

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021020176124

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	:
Agendnummer	:
Onderwerp	: Renovatie en verduurzaming buurthuis De Schelf.

Voorstel

1. Een krediet beschikbaar te stellen ad € 241.000 inclusief btw ter uitvoering van de renovatie en verduurzaming van buurthuis De Schelf.
2. De hiermee gemoeide kapitaalslasten van € 12.215 euro (op basis van verschillende afschrijvingstermijnen samengesteld uit € 10.101 + € 2.114) ten laste van de begroting 2022 en verdere jaren te brengen.
3. De jaarlijkse onderhoudskosten van het dak en de installaties ad € 830 ten laste van de exploitatiekosten van de Schelf te brengen.
4. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Inleiding

Buurthuis De Schelf is gebouwd in 1983 en is in 1987 voorzien van een aanbouw. Op basis van de afschrijvingstermijn zou renovatie in 2023 aan de orde zijn. In het buurthuis is sprake (geweest) van lekkage wat aanleiding is om reeds nu een inspectie te laten uitvoeren naar de kwaliteit van het dak. Daarbij is geconstateerd dat de dakbedekking slecht is en moet worden vervangen.

De nu uit te voeren renovatiewerkzaamheden geven wel de kans om gelijktijdig een verduurzamingslag te maken voor buurthuis De Schelf. Hiervoor is een Energie Maatwerk Advies (EMA) opgesteld waarmee een basis wordt gelegd voor de verduurzaming van het buurthuis.

Na renovatie voldoet het buurthuis daarmee aan Energielabel B hetgeen voor overheidsgebouwen vanaf 2024 een verplichting is.

In bijlage I is een overzicht opgenomen van drie kostenposten:

- enkel het noodzakelijke onderhoud;
- de noodzakelijke maatregelen als gevolg van Covid-19;
- de maatregelen als gevolg van het 'energie maatwerk advies';

met daaraan toegevoegd het pakket van maatregelen, zoals wordt voorgesteld, met de daaraan gekoppelde kostenposten.

Beoogd effect

Het opheffen van de lekkage in het buurthuis en het gelijktijdig doorvoeren van een verduurzamingslag wat leidt tot het Energielabel B. Hiermee wordt in één slag het buurthuis gerenoveerd én verduurzaamd.

Argumenten

1.1 Dakbedekking van de platte daken zijn slecht

Het dak van buurthuis De Schelf bestaat uit 10 platte daken en 1 golfplaten puntdak. Uit het inspectierapport is gebleken dat de dakbedekking slecht is en al eerder oorzaak is geweest van lekkages. De lekkages zijn een direct gevolg van de slijtage en verval van het ruim 35 jaar oude mastiek.

1.2 Combinatie renovatie en verduurzaming is werk met werk maken.

Bij de renovatie wordt de dakbedekking vervangen en bijpassende maatregelen getroffen. Vanuit verduurzaming zal zowel de isolatiewaarde als de mechanische ventilatie worden vernieuwd en verhoogd. De beglazing wordt bij de benodigde vervanging geüpgraded naar isolatiewaarde HR++.

Door deze energiezuinige maatregelen zal warmte worden terug gewonnen. Dit werkt nu weliswaar kostenverhogend, maar zal zich op termijn terugverdienen. In bijlage I is dit onder de maatregelen als gevolg van het EMA nader uitgewerkt (jaarlijkse besparing en terugverdientijd).

In de bijlage is een en ander meer specifiek uitgewerkt.

1.3 Het Meerjaren Onderhoud Programma (MJOP) bevat geen middelen voor renovatie van De Schelf

Bij het vaststellen van het MJOP op 7 november 2019 is met de keuze voor variant C geen rekening gehouden met de renovatie van gemeentelijke gebouwen. Het MJOP bevat enkel middelen voor repeterend onderhoud aan gemeentelijke panden en installaties en niet voor (grootschaligere) renovaties.

Wel heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het MJOP de opdracht gegeven in de toekomst te komen tot een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsprogramma (DMJOP) met als doel onze gemeentelijke gebouwen te verduurzamen. Met het verduurzamen van buurthuis De Schelf wordt hierin de eerste stap gezet. Op basis van het Energie Maatwerk Advies wordt hieraan invulling gegeven. De renovatie in combinatie met de duurzaamheidsmaatregelen vergt dan ook om een afzonderlijk krediet hiervoor.

