

Quickscan+ Kleedruimte HOD

Gemeente Valkenswaard



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding.....	3
1.1 Opdrachtschrijving.....	3
2 Bestaande situatie.....	4
3 Advies	6
Bijlage A Begrippenlijst	7

1 Inleiding

1.1 Opdrachtschrijving

Vanuit onze opdrachtgever gemeente Valkenswaard is de vraag gekomen om een quickscan te maken van verschillende gebouwen in hun beheer. In deze quickscan wordt gekeken naar duurzame en onderhoudstechnische aspecten en kansen. Tevens wordt een advies gegeven welke vervolgstappen ons verstandig lijken voor de toekomst van het object.

Objectgegevens

Adres:	Pastoor Heerkensdreef 18
Postcode:	5552 BG
Plaats:	Valkenswaard
Bouwjaar:	1970
Renovatiejaar:	N.v.t.
BVO:	140 m ²
Gebouwfunctie:	Sport/Kleeruimte
Beheerder:	Toeziethouder Sport



Verplichtingen

Bij de start van deze inspecties is een lijst overhandigd van verbruiksgegevens van de gebouwen. Niet alle gebouwen staan in deze lijst. Voor de gebouwen die in de lijst staan is een controle uitgevoerd of deze gebouwen moeten voldoen aan de informatieplicht voor Wet milieubeheer. De objecten zijn niet getoetst aan de overige wettelijke verplichtingen.

Energielabelplicht:	NEE
Elektraverbruik:	Onbekend
Gasverbruik:	Onbekend
Informatieplicht ¹ :	Onbekend
> 250 fte in dienst:	NEE
Omzet > €50 miljoen:	NEE
Balanstotaal > €43 miljoen:	NEE
EED-audit plicht:	NEE
Verwarming- en koelvermogen van >70 kW	NEE
EPDB Plicht:	NEE

¹ Informatieplicht is de overkoepelende regelgeving m.b.t. de erkende maatregelenlijst (EML). Hierin staan maatregelen die binnen 5 jaar zijn terugverdiend bij een bepaald jaarlijks energieverbruik.

2 Bestaande situatie

De duurzaamheid van het gebouw is zowel bouwkundig- als installatietechnisch getoetst a.d.h.v. een duurzaamheidsmatrix gebaseerd op de RVBBOEI methodiek. De toetsing heeft plaatsgevonden d.m.v. deskresearch en een niet-destructieve rondgang op locatie. Alle elementen zijn getoetst aan de hand van een 6-puntensysteem waarbij elementen een onvoldoende scoren wanneer deze ongeïsoleerd zijn of het een (zeer) oude installatie betreft. Elementen die uitstekend scoren voldoen aan het nieuwe bouwbesluit. Hieronder wordt een samenvatting van de scores getoond waarbij het gemiddelde voor onderhoud, duurzaamheid en gebouwscore wordt weergegeven.

Gebouwscore	Score
Onderhoudstaat 	3
Duurzaamheid (bwk.) 	4
Duurzaamheid (inst.) 	4
Totaal 	3,7

Onderhoud:

Het object scoort voldoende op onderhoud. De spouwmuur is in het verleden hersteld en voorzien van schilderwerk. De houten kozijnen zijn afgeschermd door traliewerk, hierdoor is schilderen niet mogelijk. De kozijnen vertonen op veel locaties houtrot. Het platte dak is doorgebogen waardoor de afwatering minimaal is. Vermoedelijk wordt het dak veel betreden. De dakafwerking is beschadigd in de vorm van krassen. Aan de binnenzijde zijn verschillende lekkages geconstateerd. De installaties zijn gedateerd.

Duurzaamheid (bouwkundig):

Het object scoort matig op duurzaamheid bouwkundig. De spouwmuur is vermoedelijk na-geïsoleerd, aangenomen wordt een isolatiedikte van 60mm. Het dak is minimaal geïsoleerd. De onderzijde van de vloer is niet zichtbaar, op basis van het bouwjaar is de vloer ongeïsoleerd. De houten kozijnen zijn voorzien van enkele beglazing.

