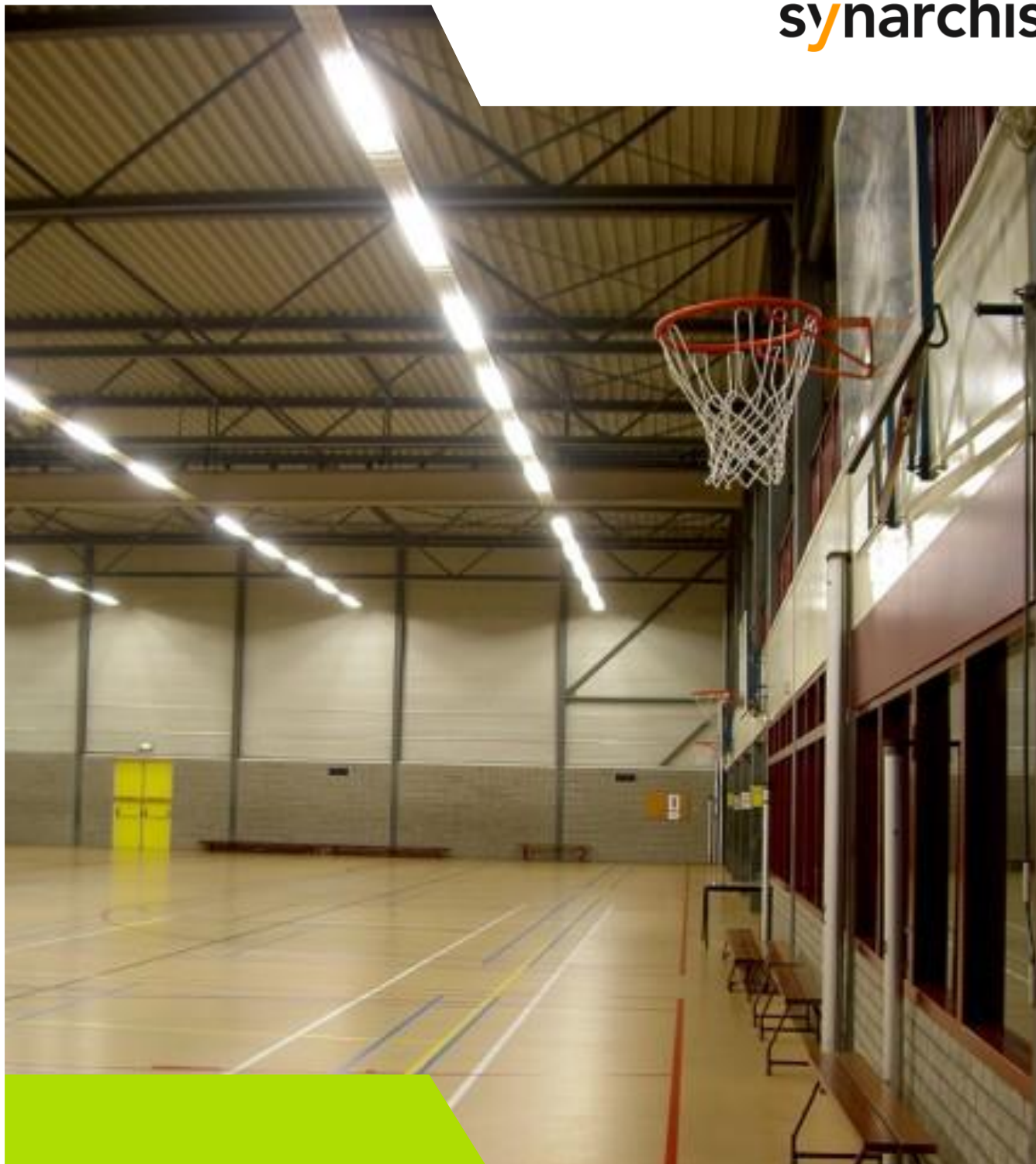




Eindrapportage

Duurzaamheidscombinatie Vennewater

Gemeente Heiloo

20 oktober 2020

Inhoudsopgave

1.	Situatieschets en opdracht	1
2.	Bestaande Sporthal Vennewater	2
2.1	Bouwjaar en staat van onderhoud	2
2.2	Installaties huidige sporthal	2
2.3	Energielabel en (energetische) duurzaamheid huidige sporthal	3
3.	Synergie voordelen bij bouw 2 ^e Sporthal	5
3.1	Integratie installaties Vennewater	5
4.	Investerings synergie	7
4.1	Uitgangspunten investeringen	7
4.1.1	Opgenomen	7
4.1.2	Niet opgenomen	7
4.2	Investerings (stichtingskosten)	8
5.	Voldoet het bestaande Sportcentrum?	9
6.	Verduurzaming tweede hal	10
7.	Afschrijftermijn	11

