

een Duurzame Toekomstkomst voor het Gemeenschapshuis
Genhout
bijlagen



Schetsontwerp uitbreiding 'T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019



Bijlage 1

Advies Vereniging Kleine Kernen Limburg



Stichting VKKL/Spirato-PROJECTEN

Stappenplan trefpunt Genhout

dd. 22-05-2019

Op 8 mei 2019 is er een kennismakingsbijeenkomst geweest tussen Het bestuur van het Trefpunt, de exploitant, een ambtenaar van de gemeente Beek en de VKKL. Het bestuur en de exploitant hebben op basis van dit gesprek de adviseurs van VKKL gevraagd een eerste concept van een stappenplan (hoe te komen tot) op te stellen.

Vooraf: we zijn niet op de hoogte van de lokale situatie, dat zijn de initiatiefnemers zelf wel. De stappen hieronder zijn globaal en bedoeld als eerste indicatie. Uiteindelijk zullen de initiatiefnemers zelf, op basis van draagvlak in het dorp, met de samenwerkingspartners, en mogelijk met procesondersteuning vanuit VKKL, het uiteindelijke concrete stappenplan opstellen.

Signalen

Gedurende het kennismakingsgesprek is een flink aantal signalen afgegeven die representatief zijn voor de huidige situatie en aanleiding vormen voor de concrete vraagstelling. De signalen zijn:

- Het trefpunt is een verouderde accommodatie waar modernisatie en verduurzaming noodzakelijk zijn. De stookkosten zijn fors en drukken op de exploitatie;
- De zaal (vloer is bedoeld voor gymdoeleinde) van de accommodatie is arbeidsintensief om multifunctioneel te gebruiken;
- Er is in het dorp 1 andere accommodatie die een maatschappelijke taak vervult. De continuïteit van deze accommodatie en toekomstige rol (woningen of accommodatie) is niet duidelijk. Vanuit de gemeente (wethouder + ambtenaar) wordt een gesprek aangegaan met de eigenaar van deze accommodatie;
- De exploitant heeft kenbaar gemaakt dat de exploitatie niet levensvatbaar is. Dit uit zich onder andere in het feit dat het stichtingsbestuur de energiekosten voor haar rekening neemt en de aangeleverde exploitatie over 2018;

- Het stichtingsbestuur draagt de energiekosten van de accommodatie en kan dit vanuit de reserves slechts nog ander halfjaar dragen;
- Er wordt een nieuwe school geopend in het naastliggende dorp. Dit is mogelijk van invloed op de school in het dorp;
- Er is een proces opgestart waarbij dorps breed de vraag opgehaald wordt waar behoefte aan is betreffende leefbaarheid. Dit gebeurt middels een enquête;
- Het faciliteren van de activiteiten en niet het pand (in eigendom van stichting) staat centraal bij het bestuur van het Trefpunt;

De vraag vanuit de initiatiefnemers

Op basis van de afgegeven signalen tijdens het kennismakingsgesprek is duidelijk geworden dat er een tweetal hoofvragen zijn bij bestuur en exploitant:

- 1. Hoe komen we tot een duurzame exploitatie van het huidige Trefpunt te Genhout?**
- 2. Hoe komen we in Genhout tot een toekomstbestendige invulling van een gemeenschapsaccommodatie die voor de komende 30 jaar voorziet in de lokale behoeftes?**

Het stappenplan

Hoewel er twee vragen zijn ligt de toekomstbestendige oplossing wat betreft VKKL bij het aansluiten bij wat de gemeenschap van Genhout wil. Hieronder volgt een uiteenzetting van de globale stappen die genomen kunnen worden om te komen tot een antwoord op de tweede vraag waarbij, als het goed is, ook een antwoord wordt gegeven op de eerste vraag. Omdat de urgentie betreffende exploitatie substantieel is volgt onderaan fase 1 een advies van VKKL over de mogelijke opties.

Stap 1: Ophalen behoeftes gebruikers, verenigingen, accommodaties en inwoners Genhout

Bij de eerste stap staat het scherp krijgen van welke behoeftes er in Genhout zijn centraal. Het is VKKL duidelijk geworden, tijdens het kennismakingsgesprek, dat opschaling van het vraagstuk gezien de overige ontwikkelingen in het dorp en zoeken naar breed draagvlak belangrijk is voor het komen tot een toekomstbestendige oplossing. Een accommodatievraagstuk gaat in de meeste gevallen verder dan alleen de accommodatie. Het is de vraag van het dorp!