Duurzaamheid (installaties):

Het object scoort matig op duurzaamheid installaties. Het gebouw wordt verwarmd door gasketels met een hoge temperatuur warmteafgifte. Het warmtapwater wordt verzorgd door een direct gestookte gasboiler i.c.m. een buffervat. De lucht wordt in de kleedlokalen/douches afgezogen.

Op de volgende pagina staan twee tabellen met daarin de toetsing per element. Indien isolatiewaardes niet op locatie zijn vastgesteld, wordt de isolatiedikte aangehouden dat overeenkomt met het bouwjaar.

Bouwkundige gegevens		
Element	Invulling	Duurzaamheid (slecht/onvoldoende/matig/voldoende/goed/uitstekend)
Vloer	Beton vloer, isolatie onbekend.	Onvoldoende (5)
Gevel	Geïsoleerde spouwmuur, dikte isolatie 60mm.	Voldoende (3)
Gevelopeningen	Houten kozijnen, houten draaidelen.	Onvoldoende (5)
Beglazing	Enkele beglazing.	
Dak (Plat)	Geïsoleerd plat dak, dikte isolatie 30mm.	Matig (4)

Installatietechnische gegevens		
Element	Invulling	Duurzaamheid (slecht/onvoldoende/matig/voldoende/goed/uitstekend)
Centrale verwarming (systeem)	Gasketel, hr-ketel.	Matig (4)
Centrale verwarming (schakeling)	Klokregeling.	Voldoende (3)
Centrale verwarming (distributie)	Radiatoren, hoge temperatuur.	Matig (4)
Ventilatie (systeem)	Natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.	Matig (4)
Ventilatie (schakeling)	Klokregeling.	Matig (4)
Warmtapwater	Direct gestookte boiler.	Matig (4)
Koeling	Geen.	N.v.t.
Opwekking energie	Geen.	Matig (4)
Verlichting (systeem)	TLD-verlichting .	Matig (4)
Verlichting (schakeling)	Handgeschakeld.	Slecht (6)

3 Advies

Tegenwoordig moeten gebouwen aan verschillende wet- en regelgeving voldoen. Energielabels, Informatieplicht, EPDB, EED etc. Allemaal met het doel om het “Paris Agreement” te behalen. De rode draad in het “Paris Agreement” is het verlagen van de CO₂-productie. Nederland heeft dit vertaald naar de volgende ijkpunten:

- 55% CO₂-reductie t.o.v. de gebouwde omgeving 1990 in 2030
- 95% CO₂-reductie t.o.v. de gebouwde omgeving 1990 in 2050

Voor deze quickscan worden geen metingen en/of keuringen uitgevoerd, maar wordt het gebouw visueel beoordeeld. De gebouwscore geeft de huidige status aan van het gebouw, waarbij gekeken is naar het onderhoud, duurzaamheid bouwkundig en duurzaamheid installaties. Aan de hand van deze aspecten bepalen wij of het gebouw voldoet aan bovenstaande ijkpunten en of eventuele renovatie nodig is. Tevens bekijken we de haalbaarheid van deze ijkpunten om uiteindelijk de restlevensduur van het gebouw te bepalen.

Conclusie			
Gebouwscore	3,67		
Voldoet aan eis 2030:	Nee	Renoveren haalbaar:	Nee
Voldoet aan eis 2050:	Nee	Renoveren haalbaar:	Nee
Advies:		Slopen/Nieuwbouw	
Restlevensuur:		5 jaar	

Gezien de technische staat van het gebouw adviseren wij om het gebouw te slopen en nieuwbouw te plaatsen. De houten kozijnen en het platte dak moeten worden vervangen; deze vertonen dermate veel gebreken dat renovatie niet haalbaar is. De kleedlokalen en wasruimtes zijn gedateerd. De installaties zijn ook gedateerd. Om desinvestering te voorkomen bij vervanging van de installaties, is renovatie op korte termijn noodzakelijk.

De onderhoudstechnische staat van de kantine is onduidelijk. Omdat de kleedruimtes onderdeel zijn van het groter geheel moet worden onderzocht of ook de kantine moet worden gerenoveerd. Eventueel kunnen alleen de kleedruimtes worden gerenoveerd, maar dit raden wij af i.v.m. aansluitdetails en eventuele renovatie van de kantine in de komende jaren. Daarnaast kan met een totaalrenovatie gekeken worden naar een gezamenlijke installatie voor verwarming, warmtapwaterbereiding en ventilatie.

Er worden geen aanvullende adviezen gegeven op elementniveau omdat alle vervangingen een desinvestering zijn op deze locatie.

Bijlage A Begrippenlijst

- **Bedgebied;** Ruimte ten behoeve van overnachting van gebruikers, in deze context overnachtingen door kinderen.
- **Borstwering;** Stukje (gemetselde) gevel onder de ramen en/of andere gevelafwerking.
- **CFL verlichting;** Compacte fluorescentielampen, is een andere (vak gerelateerde) benaming voor spaarlampen.
- **CO₂-productie;** Door gebruik installaties werkende op fossiele brandstof wordt er ook CO₂ geproduceerd door deze installaties. CO₂-productie is niet hetzelfde als CO₂-footprint.
- **Energieneutraal;** Een object is energieneutraal wanneer de (duurzame) energieopwekking even hoog of hoger is dan de energievraag. In de huidige regelgeving is dit inclusief teruglevering aan het net.
- **Energielabel;** Product dat een score (letter) hangt aan de interne energiehuishouding van een object. Het energielabel is afhankelijk van de gebruiker en zegt alleen iets over het gebouw. In de berekening wordt gerekend met forfaitaire waarden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur en gebruiker.
- **EP1;** Warmtebehoefte van een object. De warmtebehoefte wordt berekend op basis van de verliesoppervlakte, isolatie en gebruikers(funcitie).
- **EP2;** Energievoorziening van een object. De energievoorziening wordt berekend op basis van de warmtebehoefte en de aanwezig installaties.
- **EP3;** Percentage (duurzame) energie. In de meeste gevallen is dit de lokale opwekking van (duurzame) energie. Maar ook energieopslag in een bodembron en/of warmtelevering door derden met kwaliteitsverklaring.
- **Fossiele energie;** Energie opwekt uit fossiele brandstoffen. Meestal is dit aardgas of olie.
- **Gebouwbeheersysteem;** Een digitaal systeem die alle verbruiken inzichtelijk maakt. Dergelijke systemen kunnen zeer gedetailleerd lezen, maar dit is niet altijd noodzakelijk. Met sommige gebouwbeheersystemen kan ook op afstand worden afgelezen, aangestuurd of worden geschakeld.
- **Gebouwfunctie;** De hoofdfunctie van het gebouw volgens de NTA 8800.
- **Gebruiksoppervlakte;** Oppervlakte te gebruiken door personen. Dus excl. bouwkundige muren of ruimten onder de 1,5 m¹ lijn. Veelal overeenkomend met de netto vloeroppervlakte.