1. Situatieschets en opdracht

De gemeente Heiloo beschikt over diverse binnensportaccommodaties, waaronder sporthal Het Vennewater en meerdere gymzalen. Een aantal sportverenigingen ervaart een gebrek aan sporthalcapaciteit en is door de gemeenteraad uitgenodigd om een plan op te stellen voor de realisatie en exploitatie van een nieuwe sporthal. De werkgroep gemeentelijke binnensportaccommodaties, bestaande uit basketbalvereniging Flashing, hockeyvereniging De Terriërs, zaalvoetbalvereniging HZV, volleybalvereniging Effect en de Sportraad Heiloo, heeft dat vervolgens gedaan.

Door Synarchis is het plan (ontwikkeling en realisatie) van de werkgroep getoetst op het realiteitsgehalte, het kwaliteitsniveau, het duurzaamheidsniveau en de geschiktheid voor multidisciplinair gebruik. In navolging daarop zijn nadere vragen ontstaan met betrekking tot de duurzaamheid. Deze vragen zijn samengevat als volgt:

1. In hoeverre zijn er synergie voordelen te behalen bij de bouw van een 2^e sporthal, door deze te laten aansluiten bij de installaties van Sporthal Het Vennewater? (Daarbij kan worden gekeken naar het vervangen van installaties in Sporthal Het Vennewater door duurzamere varianten).
2. Welke extra kosten zijn hiermee gemoeid?;
3. In hoeverre voldoet de huidige sporthal Vennewater aan de duurzaamheidsambities van de gemeente? Is het wenselijk/handig dat een niet duurzame hal naast een wel duurzame hal gebouwd wordt?;
4. Is er een verduurzaming van de 2^e hal (conform verenigingshal van de werkgroep voor 2,1 miljoen) mogelijk, waardoor deze hal wel binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente Heiloo past, maar die niet meteen op het bedrag uitkomt van de optie die ook voor Synarchis is geschetst (3,6 miljoen). Zo ja, op wat voor bedrag kom je dan ongeveer uit?
5. Heeft de opwaardering van een tweede hal nog positieve gevolgen voor de door jullie geadviseerde afschrijftermijn van 25 jaar?.

Doel van dit rapport is het antwoord geven op bovenstaande vragen, inclusief een toelichting en beperkte onderbouwing van de beantwoording. Het rapport vormt, samen met de eerdere rapporten, een basis voor de verdere besluitvorming rond de ontwikkeling/uitbreiding van Sporthal Vennewater.

2. Bestaande Sporthal Vennewater

2.1 Bouwjaar en staat van onderhoud

Sporthal Vennewater te Heiloo is een in 1975/1976 gebouwde en in 1976 in gebruik genomen sporthal met een bebouwde oppervlakte van circa 2.565 m² en een bruto vloer oppervlakte (BVO) van 3.170 m². Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen: 2.565 m² begane grond, 590 m² eerste verdieping met een sub-laag van 15 m² (CV-ruimte). De leeftijd van de sporthal bedraagt inmiddels 45 jaar.



Figuur 1, Voorgevel Sportcentrum Vennewater (Bron: Google Streetview, september 2018)

In de loop der jaren zijn enkele aanpassingen/uitbreidingen en verbeteringen gedaan, zoals een deel van de tribune omgebouwd naar Fitness ruimte en de toevoeging van een fysiotherapie praktijk op de verdieping.

Gedurende het gebruik is het benodigde (groot) onderhoud uitgevoerd. Essentiële aanpassingen of modernisering (behoudens voornoemde aanpassingen en bijvoorbeeld LED verlichting sportzaal) zijn niet doorgevoerd. Over het algemeen is bij groot onderhoud een één op één vervanging uitgevoerd. Zo is bijvoorbeeld in 2007 de dakbedekking vervangen, waarbij waarschijnlijk geen extra isolatie is aangebracht.