Gezien het feit dat er recentelijk een proces is opgestart om de behoeftes dorps breed op te halen doe je er wat VKKL verstandig aan om bij dit proces aan te sluiten. Belangrijk hierbij is wel dat er gericht vragen gesteld worden over activiteiten en accommodaties. VKKL zou in deze fase zo breed als mogelijk input ophalen. Denk hierbij aan inwoners, huidige gebruikers accommodaties, andere verenigingen en andere accommodaties.

De enquête is 1 manier om input op te halen. Hiernaast zou bijvoorbeeld een brede dorpsavond (of meerdere) georganiseerd kunnen worden om bijvoorbeeld enerzijds de in de enquête opgehaalde input te presenteren (als je vragen stelt is het zeer belangrijk om de opgehaalde input terug te koppelen) en anderzijds gezamenlijke met de aanwezige prioriteiten te bepalen. Waar gaan wij ons nu als gemeenschap hard voor maken? Belangrijk bij een dergelijke avond is het managen van de verwachtingen. Kun je genoeg input ophalen, niet alleen qua behoeften, maar ook qua input voor een uiteindelijke nota van uitgangspunten. En: wie is er niet aanwezig deze avond (waarschijnlijk o.a. de jeugd)? Daarvoor zul je apart iets moeten organiseren om op te halen wat de ideeën, wensen en behoeften zijn. Meer input betekent een bredere basis voor het uiteindelijke plan.

Op basis van de bovenstaande input kan een eerste nota van uitgangspunten worden opgesteld. In een dergelijke nota formuleer je wat op basis van de behoeftes van het dorp de zoekrichting is betreffende de toekomstige invulling van de gemeenschapsactiviteiten in Genhout.

Los van bovenstaande speelt er op de korte termijn het exploitatievraagstuk. Dit moet nu geadresseerd worden omdat hier een hoge mate van urgentie is. De VKKL is van mening dat gezien de urgentie en de totale exploitatie het stichtingsbestuur en de exploitant er verstandig aan doen om de gekozen exploitatie/beheersvorm te heroverwegen. De exploitatie is in het hier en nu simpelweg niet omvangrijk genoeg om een commerciële exploitatie te dragen. De VKKL hanteert als vuistregel dat er minimaal 100.000 tot 150.000 euro moet binnenkomen om een stabiele commerciële

exploitatie te dragen. Dit is in Genhout niet het geval. De nu aangeboden tegemoetkoming betreffende vrijstelling van de energiekosten is slechts een beperkte en niet duurzaam te continueren maatregel. Er moet dus een keuze gemaakt worden. Vanuit de visie van VKKL zijn er twee opties:

1. Er wordt nagedacht over en voorgesorteerd op een andere beheersvorm van het Trefpunt.
2. Er wordt gezamenlijk met de exploitant gekeken waar mogelijkheden liggen om aan de inkomsten kant aanvullende middelen binnen te halen.

Stap 2 uitwerken scenario's

In stap 2 kun je vervolgens op basis van de nota van uitgangspunten scenario's ontwikkeling (manieren waarop in het dorp invulling gegeven kan worden aan de behoeftes). In andere dorpen wordt in deze fase veelvuldig gebruik gemaakt van een architect die helpt bij het globaal visualiseren en kostenbepaling van de scenario's.

Stap 3 Keuze voor voorkeursscenario

Zodra de scenario's zijn uitgewerkt is het zaak om op basis van dialoog en afweging van de sterke en zwakke punten per scenario een keuze te maken voor het voorkeursscenario. Dit doe je in overleg met de gehele gemeenschap.

Stap 4: Uitwerken voorkeursscenario

In stap 4 wordt het voorkeursscenario bouwtechnisch en financieel uitgewerkt. Het gaat hier o.a. over uitwerking van het definitieve ontwerp als er bouwtechnische aanpassingen noodzakelijk zijn in het scenario, uitwerken van het beheersmodel en uitwerken van de financiering van het plan.

