Raadsmemo

Nummer
24int04280

Aan	Van	Opsteller	datum
Gemeenteraad Borne	College van B en W	E.M. Meijer	24-9-24

betreft
Doorschuiven van een deel van de verduurzaming van De Wensinkhof naar 2026

Portefeuillehouder
D. Vermorken

Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:
Informeren over de staat van het gebouw De Wensinkhof en de consequenties voor de verduurzaming.

Geachte raadsleden,

Voor de verduurzaming van sporthal de Wensinkhof staat € 241.000 in de begroting. Dit krediet is bestemd voor zonnepanelen en het verzwaren van de dakconstructie en duurzaamheidsmaatregelen waarvoor een Dumava subsidie werd toegekend.

Graag willen wij u informeren over de staat van het pand De Wensinkhof. Deze lijkt niet in overeenstemming met de levensduur van het pand. En dat feit heeft gevolgen voor de verduurzaming die we willen realiseren.

Aanleiding
De Wensinkhof voldoet niet aan kwaliteitseisen utiliteitsbouw
De Wensinkhof is in 2011 gebouwd. Het pand lijkt niet te zijn gebouwd met de kwaliteitseisen die we aan utiliteitsbouw stellen. Hier zijn we de afgelopen jaren al enkele keren tegenaan gelopen en dit heeft al tot aanvullende kosten geleid. De verwachting is dat de levensduur van dit pand lager zal liggen dan bij soortgelijke panden.

Dumava toegekend
Op 8 februari 2023 is een Dumava subsidie toegekend voor De Wensinkhof voor:

- Het plaatsen van een warmtepomp
- LED-verlichting
- En een slimme meter met een energieverbruiksmanager

De subsidie is toegekend voor een totaalbedrag van € 28.875. De totaal geraamde werkzaamheden bedragen € 105.000 (€ 95.535 inclusief 30% Dumava+ 10% kosten indexering sinds 2022). Voorwaarde van de subsidie is uitvoering van de werkzaamheden binnen twee jaar.

Amendement Verduurzaming sporthal De Wensinkhof
Op 18 juli 2023 is aanvullend door uw raad een amendement aangenomen om in afwijking van de kadernota, de verduurzaming van sporthal de Wensinkhof in de begroting op te nemen en de kapitaallast (€ 17.000) te dekken uit de te verwachten besparing op de energiekosten, zo nodig aangevuld met middelen uit de Reserve Beleidsontwikkeling. Naar aanleiding van dit amendement is een krediet van € 136.455 opgenomen in de begroting voor het plaatsen van zonnepanelen en het verzwaren van de dakconstructie.

Onderzoek gedaan door de school
De naastgelegen school werd gelijktijdig met de sporthal gebouwd door dezelfde aannemer. Bij de plaatsing van zonnepanelen op deze school is onderzoek uitgevoerd naar de plek waar de panelen het beste geplaatst konden worden. Het gebouw is voldoende veilig, maar iedere extra belasting van het dak is kritisch. Op de hellende daken was op de tussenmuren en bij korte gordingen wel marge, zodat de school hier de zonnepanelen plaatste.

Afschaffen salderingsregeling
In het hoofdlijnenakkoord van de overheid staat het voornemen de salderingsregeling zonnepanelen af te schaffen. Het is daarom verstandig de zonnepanelen toe te spitsen op het tijdstip van verbruik van dit object. Er zal nader onderzoek moeten plaatsvinden voor het hele object om te zien welke aanvulling van zonnepanelen voor de sportzaal nodig is.

Wat gaan we doen?
Monitoring na aanpassing installaties op basis van Dumava
We gaan nu eerst de installaties aanpassen op basis van de Dumava subsidie en vervolgens monitoren welke gevolgen de aanpassing van de installaties hebben voor het energieverbruik. Er zal een energiemonitoring moeten plaatsvinden voor het hele object om te zien welke aanvulling van zonnepanelen voor de sportzaal nodig is. De monitoring duurt een jaar.

Gebouwscan
Naast de werkzaamheden behorend bij de Dumava subsidie zullen we (mogelijk samen met de andere gebouweigenaren) een gebouwscan laten uitvoeren. Met de scan komt er duidelijkheid over de bouwkundige staat van het gebouw. Met het resultaat van de gebouwscan kunnen we zo nodig een afweging maken of we levensduur verlengende maatregelen moeten gaan toepassen of dat het gebouw in minder tijd moet worden afgeschreven.

Ook voor de plaatsing van de warmtepomp, boilers en zonnepanelen is inzicht in de draagkracht van de wand, de vloer en het dak van belang. Ook dit nemen we mee in de gebouw scan.

Daarnaast zien we in het meerjaren onderhoudsplan dat in 2035 de toplaag van de dakbedekking en de dakranden voor vervanging in aanmerking komen. Hiervoor is een bedrag opgenomen in het MJOP van ca. € 40.000. Eventuele vervanging van dakisolatie en brandveiligheid van de huidige dakbedekking in combinatie met isolatie moeten we meenemen in de gebouwscan. Zodat we weten of we deze werkzaamheden ook naar voren moeten halen. Wanneer de zonnepanelen geïnstalleerd zijn, kunnen we de dakbedekking niet meer eenvoudig vervangen. Dit is tot dusver niet betrokken in de verduurzaming van het pand.

Dumava
We hebben uitstel aangevraagd op de Dumava subsidie omdat 8 februari 2025 nu snel dichtbij komt en het er om spant of de werkzaamheden dan al afgerond zijn. (Voor Dumava mag eenmalig maximaal 12 maanden uitstel worden aangevraagd).

Beoogd resultaat
Na de monitoring en gebouwscan, hebben we inzicht in het energieverbruik, de staat van het gebouw en de omvang van de bijkomende werkzaamheden voor het installeren van zonnepanelen. Met het resultaat van de gebouwscan kunnen we zo nodig een afweging maken of we levensduur verlengende maatregelen moeten gaan toepassen, of (delen van) het gebouw eerder aan vernieuwing of vervanging toe is of zijn en of het gebouw in minder tijd moet worden afgeschreven.

Nieuw vastgoedbeleid en ombuigingen
In 2025 herzien we het gemeentelijk vastgoedbeleid. In dat kader en ook gezien de ombuigingen gaan we alle gemeentelijke gebouwen dan tegen het licht houden. De gebouwscan voor De Wensinkhof loopt hierop vooruit, maar wordt op dat moment in een integrale afweging van de vastgoedportefeuille meegenomen.