

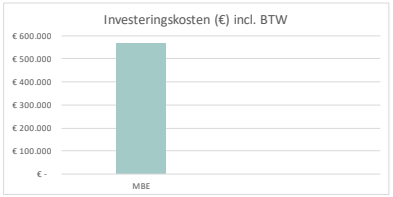
Gebouw	Gemeentekantoor - Secr. Van Rooijstraat 1
Adres	Secr. Van Rooijstraat 1
Vloeroppervlakte	4858
Bouwjaar	2006
Energielabel	A

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.

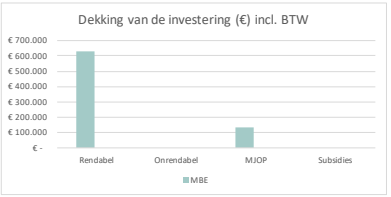
Deze richting is vervolgens door het bouwteam verder uitgewerkt tot deze businesscase (BUCA). Voor deze locatie is het uitgangspunt een verduurzaming met een volledig rendabele investering zonder onrendabel deel.
Op basis van bovenstaande en kosten-baten overwegingen **adviseert het bouwteam om te kiezen voor het MBE-scenario** omdat dit scenario geheel rendabel is. De gekozen variant sluit aan bij de bestuurlijk vastgestelde koers om onderzoek en investeringen doelgericht in te zetten.

Maatregelen BUCA

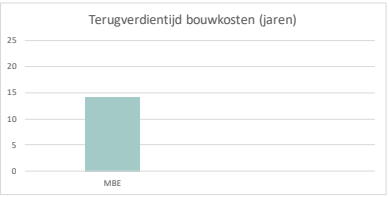
Afkoppelen stoombevochtiging
Isoleren van leidingen en appendages
Lucht-waterzijdig inregelen
Convectoren voorzien van ventilatoren
Hydrofoor vervangen
Luchtbehandelingskasten reviseren en verduurzamen



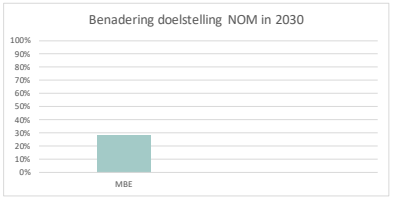
Investeringskosten zijn de totale kosten om de verduurzaming te kunnen realiseren. Naast de bouwkosten bestaan deze ook uit voorbereidingskosten zoals berekeningen en ontwerpkosten, begeleidingskosten, onderzoeken, vergunningen, onvoorzien en leges. De bouwkosten hebben het grootste aandeel in de investeringskosten. Omdat in dit gebouw de gebouwschil al goed geïsoleerd is, zijn er alleen installatietechnische aanpassingen nodig. Het gebouw is al voorzien van warmtepompen, alleen de piekvraag wordt met een ketel opgevangen. Het is niet rendabel en vanuit netcongestie zeer lastig om het gebouw all-electric te maken. Dit zou in de toekomst wanneer netcongestie is opgelost op een natuurlijk vervangingsmoment van de ketel mogelijk wel haalbaar zijn.



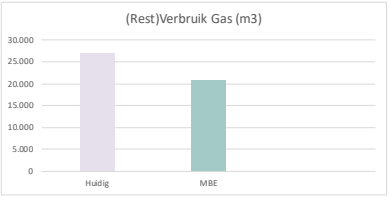
De Dekking van de investering is opgebouwd uit vier dekkingsbronnen. Het rendabele deel is wat terugverdiend wordt door een lagere energierekening. Bij externe huurders wordt hiervoor een huuropslag in rekening gebracht, in ruil hiervoor krijgen zij lagere energielasten.
De investering is in voorgestelde BUCA geheel rendabel, dat betekent dat deze in zijn geheel gedekt en terugverdiend kan worden door de behaalde energiebesparing.



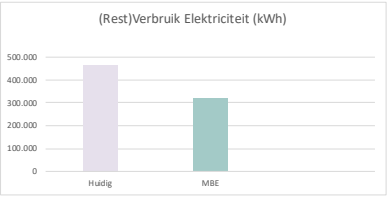
De Terugverdientijd is de tijdsduur in jaren die het duurt om de bouwkosten terug te verdienen door lagere energiekosten. In deze berekening wordt uitgegaan van de gemiddelde energietarieven van afgelopen jaar (bron: CBS).
De terugverdientijd van de voorgestelde maatregelen is in deze BUCA relatief kort, dit houdt in dat ze binnen de levensduur van de maatregelen zijn terugverdiend.



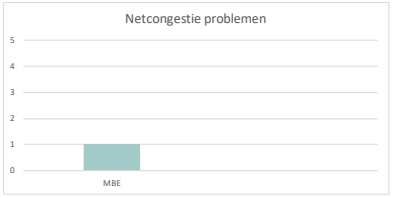
Nul Op de Meter (NOM) is nu nog geen verplichting waaraan gemeenten moeten voldoen. Wel moeten alle gebouwen klimaatneutraal zijn in 2050. Voor 2030 is een richtlijn geformuleerd dat minimaal 40% CO2 reductie op het vastgoed wordt behaald in 2030. Wanneer gebouwen geen elektra of gas meer gebruiken voldoen deze aan de NOM-doelstelling. In het MBE-scenario wordt deze doelstelling niet behaald. Het plaatsen van een warmtepomp is op dit moment niet rendabel en lastig als gevolg van de netcongestie. Het dak van het gebouw is slechts beperkt geschikt voor plaatsing van PV-panelen. Daarom worden er geen PV-panelen geplaatst en kan het gebouw geen eigen elektra opwekken om het elektraverbruik te compenseren.



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 model MBE blijft het grootste deel van het gasverbruik behouden, doordat de gasketel gehandhaafd wordt. Het voordeel hiervan is dat de investering aanzienlijk lager is en er geen netcongestieconflict optreedt. Het nadeel is dat er nog steeds gas verbruikt wordt totdat de ketel alsnog vervangen wordt door een warmtepomp.

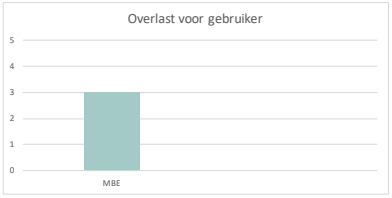


Elektraverbruik hier wordt getoond wat het huidige elektraverbruik is van het gebouw voor de verduurzaming en hoeveel van het elektraverbruik nog resteert nadat de verduurzaming heeft plaatsgevonden. In het geval van MBE is er nog steeds een aanzienlijk elektraverbruik. Het dakoppervlak is voor een groot deel ongeschikt door beschaduwing en door de gebouwvorm is er ook relatief weinig dakoppervlak beschikbaar om PV panelen te plaatsen. Plaatsing van PV-panelen is daardoor als losse maatregel niet rendabel en is niet opgenomen in het MBE-scenario.



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 om de bestaande elektra-aansluiting te verzwaren. Op deze locatie is het nog niet mogelijk om all-electric te gaan verwarmen met een warmtepomp in de wintermaanden. Ook is het niet mogelijk om aanvullende PV panelen te plaatsen om het meerverbruik elektra dat een warmtepomp vraagt te compenseren. Vooralsnog blijft de ketel behouden, hierdoor is het netcongestierisico in het MBE model relatief laag.

(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 voornamelijk in de technische ruimte of op het dak uitgevoerd waardoor de gebruikers slechts beperkte hinder ondervinden. 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. In het MBE-scenario worden geen PV-panelen geplaatst, waardoor er voor deze locatie geen salderingsrisico is.

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