2.2 Installaties huidige sporthal

De installaties van een sporthal van deze leeftijd zijn vaak eenvoudig: zo ook in dit geval:

- Gasgestookte CV-ketel (hoog temperatuur), 2 stuks t.b.v. sporthal (totaal 130 kW), 1 CV-ketel t.b.v. Fysio (24 kW), 1 CV-ketel t.b.v. Fitness (65 kW, buiten gebruik);
- Warmtedistributie middels radiatoren (verblijfsruimtes) en stralingspanelen (sportzaal);
- Ventilatie middels afzuiging, gedeeltelijke recirculatie (geen verwarming);
- Warmwaterbereiding middels elektrische boiler(s) en deels (horeca) middels een gasgestookte CV-ketel (geiserfunctie);

De onderhuurders hebben deels in eigen installaties voorzien. Zo is de fitness voorzien van een klimaatinstallatie (koeling en verwarming): in figuur 1 zijn de koelmachines zichtbaar op het dak. Deze zijn in eigendom van de huurder. De verwachting is dat de klimaatinstallatie gebruikt wordt om te koelen (zomer) en te verwarmen (winter), omdat de CV-ketel niet gebruikt wordt¹.

Beide CV-ketels voor de verwarming van het gebouw (kleedruimtes, sportzaal, horeca) zijn in 2016 vervangen. De dakbedekking is in 2007 vervangen. Door een energie coöperatie zijn in 2016 PV-panelen geplaatst (270 stuks, capaciteit onbekend),

¹ Bron: Energiescan Sportcentrum Vennewater, EnergyGo, d.d. 27 juni 2015)

de panelen zijn niet in eigendom van de Gemeente, noch is de opbrengst voor de gebruiker. Deze panelen worden commercieel geëxploiteerd.

Behoudens de luchtbehandelingskast zijn de installaties niet centraal in het gebouw opgesteld en zeker niet centraal indien een gecombineerd gebouw wordt gerealiseerd met de uitbreiding/aanbouw.

In het Meerjaren Onderhoud Plan² zijn voor de komende jaren de volgende vervangingen aan installaties gepland:

Onderdeel	Jaar van vervanging (plan)	Bedrag
Ketel, gasgestookt (Fysio), HR 24kW: vervangen	2026	€ 2.148
Ketel, gasgestookt (Café), HR 28kW: vervangen	2025	€ 2.324
Ketel, gasgestookt (Sportzaal/kleedr), HR 65kW: vervangen	2034	€ 7.000
Ketel, gasgestookt (Fitness), HR 65kW: vervangen	2022	€ 3.500
Close in Boiler (Fysio): vervangen	2026	€ 375
Close in Boiler (EHBO-ruimte): vervangen	2023	€ 375
Boiler, Elektrisch 150l.: vervangen	2030	€ -
Radiatoren algemeen, Fitness 1e verdieping: vervangen	2022	€ 8.304
Expansievat Fitness, 18 l.: vervangen	2025	€ 222
Expansievat Fitness, 18 l.: vervangen	2026	€ 222
Expansievat Fitness, 50 l.: vervangen		€ 307
Expansievat 80 l. (algemeen): vervangen	2031	€ -
Expansievat 140 l. (algemeen): vervangen	2023	€ 474
Luchtafscheider, CV-ruimte: vervangen	2029	€ 700
Vuilaafscheider, CV-ruimte: vervangen	2029	€ 1.024
Dakventilator, dakvlak 4	2022	€ 2.000
Dakventilator, dakvlak 3	2022	€ 2.000
Luchtkanalen vervangen	2051	€ -
Luchtbehandelingskast: vervangen	2020	€ 2.400
Luchtbehandelingskast: vervangen	2024	€ 24.000
Luchtkanalen: reinigen	2020	€ 3.500
Regeling Klimaat	2028	€ 20.887
Deelvervangingen E-installaties	2023 - 2027	€ 3.804
Hoofdverdelinrichting: vervangen	2025	€ 6.000
Onderverdeler, licht: vervangen	2025	€ 4.500
Centrale noodverlichtingsarmaturen: vervangen	2023	€ 7.863
Centrale noodverlichtingsarmaturen: vervangen	2026	€ 12.152
Noodverlichtingsarmatuur, voedingskast: vervangen	2026	€ 2.500
Geluidsinstallatie	2025	€ 4.500
Brandmeldinstallatie	2025	€ 31.098
Brandslanghaspels	2025	€ 1.586
Brandblussers: revisie	2025	€ 559
		€ 156.324
Daarnaast de volgende renovaties, waarin een deel installaties is opgenomen		
Renovatie toiletruimte	2023	€ 8.700
Renovatie doucheruimte	2023	€ 135.000

Tabel 1, Samenvatting MOP 2020-2029. (Bron: Facilicom Solutions)

Het totaal opgenomen budget voor vervangingen installaties de komende tien jaar bedraagt € 156.324,- (exclusief BTW), het deel klimaatinstallaties (of daaraan gerelateerd) bedraagt: € 81.762,- (excl. BTW).

