

Bijlage I: Overzicht kosten

behorend bij het collegeadvies met betrekking tot de “renovatie en verduurzaming van het buurthuis De Schelf”.

▪ Bouwkundig onderhoud

Het dak van buurthuis De Schelf bestaat uit 10 platte daken en 1 golfplaten puntdak. De lekkages zijn een direct gevolg van de slijtage en veroudering van het mastiek. Bij hevige regenval heeft de regenafvoer onvoldoende capaciteit waardoor het waterniveau op de daken tot boven de loodkraag stijgt. Dit was voor een aantal gemeenteraadsleden reden voor het stellen van vragen.

Uit het inspectierapport over de staat van het dak blijkt de noodzaak.

In het golfplaten puntdak is asbest verwerkt. Vóórdat de dakisolatie vervangen kan worden, moet het asbest worden verwijderd.

Het noodzakelijke bouwkundig onderhoud bestaat uit:

Omschrijving	Kosten incl. btw	Energielabel
Platte daken en isolatie	€ 43.032,44	C
Golfplaten dak en isolatie	€ 27.104,00	C
Asbest verwijderen	€ 4.204,75	
Bouwkundige voorzieningen	€ 5.000,00	
Totaal	€ 79.341,19	C

▪ Covid 19-maatregelen

In het kader van Covid-19 zijn de eisen voor de luchtbehandeling verscherpt. De luchtbehandeling in het buurthuis is nu op basis van natuurlijke ventilatie in combinatie met mechanische afzuiging.

Door de gepleegde aanbouw in 1987 werkt de natuurlijke ventilatie onvoldoende. Het bijplaatsen van alleen mechanische afzuiging veroorzaakt veel warmteverlies en daardoor een veel hogere energierekening.

Om die reden heeft het de voorkeur te kiezen voor een gebalanceerd mechanische luchtbehandelingsinstallatie met Warmte-Terug-Win installatie. Hiervoor zijn beperkte bouwkundige aanpassingen voor het extra gewicht op het dak nodig. Deze aanpassingen vinden plaats op basis van een constructieberekening.

De Covid 19-maatregelen bestaan uit:

Omschrijving	Kosten incl. btw	Energielabel
Vraaggestuurde CO2 of WTW ventilatie	€ 80.438,38	B
Bouwkundige voorzieningen	€ 2.500,00	
Totaal	€ 82.938,38	B

▪ Maatregelen als gevolg van het EMA (verduurzaming)

In het college advies Meerjaren onderhoudsplan gemeentelijke gebouwen 2020-2029 is onder paragraaf 1.4.2 Duurzaamheid het volgende omschreven:

Het voorgestelde MJOP is gebaseerd op instandhouding zonder extra voorzieningen of duurzaamheidsmaatregelen. Wel is het mogelijk om een Duurzaam MJOP te ontwikkelen. Een DMJOP kan worden opgesteld als er voor een aantal panden een Energie Prestatie Advies Utiliteit (EPA U) wordt opgesteld. Deze adviezen geven inzicht wat de mogelijkheden zijn om bepaalde panden te verduurzamen.

Voor de Schattelijn, het gemeentehuis, buurthuis De Schelf, gymzaal De Hooipolder en het Sint Leo gebouw zijn in 2012 Energie Prestatie Adviezen - Utiliteit (EPA-U) opgesteld.

Deze adviezen geven aan op welke wijze een het pand verduurzaamt kan worden om te voldoen aan Energielabel A of B. Dit label moet in 2024 zijn behaald.

Het EPA-U-advies van buurthuis De Schelf is geactualiseerd in het: “Energie Maatwerk Advies” (EMA) van 10 juli 2020.

Het EMA van buurthuis De Schelf rapporteert diverse maatregelen om het gebouw energiezuinig te maken. Dit vergt een extra investering op het onderhoud van € 201.891,45 incl. btw. De recent verbouwde panden

aan de Meidoornstraat 5, Julianalaan 103 en Lage weg 8 zijn duurzaam verbouwd. Zo zijn de vloeren, daken en gevels geïsoleerd en is LED verlichting toegepast.

De maatregelen als resultaat van het EMA rapport van buurthuis De Schelf bestaan uit:

Omschrijving	Kosten	Besparing %	Besparing €/pjr	Terugverdientijd	E-label
Dakisolatie Rc wordt 6 m2K/W	€ 61.380,20	7,82	€ 1.236,00	17 jaren	A
Hellend dak isolatie Rc wordt 6 m2K/W	€ 29.524,00	4,94	€ 773,00	13 jaren	B
60 PV-panelen = 20.000 kwh/jr	€ 25.000,00	12,51	€ 1.014,00	15 jaren	A
Spouw = bijvullen	€ 5.45,26	2,25	€ 355,00	9 jaren	B
HR++ beglazing	€ 13.739,55	3,08	€ 483,00	14 jaren	B
Vraaggestuurde CO2 of WTW ventilatie	€ 36.822,00	2,45	€ 684,00	5 jaren	B
Warmtepomp hybride	€ 30.000,00	10,92	€ 5.428,00	5 jaren	A
Led verlichting	€ 12.100,00	21,97	€ 1.127,00	5 jaren	A
Totaal	€ 201.891,45				A

Voorkeurspakket aan maatregelen voor het buurthuis De Schelf

Hoewel het MJOP gemeentelijke gebouwen primair voorziet in het repeterend onderhoud aan het pand en de installaties is met de vaststelling van dat plan door de gemeenteraad de intentie uitgesproken dat de bouwkundige renovatie gecombineerd wordt met het verduurzamen van panden.

Voor de beoordeling van het uit te voeren maatregelenpakket is het volgende van belang:

- vanwege achterstallig onderhoud is het buurthuis De Schelf toe aan renovatie; dit is een min of meer een natuurlijk gevolg van de afschrijvingstermijn voor onderhoud sinds de bouw;
- de gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het MJOP de intentie vastgelegd om onderhoud zo optimaal als mogelijk te combineren met een duurzame uitvoering ervan;
- vanaf 2024 is voor overheidsgebouwen het energielabel B een verplichting.

Op basis hiervan is een adviesgroep, bestaande uit de gemeentelijke gebouwenbeheerder, de gemeentelijke beleidsmedewerker duurzaamheid, een bouwkundig adviseur, een installatie adviseur en de steller van het EMA advies, gekomen tot een plan dat voorziet in het noodzakelijk bouwkundig onderhoud, de luchtbehandeling in het kader van Covid-19 en het verduurzamen naar minimaal energielabel B dat in 2024 bereikt moet worden. Door combinaties te maken met duurzame technieken en –materialen, kan een financieel voordeel worden behaald.

Als advies is gekomen tot het volgende maatregelenpakket tegen de daaraan gekoppelde kosten:

Omschrijving	Kosten	Afschrijvingstermijn in jaren
Asbest verwijderen	€ 4.235,00	40
Golfplaten dak en isolatie	€ 29.524,00	40
Platte daken en isolatie	€ 52.343,39	20
Spouwmuur isolatie	€ 5.452,26	40
Warmtepomp + Hybride cv	€ 17.508,70	20
Zonnecollectoren	€ 13.279,75	20
Gebalanceerde WTW ventilatie	€ 80.438,38	20
HR++ beglazing	€ 13.739,55	40
Led verlichting	€ 12.100,00	20
Onvoorzien	€ 12.100,00	40
Totaal	€ 240.721,03	