

Gebouw	D'n Inbreng - Van Beringenstraat 2b Helvoirt
Adres	Van Beringenstraat 2B
Vloeroppervlakte	442
Bouwjaar	1980
Energielabel	A+

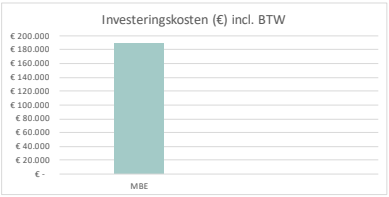
Advies bouwteam Voor deze tranche gebouwen is, in lijn met het collegebesluit om te werken op basis van een QuickScan-systematiek, vooraf een richtinggevende keuze gemaakt voor de mate van verduurzaming. In plaats van het uitwerken van meerdere scenario's per gebouw is per locatie één voorkeursrichting vastgesteld.

Deze richting is vervolgens door het bouwteam verder uitgewerkt tot deze businesscase (BUCA). Voor deze locatie was het uitgangspunt een verduurzaming met een deels onrendabele investering, met een onrendabel deel van maximaal € 140.000.

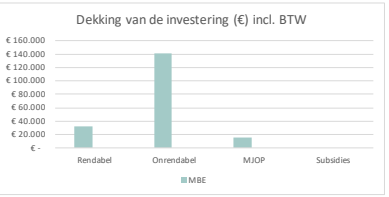
Uit de uitwerking blijkt dat de terugverdientijd van de maatregelen ruim 80 jaar bedraagt. Dit komt door het lage gasverbruik van het gebouw en doordat de bestaande PV-installatie al meer elektra opwekt dan het gebouw gebruikt. Het coalitieakkoord 2026-2030 gaat voor gemeentelijke accommodaties uit van een realistische terugverdientijd van 15 tot 20 jaar. Op basis van bovenstaande en kosten-baten overwegingen **is het advies om D'n Inbreng in deze tranche niet te verduurzamen**. Noodzakelijk onderhoud, zoals herstel van de vloer, wordt via het reguliere onderhoud (MJOP) opgepakt. Verduurzaming kan opnieuw worden bekeken op het natuurlijke vervangingsmoment van de installaties.

Onderzochte maatregelen (niet uitvoeren)

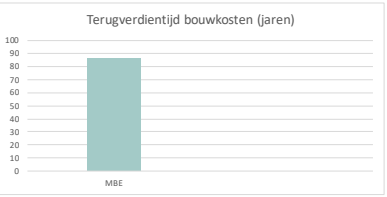
Aanbrengen van kierdichtingen
Verlichting vervangen door LED verlichting (beperkt)
Optimaliseren lichtschakeling
Hybride warmtepomp
Isoleren buitendeuren
Vervanging kozijnen 1e verdieping



Investeringskosten zijn de totale kosten om de verduurzaming te kunnen realiseren. Naast de bouwkosten bestaan deze ook uit voorbereidingskosten zoals berekeningen en ontwerpkosten, begeleidingskosten, onderzoeken, vergunningen, onvoorzien en leges. De bouwkosten hebben het grootste aandeel in de investeringskosten. Een deel van de posten betreft herstel en onderhoud zonder energiebesparing, zoals aarding in de MIVA-toiletten en muurbeugels. Als gevolg van het lage gasverbruik en de oudere leeftijd van het gebouw is het niet rendabel om het gebouw all-electric te maken.

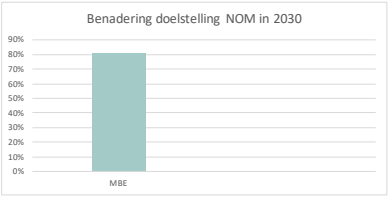


De Dekking van de investering is opgebouwd uit vier dekkingsbronnen. Het rendabele deel is wat terugverdiend wordt door een lagere energierekening. Bij externe huurders wordt hiervoor een huuropslag in rekening gebracht, in ruil hiervoor krijgen zij lagere energielasten. Het grootste deel van de investering is onrendabel. Dat is het gevolg van het lage gasverbruik van het gebouw en doordat het gebouw nu al meer elektra opwekt dan het gebruikt. Hierdoor is het besparingspotentieel laag. Het onrendabele deel komt uit boven het in de QuickScan bepaalde uitgangspunt van maximaal € 140.000.

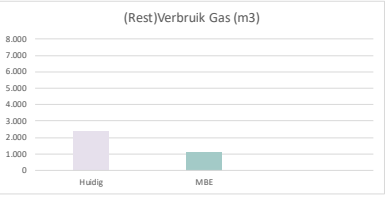


De Terugverdientijd is de tijdsduur in jaren die het duurt om de bouwkosten terug te verdienen door lagere energiekosten. In deze berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde energietarieven van afgelopen jaar (bron: CBS).

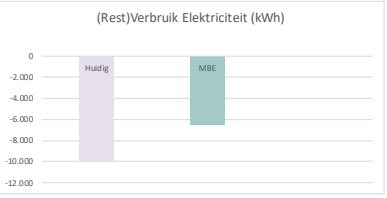
De terugverdientijd van de voorgestelde maatregelen is zeer lang. Deze ligt ver boven de levensduur van de maatregelen en ver boven de terugverdientijd van 15 tot 20 jaar uit het coalitieakkoord 2026-2030. Het extra stroomverbruik van de hybride warmtepomp is hierin nog niet meegerekend.