1.4 Met de maatregelen voldoet De Schelf aan het verplichte Energielabel B in 2024.

Zoals aangegeven dienen overheidsgebouwen vanaf 2024 te voldoen aan Energielabel B. Om dat te bereiken adviseert het EMA de spouwmuurisolatie aan te vullen, de isolatiewaarden op andere plekken te verhogen, HR++ beglazing en een warmtepomp toe te passen, zonnecollectoren aan te brengen en de verlichting te vervangen voor LED-verlichting. Deze zijn in dit voorstel meegenomen.

1.5 Met het aanbrengen van een Warmte-Terug-Win ventilatie wordt voldaan aan de ventilatie-eisen conform de coronamaatregelen én levert het een bijdrage aan de verduurzaming van het pand

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 wat tot een veel hogere energierekening leidt. Om die reden wordt geadviseerd tot het toepassen van een gebalanceerd mechanische luchtbehandelings- met Warmte-Terug-Win-installatie.

Kanttekeningen

1.1 Levensduur dakbedekking platte daken is korter dan de voorgeschreven afschrijvingstermijn

Op grond van de door de gehanteerde afschrijvingstermijnen worden platte daken in 40 jaren afgeschreven. De in de praktijk door leveranciers gegeven garanties wijken hiervan af. Dakbedekking heeft een levensduur van tussen de 20 en 25 jaar.

In de financiële berekening is om die reden een afschrijvingstermijn van 20 jaar gehanteerd.

1.2 Verrekening verduurzamingsmaatregelen

De inzet van genoemde renovatie en verduurzaming werkt positief door op de energienota van de huurder. Deze verminderde energiekosten zullen verrekend worden met de huurprijs waarmee het voordeel van de investering ook ten gunste komt van de gemeente. Het totaalverbruik van de energie gedurende het eerste jaar is richtinggevend voor de huurverhoging als gevolg van de verbeteringen aan het pand.

1.3 Verduurzamen naar Energielabel A.

Er is onderzocht op welke wijze de verduurzaming naar Energielabel A mogelijk zou zijn. Hiervoor is benodigd dat er zonnepanelen op het dak worden geplaatst en wordt gewerkt met een warmtepompinstallatie. Uit het onderzoek blijkt het dak van buurthuis De Schelf te gefragmenteerd is en daardoor onvoldoende capaciteit heeft voor een zogenaamde Postcode Roos. Het plaatsen van zonnecollectoren voor eigen gebruik is wel mogelijk.

Financiën

Het benodigde budget is op basis van het voorgestelde pakket van maatregelen als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Kosten incl. BTW	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
2 Warmtepompen + Hybride cv	€ 17.508,70	20
31 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	

- a. De bouwkundige en duurzame vervangingen kunnen worden afgeschreven in 20 en 40 jaren. Dit geeft gedurende 20 jaren een jaarlijkse kapitaallast van € 10.101 en gedurende 40 jaren een jaarlijkse kapitaallast € 2.115,00 beide inclusief btw.
- b. De jaarlijkse onderhoudskosten van het dak en de installaties € 830 ten laste van de exploitatiekosten van de Schelf te brengen (FCL 66100301) en deze kosten te dekken uit verhoging van de huur die kan worden doorgevoerd omdat er minder jaarlijkse energiekosten zijn voor de huurders van de Schelf.

Uitvoering

Een bouwteam zal de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden begeleiden. Tijdens de uitvoering vindt toetsing plaats door Energie Adviesbureau Unie Label.

Bijlagen

1. Bijlage I: Overzicht kosten.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:

De raad besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen ad € 241.000 inclusief btw ter uitvoering van de renovatie en verduurzaming van buurthuis De Schelf.
2. De hiermee gemoeide kapitaalslasten van € 12.215 euro (op basis van verschillende afschrijvingstermijnen samengesteld uit € 10.101 + € 2.114) ten laste van de begroting 2022 te brengen.
3. De jaarlijkse onderhoudskosten van het dak en de installaties ad € 830 ten laste van de exploitatiekosten van de Schelf te brengen.
4. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 3 juni 2021,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte