

Rapportage

Onderhoudssituatie en bouwkundige staat Locatie Macropedius



Onderwijsstichting De Peel
Afdeling Bedrijfsvoering
November 2021

➤ Inleiding

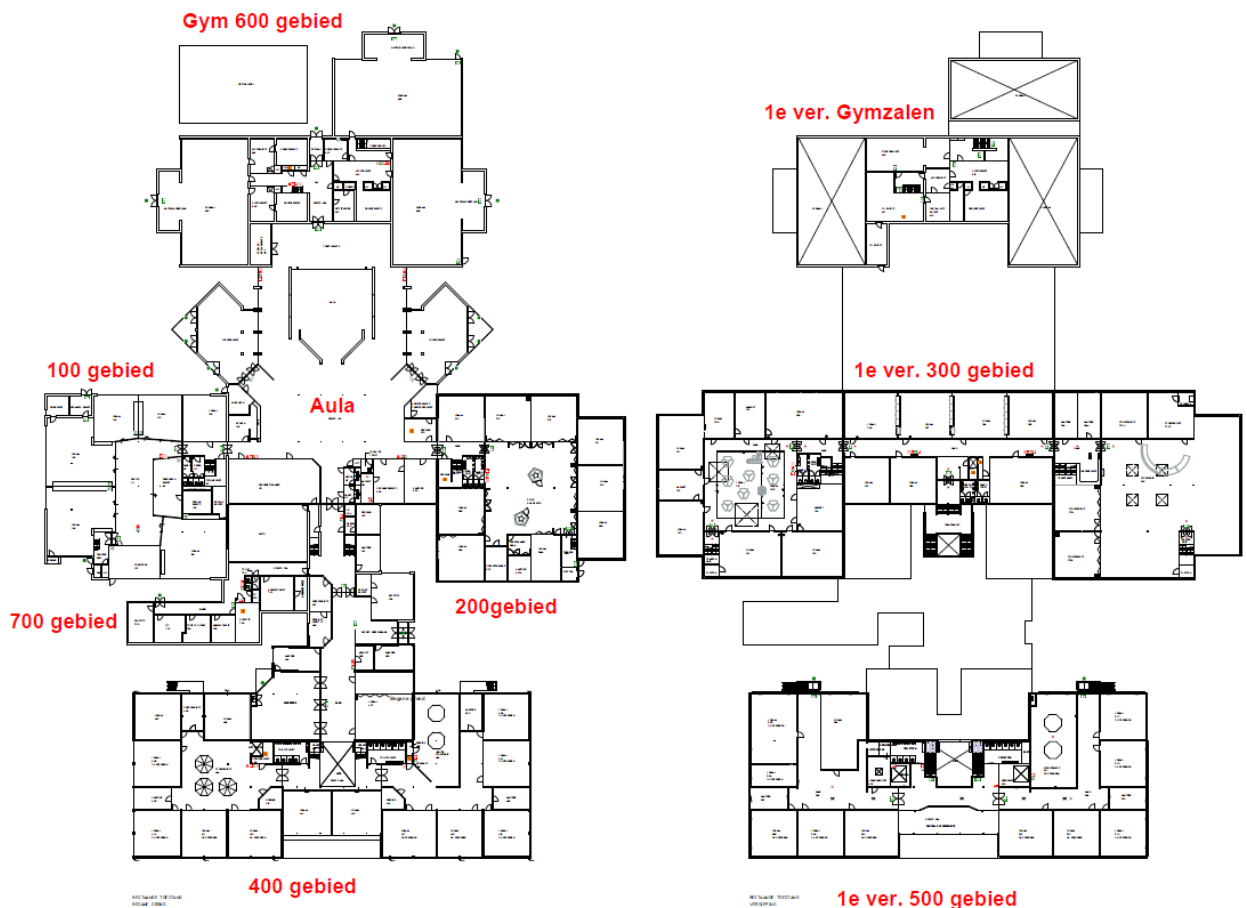
Locatie Macropedius is gehuisvest in een gebouw dat dateert van 1975. In de periode 1977 – 2006, zijn uitbreidingen en verbeteringen uitgevoerd. De huidige totale oppervlakte van de verblijfsgebieden is ± ongeveer 12400 m².

Het doel van het rapport is om zo beknopt mogelijk een duidelijk beeld te geven van de huidige staat van het gebouw om op basis daarvan goede bouwkundige, energetische en economische afwegingen te kunnen maken naar de toekomst toe.

Dit rapport is gericht op:

- de schil van het gebouw;
- de bouwkundige en energetische elementen;
- bescherming van het gebouw tegen weersinvloeden;
- en de inrichting van de aaneengeschakelde gebouwen.

➤ Plattegrond



➤ Bouwkundige staat

• Het dak

De dakconstructie welke bestaat uit diverse bouwkundige elementen is in redelijke staat van onderhoud. De energetische waarde van het dak is echter zeer slecht met uitzondering van het 500 gebied. Uit gegevens blijkt dat het dak, welke voorzien is van spoorweg grint, nog nooit is vervangen.

De laatste tijd zijn er steeds meer lekkages maar de reparaties of het vervangen van dakbedekkingen is geen structurele oplossing. Er moet namelijk dan ook rekening gehouden worden met de isolatie en alle bijkomende bouwkundige en installatietechnische zaken.

- **Gevels**

De huidige gevels zijn onderhoudsgevoelig. De ruimte tussen het binnen metselwerk en de gevelbekleding is vrijwel niet geïsoleerd. Kozijnen en ramen zijn nog voorzien van de eerste serie dubbelglas en zijn niet tochtvrij.