2.3 Energielabel en (energetische) duurzaamheid huidige sporthal

Op 8 november 2012 is het gebouw voorzien van een energielabel³ (geldig tot en met 2022).

Het gebouw is gelabeld als een 'C'-gebouw.

In de rapportage Energielabel zijn een aantal verbetermaatregelen omschreven:

- ♦ Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer;
- ♦ Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak;



² Bron: Overzicht 10 – Jarenplan (gedetailleerd), Facilicom Solutions, printdatum 6 oktober 2020

³ Energielabel, Van Duin Installatie Management, afmeldnr. 110996379, d.d. 8 november 2012.

- Zonwering aanbrengen;
- Toepassing van warmteterugwinning uit ventilatie aflucht;
- Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie;
- Toepassing van warmtepompboiler;
- Toepassing van een zonnecollector en zonneboiler voor warmwater;
- Toepassing van kierdichting;

Geen van deze maatregelen zijn vooralsnog uitgevoerd.

In 2015 is door EnergyGo een Energiescan van Sportcentrum Vennewater uitgevoerd. De, in dit rapport, voorgestelde maatregelen zijn zeer beperkt en dragen nauwelijks mee aan de doelstellingen (duurzaamheidsagenda) van de Gemeente Heiloo/de BUCH.

De voorgestelde besparingsmaatregelen zijn zeer beperkt en de verbetermaatregelen uit het Energielabel ontbreken of worden zelfs als niet mogelijk voorgesteld: Par 2.4: *“Er is geen besparing op bouwkundig niveau te behalen.”*, Par. 3.6: *“Er is hier geen verdere besparing te behalen.”*.

De, in de Energiescan, voorgestelde maatregelen zijn:

Besparingsmaatregelen			
Omschrijving	Investering	Opbrengst	TVT*
Gecontracteerd transportvermogen aanpassen.	0 €	635 €/jaar	0 jaar
CV pomp bij fitness uitschakelen	0 €	27 €/jaar	0 jaar
LED-TL retrofit (turn-key)	14.000 €	2.100 €/jaar	6,7 jaar

Tabel 2, Samenvatting Energiescan EnergyGo

In de Energie scan is daarnaast een opmerking gemaakt ten aanzien van het gebruik van zonnepanelen (PV-panelen):

Par. 3.7: *“De investering is vanuit een financieel oogpunt niet interessant. Wel zou het mogelijk zijn om het dak te verhuren aan een energie coöperatie. Zij kunnen dan gebruik maken van de ‘postcoderoosregeling’, een soort salderingsregeling op afstand.”*. Dit voorstel is in 2016 uitgevoerd.

Wij adviseren duurzaamheidsmaatregelen, gericht op met name energiezuinigheid, door te voeren in het bestaande sportcentrum. Daarmee wordt het gebouw voor een groot gedeelte gebracht richting de uitgangspunten van de duurzaamheidsagenda van de Gemeente Heiloo. Gelet op de leeftijd van het gebouw is een ‘(bijna) energie neutraal gebouw’ of een ‘nul op de meter’ gebouw niet direct mogelijk.

Met name de isolatie van de buitenschil tot een niveau overeenkomstig de huidige eisen zal een wellicht onmogelijke opgave zijn. De gevels hebben een beperkte spouwafmeting en zijn reeds geïsoleerd (met een zeer beperkte isolatiewaarde), de begane grond vloer is een vloer op kruipruimte en zal na te isoleren zijn, ofschoon de bereikbaarheid niet duidelijk is en (in verband met ARBO wetgeving) het niet mogelijk is om overal op veilige wijze na isolatie aan te brengen. Het dak is in 2007 van nieuwe dakbedekking voorzien. Vroegtijdige vervanging (vóór 2032) zal een desinvestering zijn.