Tijdspad

Ondanks de nijpende situatie van Trefpunt is dit een unieke kans om samen met het hele dorp aan de slag te gaan. Deze unieke kans doet zich niet jaarlijks voor en om het hele dorp mee te nemen is tijd nodig. Deze processen duren kosten tijd om correct uit te voeren. Denk hierbij aan een periode van anderhalf a twee jaar. Een proces sneller doorlopen en de hobbels negeren, komt de kwaliteit niet ten goeden. Neem deze tijd!

De rol die de VKKL als procesondersteuner invult (onze werkwijze)

VKKL werkt volgens de principes van zelfsturing. Dit houdt in dat bewoners zelf actief met elkaar aan de slag gaan ter bevordering van de gemeenschapsontwikkeling. VKKL zal een ondersteuningsproces altijd starten van onderop en daarbij aansluiting zoeken bij de ideeën, wensen, dromen en plannen van de inwoners van Epen. Dit betekent dat de VKKL het proces niet zal leiden, maar het eigenaarschap bij de initiatiefnemers, een werkgroep van bewoners, laat. Wel zal procesondersteuning worden geboden. Wat verstaan we daar concreet onder:

- Meehelpen de structuur van het project op te zetten
- Tips geven hoe je draagvlak creëert
- De initiatiefgroep adviseren gedurende het proces zowel inhoudelijk als procesmatig
- Meedenken in het inzetten van de juiste werkvormen
- Het provinciale netwerk inzetten als bepaalde inspiratie of specifieke expertise nodig is
- Spiegelen en reflecteren op proces en resultaat
- Helpen met de communicatie(strategie) richting gemeente, samenwerkingspartners, verenigingen en dorpsgenoten.

Bijlage 2

Kentallen onderzoek exploitatie gemeenschapshuizen Limburg

vergelijking gemeenschapshuizen *eigendom - onderhoud*

	Gemeenschaps huis Genhout	Ellenhof Ell	Blokhut Sibbe-IJzeren	Sweikhuizen	Baexheimer hof	Doenrade
inwoners	1350	1400	1400	700	2800	1200
Eigendom	Stichting	Gemeente Leudal	Stichting de Blokhut	Stichting, gemeente, kerk	Gemeente Leudal	stichting
exploitant	ja	Neen, beheer door betaalde vrijwilligers	Neen, beheer door onbetaalde vrijwilligers	Neen, beheer door onbetaalde vrijwilligers	ja	ja
restaurant	neen	neen	neen	neen	neen	ja
Huur exploitant aan stichting	€ 1500	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 500	3000
Huur stichting aan gemeente	n.v.t.	geen	n.v.t.	n.v.t.	geen	n.v.t.
Groot onderhoud	Stichting Gemeenschapshuis	gemeente	stichting	stichting	Gemeente Leudal	stichting
Klein onderhoud	Exploitant+stichting	stichting	stichting	stichting	Exploitant + stichting	exploitant
Eigendom inventaris	exploitant	stichting	stichting	stichting	exploitant	exploitant

Vergelijking gemeenschapshuizen *inkomsten - uitgaven*

	Gemeenschaps huis Genhout	Ellenhof Ell	Blokhut Sibbe-IJzeren	Sweikhuizen	Baexheimer hof	Doenrade
omzet	€ 86.000	€ 125.000	€ 25.000	€ 50.000 (geschat 2019)	€ 290.000	€ 280.000
huur verenigingen	€ 4.900	€18.000	€ 20.000	???	€ 30.000	
Huur Commercieel	€ 4.500	€ 4.000	geen	????	€ 30.000	
Huur school	€ 5.000	n.v.t.	€ 5.000	n.v.t.		stopt
Huur woning	€ 6.500	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Evenementen drank etc	€ 86.000	€ 100.000 excl. Afdracht verenigingen	€ 0	???	€ 225.000 (ca € 50.000 carnaval)	
subsidie	geen	geen	geen	Werkzaamheden gemeente	geen	geen
winst	Verlies ????	€ 21.000	geen	???	€ 60.000	Ja ??
energiekosten	€ 10.000	€ 14.000	€ 10.000	????	€ 30.000	€ 16.000
personeel	Los ingehuurd	€9.000 Vrijwilligers vergoeding	€ 1.500 Vrijwilligers vergoeding	geen	€ 80.000	ingehuurd
reserve	€ 10.000	€ 64.000	klein	€ 1.000	n.b.	n.b.

Vergelijking gemeenschapshuizen *prijzen*

	Gemeenschaps huis Genhout	Ellenhof EII	Blokhut Sibbe-IJzeren	Sweikhuizen	Baexheimer hof	Doenrade
Huur tarief verenigingen	€ 15,0/uur gymzaal		€ 10/uur gymzaal of € 150 per dag	De grote zaal (gymzaal) € 50/dagdeel,	€ 27/dagdeel grote zaal	€ 12,50/uur gymzaal zaal € 35/dagdeel
Huur commercieel					€ 100/dagdeel grote zaal	
consumptieprijs	€ 2	€ 1,80	klein	€ 2	€ 2	€ 2

Bijlage 3

Steunverklaring Verenigen en andere Gebruikers Gemeenschapshuis Genhout

Steun Verklaring Gemeenschapshuis Genhout

De gebruikers van het gemeenschapshuis verklaren hierbij dat ze de plannen voor de voortzetting van de exploitatie van het gemeenschapshuis zoals gepresenteerd op 24 september door de Stichting Gemeenschapshuis Genhout ten volle steunen. Ze zien deze als essentieel voor het verenigingsleven en het behoud van de sociale samenhang in Groot en Klein Genhout en vragen de gemeente er voor zorg te dragen dat de benodigde financiële middelen ter beschikking komen.

Badmintonclub BCG



Basisschool de Kring

Bieneeke kinderopvang



Carnavalsvereniging De Sjavelaire

Dartclub 't Trefpunt

Fanfare St. Antonius

G.K.Z. St. Hubertus

G.O.N

Kerkbestuur Hubertusparochie



Kindervakantiewerk Genhout

Kunstcentrum Hubertuskerk*

Seniorenvereniging Genhout

Stichting Genhout Samen

Toneelvereniging Ons Genoegen

Voetbalvereniging GSV'28

Volleybal club

Zanggroep Cosi Cantare

ZijActief afd. Genhout

Genhout Beek 24 september 2019

Bijlage 4

INTENTIEVERKLARING EXPLOITATIE GEMEENSCHAPSHUIS GENHOUT

tussen

De heer H.G.M Cremers wonende te Doenrade; hierna genoemd: Cremers

en

Stichting Gemeenschapshuis te Groot-Genhout gemeente Beek; hierna genoemd: de Stichting

24 September 2019

IN AANMERKING NEMENDE

- A. Dat de Stichting vanaf 1 januari 2019 een nieuwe exploitant zoekt voor haar Gemeenschapshuis.
- B. Dat Cremers de Gasterie Dobbelsteyn in Doenrade exploiteert en samen met zijn zoon Mitchell in principe het Gemeenschapshuis in Genhout wil exploiteren.

KOMEN CREMERS EN DE STICHTING OVEREEN DAT:

Er een definitieve exploitatie overeenkomst zal worden aangegaan, indien:

- 1. er voldoende zekerheid is dat door Stichting of derden (gemeente Beek e.d.) geïnvesteerd zal worden in:
 - a. de uitbreiding van het Gemeenschapshuis met een overdekt terras (wintertuin),
 - b. een passende inventaris zo mogelijk door overname van de inventaris van de huidige exploitant,
 - c. een keuken geschikt voor het uitoefenen van het gemeenschapshuis als eetcafé,
 - d. geluidswerende maatregelen tussen gymzaal en café,
 - e. een opbouwbare Bühne.

De totale investering daartoe is geraamd op € 350.000.

- 2. de Stichting bereid is bij te dragen in een eventueel exploitatieverlies in het eerste jaar.

UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Uitgangspunten voor de definitieve exploitatie-overeenkomst zullen zijn:

- 1. Conform de doelstellingen van de stichting zal een primaire taak van Cremers zijn om de Genhoutse verenigingen te faciliteren. De met verenigingen overeen te komen huur zal in lijn zijn met wat gebruikelijke is bij gemeenschapshuizen.
- 2. De huur die Cremers aan de stichting zal betalen bedraagt € 1500 per maand. Een huurverhoging is bespreekbaar indien de stichting maatregelen neemt om de energiekosten te verlagen. De stichting is van plan indien de financiële middelen daartoe worden verkregen te investeren in isolatie en zonnepanelen. De energiekosten bedragen op dit moment ca € 10.000 per jaar.