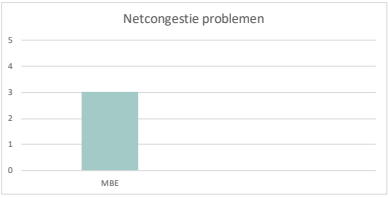
Nul Op de Meter (NOM) is nu nog geen verplichting waaraan gemeenten moeten voldoen. Wel moeten alle gebouwen klimaatneutraal zijn in 2050. Voor 2030 is een richtlijn geformuleerd dat minimaal 40% CO2 reductie op het vastgoed wordt behaald in 2030. Wanneer gebouwen geen elektra of gas meer gebruiken voldoen deze aan de NOM-doelstelling. In het MBE-scenario wordt deze doelstelling bijna behaald. Het plaatsen van een hybride warmtepomp i.c.m. aanvullende gebouwschilisolatie zorgt ervoor dat het resterende gasverbruik lager is dan dat van een gemiddeld huishouden. Om het gebouw geheel gasloos te maken zou het dak aanvullend geïsoleerd moeten worden. Dit is een relatief kostbare maatregel die de BUCA aanzienlijk onrendabeler zou maken.



Gasverbruik hier wordt getoond wat het huidige gasverbruik is van het gebouw voor de verduurzaming en hoeveel van het gasverbruik nog resteert nadat de verduurzaming heeft plaatsgevonden. In het geval van NOM is een gebouw gasloos zonder gasaansluiting. In het MBE-scenario blijft een klein deel aan gasverbruik behouden, doordat de gasketel gehandhaafd wordt. De hybride warmtepomp verzorgt het grootste deel van de warmtevraag, maar voor piekmomenten in de winter is de gasketel nodig om bij te springen om het temperatuurcomfort in het gebouw te behalen.

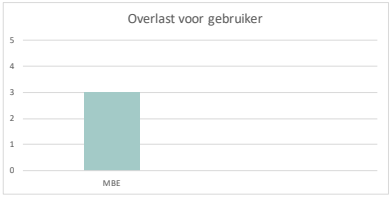


Elektraverbruik hier wordt getoond wat het huidige elektraverbruik is van het gebouw voor de verduurzaming en hoeveel van het elektraverbruik nog resteert nadat de verduurzaming heeft plaatsgevonden. In het geval van MBE is er nog steeds een teruglevering van elektrisch ondanks het meerverbruik door de warmtepomp. Er blijft sprake van een elektra-overschot.



Netcongestie Hier wordt het mogelijke risico a.g.v. netcongestie problemen aangegeven. Omdat gebouwen in het geval van NOM all-electric verwarmd moeten worden moet dit of op de bestaande elektra-aansluiting mogelijk zijn of moet er de mogelijkheid zijn de bestaande elektra-aansluiting te verzwaren. Doordat er een hybride warmtepomp wordt toegepast vergroot dit de kans op netcongestieproblemen, maar doordat ook de ketel behouden blijft kan deze op piekmomenten blijven bijspringen. Daarmee kan worden voorkomen dat het contractvermogen wordt overschreden.

(Factor 0 = geen risico | Factor 5 = maximaal risico)



Overlast Tijdens de realisatie van de verduurzamingsmaatregelen blijven de gebouwen zoveel mogelijk in gebruik. Overlast wordt zoveel als mogelijk beperkt voor de gebruiker maar zal altijd aanwezig zijn. Voor deze locatie is de overlast gemiddeld. Werkzaamheden worden deels in de technische ruimte uitgevoerd waardoor de gebruikers slechts beperkte hinder ondervinden. De aanpassingen aan de gebouwschil vragen goede afstemming om overlast zoveel mogelijk te beperken. Deze werkzaamheden dienen goed ingepland en afgestemd te worden op het gebruik.

(Factor 0 = geen overlast | Factor 5 = maximaal overlast)



Risico's In de businesscase wordt gerekend met huidige energietarieven en mogelijkheden voor teruglevering. Op dit moment is teruglevering mogelijk door de huidige Salderingsregeling. Deze regeling stopt in 2027. Vanaf dan zal salderen niet meer mogelijk zijn en zal er een vergoeding voor teruglevering worden betaald. Op dit moment is het nog niet bekend hoe deze vergoeding eruit komt te zien. Mogelijk leidt dit tot een lagere financiële opbrengst uit de opgewekte zonne-energie en zorgt dit voor een langere terugverdientijd. Dit kan een financieel risico vormen. Het gebouw heeft nu al een groot overschot aan elektra a.g.v. opgewekte zonne-energie. Door toepassing van de warmtepomp kan meer van deze energie in het gebouw worden ingezet voor verwarming. Dit verkleint het salderingsrisico en verkleint de terugleverkosten van het teveel aan opgewekte energie t.o.v. de bestaande situatie.

(Factor 0 = geen risico | Factor 5 = maximaal risico)