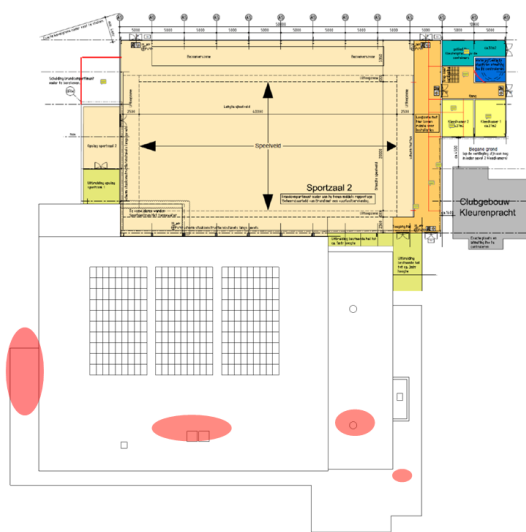
3. Synergie voordelen bij bouw 2^e Sporthal

De eerste vraag met betrekking tot de duurzaamheid bij uitbreiding met een tweede sporthal luidt:

In hoeverre zijn er synergie voordelen te behalen bij de bouw van een 2^e sporthal, door deze te laten aansluiten bij de installaties van Sporthal Het Vennewater? (Daarbij kan worden gekeken naar het vervangen van installaties in Sporthal Het Vennewater door duurzamere varianten).

3.1 Integratie installaties Vennewater

Op basis van de beschikbare gegevens als het bouwjaar, het MOP, informatie van technisch beheerder, de energiescan en het energielabel, kunnen we concluderen dat het bestaande sportcentrum functioneel is, doch technisch verouderd, zeer beperkt in omvang van de installaties (behorend bij het tijdsbeeld) en niet voorzien is van duurzame installaties.



Daarnaast zijn de bestaande (klimaat) installaties in het Sportcentrum op een niet centrale plaats gesitueerd en ook niet op een niet centrale plaats ten opzichte van het toekomstige (gecombineerde) sportcentrum. In nevenstaande afbeelding is de (beoogde) nieuwe sporthal in combinatie met het huidige sportcentrum weergegeven, alsmede de huidige opstelling van de (klimaat)installaties (rood gemarkeerd).

Het nieuw te ontwikkelen deel (Sporthal 2, inclusief ondersteunende ruimtes) dient te worden beschouwd als een nieuw gebouw annex een bestaand gebouw. Er is derhalve geen sprake van een uitbreiding, maar een nieuwbouw tegen een bestaand gebouw aan. Het nieuwe gebouw dient te voldoen aan de huidige eisen ten aanzien van gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid, als vastgelegd in het Omgevingsbesluit, Activiteitenbesluit (en Bouwbesluit). Concreet betekent dit voor de duurzaamheid van het nieuwe gebouw minimaal 'BENG' eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos.

We kunnen concluderen dat de 2^e Sporthal geen voordeel zal hebben van de installaties (bestaand of nieuw) van het huidige Sportcentrum. De synergie voordelen zullen dan ook eerder gezocht moeten worden in de 'upgrading' van het bestaande Sportcentrum. Door realisatie van een moderne, energiezuinige installatie in de nieuwe sporthal en het bestaande sportcentrum daarop te koppelen zal eerder synergie gevonden worden.

In de Eindrapportage 'Toetsing plan nieuwbouw Sporthal', d.d. 22 september 2020 wordt in paragraaf 3.2.1 een toelichting gegeven op de duurzaamheid en de mogelijke koppelingen. De onderliggende rapportage is een nadere uitwerking.

Theoretisch zouden beide gebouwen geheel gescheiden kunnen opereren. Omdat de functionaliteit gelijk is, gezamenlijk beheer wenselijk, het bestaande sportcentrum verduurzaamd moet worden en de gebouwen tegen elkaar staan, is het logisch om de gebouwen tot één gebouw te combineren.

Gelet op de huidige installaties (aard en type) van Vennewater, in combinatie met de geplande vervangingen de komende 10 jaar (o.a. luchtbehandeling, regeltechniek, brandmeldinstallatie), de duurzaamheidsagenda van de gemeente én de huidige locatie van de installaties is het raadzamer om de vervangingen gelijktijdig uit te voeren met de ontwikkeling van de nieuwe sporthal en zo één installatie te maken. Zwaartepunt zal hier liggen in:

- Centrale warmteopwekking (gasloos, centraal vanuit één technische ruimte tussen de beide bouwdelen) voorziet warmte voor 'beide' gebouwen;
- Centrale regeling (regeltechniek, gebouwbeheersysteem);
- (De)centrale luchtbehandeling met hoog rendement warmte terugwinning (warmtewiel of kruisstroomwisselaars):
 - één luchtbehandelingskast voor bestaande sporthal;

- één luchtbehandelingskast voor bestaande kleedruimtes;
 - één luchtbehandelingskast voor horeca, centrale hal, fysio en kleedruimtes
 - separate klimaatinstallatie (bestaand) t.b.v. fitness;
 - één luchtbehandelingskast voor nieuwe sporthal;
 - één luchtbehandelingskast voor algemene ruimtes, kleedruimtes, etc. nieuwe deel.
- Één centrale brandmeldinstallatie, inbraakinstallatie, geluidinstallatie;

Op deze wijze ontstaan fysiek twee gebouwen, die één installatie delen en toch functioneel gescheiden zijn. De gezamenlijke installaties zijn dan:

- Centrale warmteopwekking (gasloos, centraal vanuit één technische ruimte tussen de beide bouwdelen) voorziet warmte voor 'beide' gebouwen;
- Centrale regeling (regeltechniek, gebouwbeheersysteem);
- Centrale brandmeldinstallatie;
- Centrale Inbraakinstallatie;
- Centrale beveiligingsinstallaties (overige);
- Centrale Geluidinstallatie;

De luchtbehandeling zal decentraal zijn, maar wel centraal van warmte (en/of koude) voorzien worden.

Het synergie voordeel zit derhalve in de samenkomst van noodzakelijke aanpassingen in het bestaande sportcentrum, de mogelijkheid tot combinatie en de functionele overeenkomst.

4. Investerings synergie

De tweede vraag met betrekking tot deze rapportage luidt:

Welke kosten zijn gemoeid met de synergie voordelen?

4.1 Uitgangspunten investeringen

Zoals gesteld in hoofdstuk 3 is feitelijk geen sprake van een synergie voordeel, maar wordt het bestaande sportcentrum verduurzaamd in combinatie met een geplande renovatie. Deze renovatie komt bovenop de kosten voor een nieuwe sporthal. De renovatie zal beduidend uitgebreider zijn dan een één op één vervanging. Belangrijkste reden is het voldoen aan de duurzaamheidsagenda. De renovatie zal een grotere impact hebben dan alleen de installaties én de aanpassingen/uitbreidingen van de installaties zullen invloed hebben op de bouwkundige indeling/afwerking.

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gedaan van de investeringen benodigd voor de aanpassingen aan het bestaande sportcentrum als omschreven in hoofdstuk 3, teneinde de synergie met het nieuwe gebouw te bewerkstelligen.

4.1.1 Opgenomen

De bestaande klimaatinstallaties, beveiligingsinstallaties en verlichting (niet zijnde LED-verlichting) worden gesloopt/verwijderd uit het pand. Klimaatinstallaties (warmteopwekking, warmtedistributie, luchtbehandeling), LED verlichting (voor zover niet reeds voorzien), regeltechniek en beveiligingsinstallaties worden opnieuw aangebracht. De ruimteverwarming zal grotendeels via luchtverwarming plaatsvinden, omdat een laag temperatuur systeem wordt toegepast.

Ten behoeve van de uitbreiding op de bestaande, te vervangen installaties worden de nodige bouwkundige voorzieningen opgenomen.

Basis voor de investeringsopzet vormen de kengetallen als gepubliceerd in Bouwkostenkompas, waarbij de gegevens zijn opgenomen van Utiliteitsbouw – Leisure/recreatie – Sport – Sportcentrum, vrijstaand, nieuwbouw, Provincie: Noord-Holland: *“Grote hoge hal met verschillende functies, aparte zalen voor squash, fitness e.d. Met tribunes. Ruime kantine, kleedruimtes. Staalconstructie met overspanning van ca. 30 m¹. Gebalanceerde ventilatie met luchtverwarming. Gasloos met warmtepomp of WKO-systeem.”*

4.1.2 Niet opgenomen

In de stichtingskostenraming zijn de volgende kosten *niet* opgenomen

- bouwkundige constructies, anders dan benodigd voor de installaties;
- bouwkundige afbouw;
- afbouw gevels en daken, anders dan benodigd voor (na) isolatie;
- riolering, water en sanitaire installaties (waaronder de warmwaterbereiding, want die is reeds elektrisch);
- klimaatinstallaties fitnessruimte;
- de centrale elektrische installaties en de reeds vervangen LED verlichting in de sporthal (2016);
- vaste en losse inrichtingen (waaronder de sportinventaris)

4.2 Investerings (stichtingskosten)

In onderstaande tabel zijn de kosten voor de voornoemde uitvoering duurzaamheidsmaatregelen (energiebesparende maatregelen) en renovatie (exclusief bouwkundige renovatie) weergegeven.