De kunststof gevelbekledingen vertonen diverse gebreken (verkleuringen van de platen en slechte bevestigingen). Door veroudering en slechte constructie zijn de houten gedeelten op korte termijn aan vervanging toe. Sommige gevelbeplatingen dreigen los te komen met alle gevolgen van dien.

- **Vloeren**

De begane grondvloeren zijn vochtig omdat in de aanwezige kruipruimte een laag water staat vanwege de hoge grondwaterstanden in dat gebied. De isolatiewaarde is praktisch nihil, m.u.v. het nieuwe gedeelte (kantooromgeving) welke is gebouwd in 2006.

- **Aula**

De aula is te klein voor het aantal huidige leerlingen en ook voor activiteiten die in deze ruimte georganiseerd moeten worden. Daarnaast is de aula inefficiënt ingericht en moet de inrichting drastisch worden aangepast.

- **Gymzalen**

De vloeren van de 3 gymzalen moeten binnen nu en enkele jaren worden vervangen. Er is geen isolatie onder de vloeren. De wanden vertonen schimmelplekken en zijn vochtig. De plafonds zijn slecht. De luchtbehandelingskasten op de gymzalen zijn aan vervanging toe. Ook is de akoestiek van de gymzalen niet optimaal.

- **Kleedruimten**

De kleedruimten dateren van einde jaren zeventig. De ventilatie is slecht en de kanalen zijn te klein om voldoende te kunnen ventileren met de huidige intensiteit van het gebruik van de ruimten. Radiatoren zijn roestig, tegels slecht en gedateerd.

- **Verlichting**

De verlichting is verouderd. Betere verlichting, denk aan LED, levert een betere leerprestatie op en minder energieverliezen.

➤ **Infrastructuur**

De huidige infrastructuur laat te wensen over. Hierbij enkele voorbeelden om een indruk te geven wat de problemen zijn:

- Parkeren van voertuigen in een dichtbevolkt gebied.
- Verkeersveiligheid St. Annastraat.
- Fietsen stallingen zijn gedateerd en moeten worden aangepast en vernieuwd. Nu zijn de fietsenstallingen nog gemetseld en de daken zijn voorzien van asbest golfplaten.
- Het straatwerk ligt er schots en scheef bij en dient te worden her bestraat.
- Het hekwerk is slecht en dient, ook in verband met herinrichting c.q. vergroting van terrein, te worden vernieuwd.

➤ **De beveiliging en noodvoorzieningen**

Door de vele verbouwingen is in de loop der jaren veel aangepast met alle gevolgen van dien. De brandmeldinstallatie geeft regelmatig een storingsmelding en de complete bekabeling dient vervangen te worden.

➤ **Inrichting van de school**

De inrichting van de school is in de loop der jaren steeds veranderd. Na 11 verbouwingen, uitbreidingen en meerdere aanpassingen is de inrichting van deze school niet flexibel en efficiënt meer te noemen.

Er is een totale oppervlakte gecreëerd van 12.313 m² met veel inefficiënte ruimten en gebieden.

Op basis van de nieuwe normen heeft deze school ongeveer 2300 m² aan inefficiënte ruimte. Om zoveel vierkante meters goed te kunnen blijven onderhouden zal dat een kostendruk geven van € 1.267.000,00 binnen de komende 10 jaar. Het energieverbruik op basis van deze inefficiënte ruimte is ongeveer 15.240 m³ gas per jaar ofwel het verbruik van 10 woningen en 7603 Kwh per jaar voor elektriciteit.

➤ **Energieverliezen**

De gevels, de vloeren en de dakconstructies hebben een slechte isolatie. Met de huidige gasprijzen geeft dit een extra financiële belasting. Het gas verbruik ligt ver boven het gemiddelde. Omgezet in een energielabel zou dat neerkomen op een **G-waarde**, wat inhoudt de laagste norm op de ladder van het energielabel.

Het gasverbruik van bij 12 maanden stoken is gemiddeld 80.000 m³, omgerekend kunnen bij deze hoeveelheid, 49 woningen worden voorzien van gas. Het elektriciteitsverbruik ligt in een periode van 12 maanden op 39000 Kwh.

➤ **Conclusie**

De afgelopen jaren is veel gedaan om het gebouw enigszins veilig en gezond te houden voor de leerlingen en de kwaliteit van het binnenmilieu te verbeteren.

Hoewel in verschillende fases diverse bouwdelen zijn verbouwd en in elk gebied voorzieningen zijn getroffen die het CO₂ gehalte naar beneden brengen zijn er toch nog veel binnenmilieuproblemen. Denk b.v. aan daglicht, te lage temperaturen en tochtklachten in de winter en oververhitting in de zomer.

De overheid streeft er echter na, om scholen van dit soort omvang te stimuleren over te gaan op energie neutrale oplossingen. Dit gebouw is niet duurzaam, voldoet niet aan gestelde eisen voor schoolgebouwen vanuit wet- en regelgeving en zal zeer moeilijk energieneutraal gemaakt kunnen worden.

Het gebouw verkeert in een fase waarin de technische gebreken hand over hand gaan toenemen. Dat is niet zo vreemd omdat de afschrijving van dit soort scholen bij ongeveer 91% van de gemeente ligt rond de 35 tot 40 jaar en het huidige schoolgebouw dateert van 1975.

Voor het huidige schoolgebouw moet een oplossing komen waarbij alle facetten zoals binnenmilieu, inrichting, duurzaamheid, ruimte, energieneutraal, groen en infrastructuur centraal staan.