versie voor nieuwbouw, op basis van de nieuwe functie. Als ook de schil grotendeels blijft gehandhaafd, gebruik dan de GPR Gebouw versie voor bestaande bouw, op basis van de nieuwe functie.
Indien gewenst kan de huidige situatie separaat worden beoordeeld, naast de situatie na ingreep. Gebruik

- dan de GPR Gebouw versie voor bestaande bouw. Let op; voor sommige onderdelen binnen GPR Gebouw (o.a. MPG berekening, Toekomstwaarde) is de bestaande situatie relevant om de nieuwe situatie te kunnen beoordelen. In die situaties moeten ook de gegevens voor de huidige situatie worden ingegeven.
2. De GPR Gebouw Expert omschrijft de gekozen aanpak, en geeft aan hoe de huidige situatie wordt meegenomen in de berekening.

(Delen van) een gebouw met verschillende bouwjaren.

1. Voor de gebouwdelen met een verschillend bouwjaar mag één bouwjaar gehanteerd worden. Dit is dan het 'jongste' gedeelte. Het is ook toegestaan om het gebouw te splitsen in delen met een verschillend bouwjaar, en hiervoor een aparte berekening te maken.

Berekening op maat

Het doel van een berekening op maat is om op pragmatische wijze tot een betrouwbare duurzaamheidscore te komen voor het (deel van een) gebouw dat men de maat wil nemen. De omvang van het traject is afhankelijk van de gewenste of benodigde betrouwbaarheid (denk aan MIA) en de mate waarin het te meten (deel van een) gebouw afwijkt van de al beschikbare functies en referenties in GPR Gebouw.

Voorbeelden:

- Hulp bij invoeren en het gebruik van de extra maatregelen;
- Aanpassen van weegfactoren;
- (Sub)thema's van verschillende functies met elkaar combineren;
- Aangepaste maatregelen, maatregelgroepen en (in zeer uitzonderlijke gevallen) subthema's;
- Bouw van een aparte Excel-versie voor de berekening;
- Implementatie als aparte functie of referentietype in GPR Gebouw 4.

Stappenplan:

1. Een GPR Gebouw Expert doet op basis van een planbespreking/-analyse een voorstel voor de te hanteren criteria en weging.
2. Krijgt de berekening een formele status (controle door GPR Gebouw Expert, validatie door GPR Gebouw Assessor en/of GPR Gebouw Certificaat), dan moet de voorgestelde aanpak van een berekening op maat altijd ter goedkeuring aan W/E adviseurs worden voorgelegd. Bij situaties die sterk afwijken van de standaard kan W/E adviseurs hiervoor in overleg met de GPR Gebouw Expert advieskosten in rekening brengen.
3. Geaccordeerde voorstellen worden door W/E centraal geadmistreerd. Hiermee bouwen we ervaringsgegevens op, en voorkomen we dat GPR Gebouw Experts vraagstukken op een verschillende manier oplossen. Deze kennis wordt gedeeld binnen de GPR Gebouw Expert/Assessor gemeenschap.
4. Uitvoering berekening op maat door de GPR Gebouw Expert.