Bruto Vloer Oppervlak

3.170 m²

	€/m ² BVO	weging	totaal	Opmerking
Sloopkosten	€ 3,80	100%	€ 12.046	Alleen klimaatinstallaties, regeltechniek, beveiliging
Constructieve onderbouw	€ 124,31	0%	€ -	
Constructieve bovenbouw	€ 259,95	3,5%	€ 28.841	Hulpconstructies t.b.v. LBK dak
Afbouw gevel	€ 203,77	5,0%	€ 32.298	Na isolatie gevels (indien mogelijk)
Afbouw daken en plafonds	€ 100,43	45%	€ 143.263	Isoleren daken, incl. dakbedekking
Inbouw (excl. gebruiker)	€ 90,46	0%	€ -	
Afwerkingen	€ 246,13	3,5%	€ 27.308	Herstel afwerkingen, brandwerende voorzieningen, etc.
Overige bouwk. Voorz.	€ 13,39	60%	€ 25.468	Diverse sparingen, hulpconstructies, steigers
Totaal bouwkundige werken, incl. sloop			€ 269.224	
W-installaties	€ 24,47	0%	€ -	
Klimaatinstallaties	€ 162,19	100%	€ 514.142	Exclusief Fitness
E-installaties	€ 126,22	25%	€ 100.029	Beveiliging, deels verlichting
Totaal installaties			€ 614.172	
Vaste inrichting	€ 159,78	0%	€ -	
Terreinvoorzieningen	€ 15,01	0%	€ -	
Directe bouwkosten			€ 883.396	
Totaal indirecte bouwkosten		16,6%	€ 146.644	
Totaal bouwkosten, excl. BTW			€ 1.030.040	
Honoraria			€ 15.000	
Projectbegeleiding			€ 20.000	
Bijkomende kosten (leges)			€ 10.000	
Prijsstijgingen		4,3%	€ 44.292	
Onvoorzien		5%	€ 52.000	
Totaal Stichtingskosten excl. BTW			€ 1.171.331	

De stichtingskosten voor de duurzaamheidsmaatregelen aan het (bestaande) sportcentrum Het Vennewater worden ingeschat op € 1.170.000 (excl. BTW), hetgeen overeen komt met € 371,- per m² BVO

5. Voldoet het bestaande Sportcentrum?

De vraag luidt:

In hoeverre voldoet de huidige sporthal Vennewater aan de duurzaamheidsambities van de gemeente? Is het wenselijk/handig dat een niet duurzame hal naast een wel duurzame hal gebouwd wordt?;

In hoofdstuk 2 en 3 is reeds ingegaan op de duurzaamheidsagenda van de Gemeente Heiloo. We kunnen concluderen dat het bestaande sportcentrum niet voldoet aan deze eisen, hetgeen ook logisch is voor een 45 jaar oud gebouw. De vraagstelling of een niet duurzame hal naast een wel duurzame hal gebouwd wordt, dient derhalve andersom gesteld te worden: “Is het raadzaam dat een matig/redelijk duurzame hal (nieuw) naast een niet duurzame hal (oud) gebouwd wordt?

Het antwoord daarop is eenvoudig: de keuze is daarbij geheel aan de gebouweigenaar:

Enerzijds kan gekozen worden om een, op termijn noodzakelijke, renovatie vervroegd uit te voeren en deze uit te breiden met duurzaamheidsmaatregelen om zo een relatief duurzaam gebouw te creëren (BENG), welke voor een periode van 20-25 jaar mee kan (opgenomen in hoofdstuk 4). Daarmee wordt zeker een duurzaamheidsambitie behaald door geen onnodig materiaalgebruik toe te passen en bestaande materialen duurzaam toe te passen (langer gebruiken). De oorspronkelijk beoogde levensduur van (waarschijnlijk) 50 jaar wordt daarmee verlengd tot 70 jaar.

Anderzijds zou overwogen kunnen worden om, op termijn (5-10 jaar) het bestaande Sportcentrum vervangend nieuw te bouwen. Een nadeel hiervan is dat de thans geplande, aangebouwde sporthal dan wellicht niet ideaal is gesitueerd voor het nieuwe gebouw en de thans geplande sporthal past wellicht minder goed in het geheel.

Een ander nadeel is dat de sloop en vervangende nieuwbouw een behoorlijke impact heeft op de CO₂ footprint en het gebruik van (nieuwe, niet herbruikbare) bouwmaterialen.