- **HR(++)** **Beglazing**; HR beglazing is dubbele beglazing voorzien van een HR-coating. De HR-coating zorgt ervoor dat de warmtestraling van binnen wordt gereflecteerd (en dus binnen blijft). Bij HR+ beglazing zit er een edelgasvulling in de luchtspouw tussen de glasplaten. Bij HR++ zit er een extra en/of verbeterde coating op het glas.
- **ISSO 75.1**; Oude rekenmethodiek voor het opstellen van energielabels. Rekenmethodiek van voor 2020.
- **Logies**; Objecten bedoeld voor overnachtingen zoals hotels, hostels e.d.
- **Na-isoleren**; Het verbeteren van de warmte-coëfficiënt van bouwkundige elementen/schil ten opzichte van het bestaande en/of originele element.
- **Natuurlijk moment**; Het vervangen van het element of onderdelen hiervan op einde levensduur en/of moment dat het element door gebreken niet meer bruikbaar is.
- **NTA 8800**; Nieuwe regeling voor het opstellen van energielabels. Daarnaast is de NTA de nieuwe regeling voor berekeningen voor nieuwbouw.
- **Opwekking**; Opwekking van duurzame energie bestaat in de meeste gevallen uit elektriciteitsopwekking met PV-panelen. Andere vormen zijn elektriciteit door middel van windenergie, warmte en koeling door middel van opslag energie in een bron e.d.
- **PV-panelen**; Photo Voltaic panelen, is een andere (vak gerelateerde) benaming voor zonnepanelen.
- **Spouwmuur isolatie**; Het isoleren van een al dan niet lege spouw van de spouwmuur.
- **Spouwmuur**; De gevels van gebouwen in Nederland bestaan voornamelijk uit een gemetseld kalkzandsteen binnenblad, een luchtspouw en een gemetseld bakstenen buitenblad. In het verleden is de spouw niet altijd geïsoleerd en kent deze verschillende diktes.
- **TL5 verlichting**; TL-verlichting die een slag duurzamer zijn dan de oudere TLD-verlichting. TL5 verlichting is te herkennen aan de dunne buizen.
- **Terugverdientijd**; De tijdsperiode die nodig is om de investeringskosten terug te verdienen door besparing in gas/elektraverbruikskosten.
- **Uitvalschermen**; Zonwering door middel van doeken die onder een hoek van ~45° staan, de zon weren uit de gevelopeningen.
- **Ventilatie**; Het verversen van de luchtinhoud van een gebouw. Dit kan gebeuren door middel van te openen ramen of een mechanische installatie.
- **Verwarmingsketel**; Installatie voor de centrale verwarming. In veel gevallen een cv-ketel, maar het kan ook een stoomketel zijn. Een verwarmingsketel kan in enkele gevallen ook warmtapwater verzorgen.

- **(Bruto)Vloeroppervlakte;** Oppervlakte van de bouwkundige vloer, opgemeten a.d.h.v. regelgeving NTA 8800. De bruto vloeroppervlakte is bijvoorbeeld incl. lichte scheidingsconstructie, ruimten onder trappen of knieschotten e.d.
- **Warmtapwaterbereiding;** Het verwarmen van water voor gebruik door mensen.
- **Warmtedistributie;** Leidingen, voornamelijk voor vloeistoffen, die de warmte van punt a naar punt b brengen.
- **Warmtelevering door derden;** Warmte die wordt geleverd door een externe bron die niet op het perceel staat van de ontvangende partij. Warmtelevering door derden wordt meestal geleverd door fabrieksprocessen, afvalverbranding of duurzame energie opwekkers. Koudelevering door derden is ook mogelijk.
- **Warmtepomp;** Veelal een elektrische installatie voor het opwekken van warmte en koeling. Warmtepompen hebben een hoger rendement dan gasketels. Rendement is afhankelijk van welke bron (lucht, water of bodem) wordt gebruikt. Warmtepompen leveren warmte tot 35°C en kunnen daarom alleen worden toegepast in goed geïsoleerde objecten.
- **(Warmtepomp) Bodembron;** Warmtepomp met bodembron haalt zijn energie uit de bodem. De koelleidingen lopen in een gesloten systeem (meestal in funderingspalen) door de bodem/grond om de warmte van de bodem te gebruiken bij het opwekken van warmte in een warmtepomp. Bij een open systeem kan zowel warmte als koude worden opgeslagen. Met een warmtepomp met bodembron kan passieve koeling worden toegepast.
- **(Warmtepomp) Luchtbron;** Warmtepomp met luchtbron haalt zijn energie uit de lucht. De koelleidingen lopen door een buitendeel van de luchtwarmtepomp waarbij luchtstroming wordt gebruikt om de koelvloeistof van de warmtepomp te koelen/verwarmen.
- **(Warmtepomp) Waterbron;** Warmtepomp met waterbron haalt zijn energie uit oppervlaktewater. De koelleidingen lopen door een gesloten systeem in het oppervlaktewater om de koelvloeistof op deze manier te verwarmen/koelen.
- **Zelfstandig moment;** Het vervangen van het element op een willekeurig (in dit geval z.s.m.) moment, ongeacht of het element door gebreken of levensduur aan vervanging toe is.