Uiteindelijk blijft een optie om de nieuwe Sporthal geheel Stand-alone te realiseren en het huidige Sportcentrum te handhaven in de huidige situatie en op korte termijn plannen maken voor de acties op middellange termijn (2025-2030), teneinde het bestaande Sportcentrum in 2030 te laten voldoen aan de duurzaamheidsambities (la dan niet handhaven of vervangend nieuw bouwen).

6. Verduurzaming tweede hal

De vraag luidt:

Is er een verduurzaming van de 2e hal (conform verenigingshal van de werkgroep voor 2,1 miljoen) mogelijk, waardoor deze hal wel binnen de duurzaamheidsambities van de gemeente Heiloo past, maar die niet meteen op het bedrag uitkomt van de optie die ook voor Synarchis is geschetst (3,6 miljoen). Zo ja, op wat voor bedrag kom je dan ongeveer uit?

De 2^e hal is, na aanpassingen naar € 2,1 M in ieder geval wel als gasloos uitgevoerd (volgens opgave werkgroep). Om te voldoen aan het totale pakket duurzaamheidsambities dient feitelijk een compleet, modern, up-to-date Sportcentrum te worden gerealiseerd. In onderstaande afbeelding zijn de kengetallen weergegeven als op moment van het schrijven van dit rapport gepubliceerd (Bouwkostenkompas).

Sportcentrum

Vrijstaand, nieuwbouw, sportfunctie

Grote hoge hal met verschillende functies, aparte zalen voor squash, fitness e.d. Met tribunes. Ruime kantine, kleedruimtes. Staalconstructie met overspanning van ca. 30 m¹. Gebalanceerde ventilatie met luchtverwarming. Gasloos met warmtepomp of WKO-systeem.



BOUWKOSTEN	BASIS	LAAG	HOOG
Bouwkosten / BVO	€ 1.779,44	€ 1.639,29	€ 2.046,30
Bouwkosten / BIH	€ 278,04	€ 261,37	€ 313,46
Herbouwkosten / BVO	€ 1.756,81	€ 1.613,55	€ 2.031,57

VORMFACTOREN	BASIS	LAAG	HOOG
Gevel / BVO	0,72	0,70	0,73
Gevel open	0,2 %	0,2 %	0,2 %
Inhoud / BVO	6,40	6,27	6,53

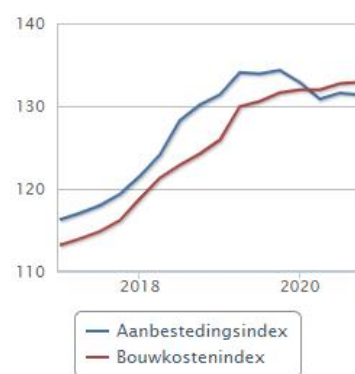
PRIJSINVLOEDEN

PROVINCIE

Noord-Holland

BOUWKOSTENINDEX

Periode: 2017 - 2020 (2007 = 100)



De boven weergegeven index is de specifieke index van dit (gebouw)type

De bouwkosten per vierkante meter bruto vloer oppervlakte (let op: Bouwkosten, geen Stichtingskosten), zijn daarin weergegeven (basisniveau) als € 1.780,-. Voor de geplande bouwoppervlakte (circa 2.100 m² BVO) betekent dit een totaal aan bouwkosten van € 3.735.000,-.

Op voorhand kunnen we niet aangeven óf het mogelijk is om binnen de €3,6M als eerder aangegeven een sportcentrum te realiseren, welke volledig aan de duurzaamheidsambities van de Gemeente Heiloo voldoet. De verwachting is dat het niet mogelijk is.

7. Afschrijftermijn

De vraag luidt:

Heeft de opwaardering van een tweede hal nog positieve gevolgen voor de door Synarchis geadviseerde afschrijftermijn van 25 jaar voor de bouwkundige elementen?

De duurzaamheidsambities hebben deels betrekking op de installaties en deels op materiaalgebruik. De gekozen bouwmethode levert in principe goed bij aan de duurzaamheidsambities met betrekking tot materiaalgebruik (recyclebaar). De levensduur van de materialen verandert echter niet, waardoor de afschrijvingstermijn 25 jaar blijft.

Hardinxveld-Giessendam, 20 oktober 2020

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



beleidsontwikkeling &
marketing



beheer &
exploitatie



huisvesting &
programmamanagement



aanbesteden &
projectmanagement