De eventuele huurverhoging zal op jaarbasis nimmer meer bedragen dan de besparing aan energiekosten.

3. De te sluiten definitieve exploitatie-overeenkomst zal bestaan uit:
 - a. een huurovereenkomst. Deze zal in lijn zijn met de huurovereenkomst van de huidige exploitant . Die overeenkomst is bijgevoegd als bijlage 1.
 - b. een beheerderovereenkomst. Ook deze zal in de dezelfde lijn liggen als die bij de huidige beheerder. Deze is bijgevoegd als bijlage 2.
4. Alle inkomsten behoudens de huur van de aanpalende woning zijn voor Cremers.
5. Het staat Cremers vrij de naam van de het gemeenschapshuis te wijzigen.
6. Cremers zal de exploitatie beginnen zodra er voldoende zekerheid over de voorgenomen investeringen geraamd op € 350.000 is. Gestreefd wordt naar 1 januari 2020.
7. De Stichting zal er voor zorg dragen dat Cremers bij aanvang van de exploitatie geen contractuele verplichtingen zal hebben naar leveranciers voortkomend uit de vroegere exploitatie.

GROOTGENHOUT BEEK 24 SEPTEMBER 2019

H.G.M Cremers

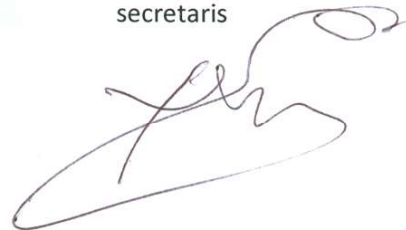


stichting Gemeenschapshuis Genhout

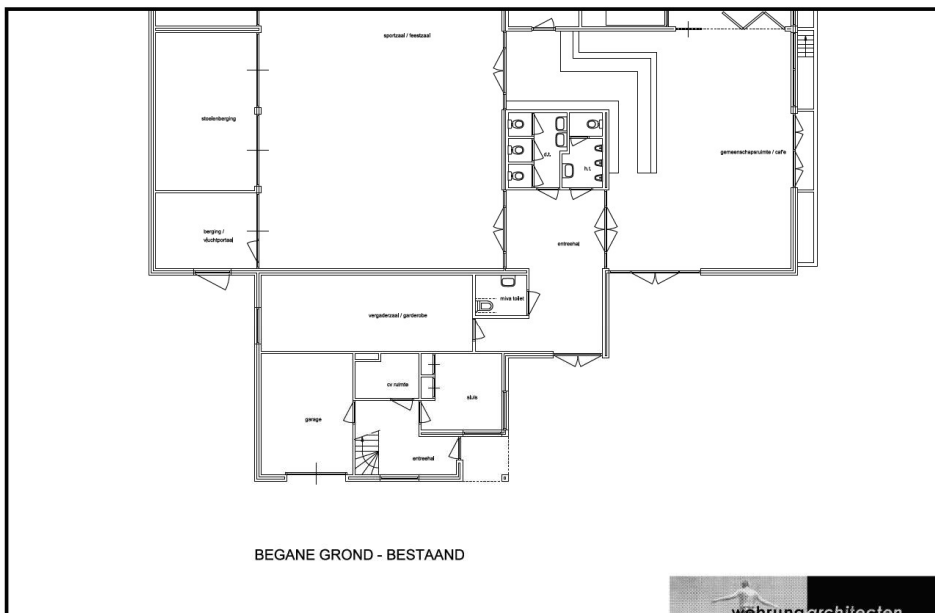
J.M.M. Bijen-Kuiper
voorzitter



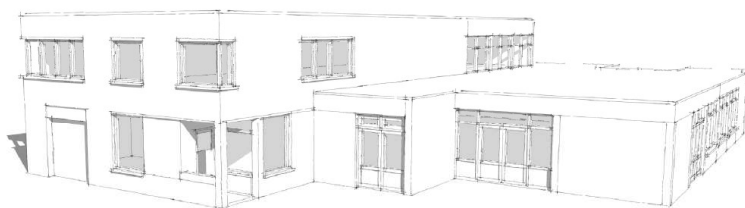
P. Sogeler
secretaris



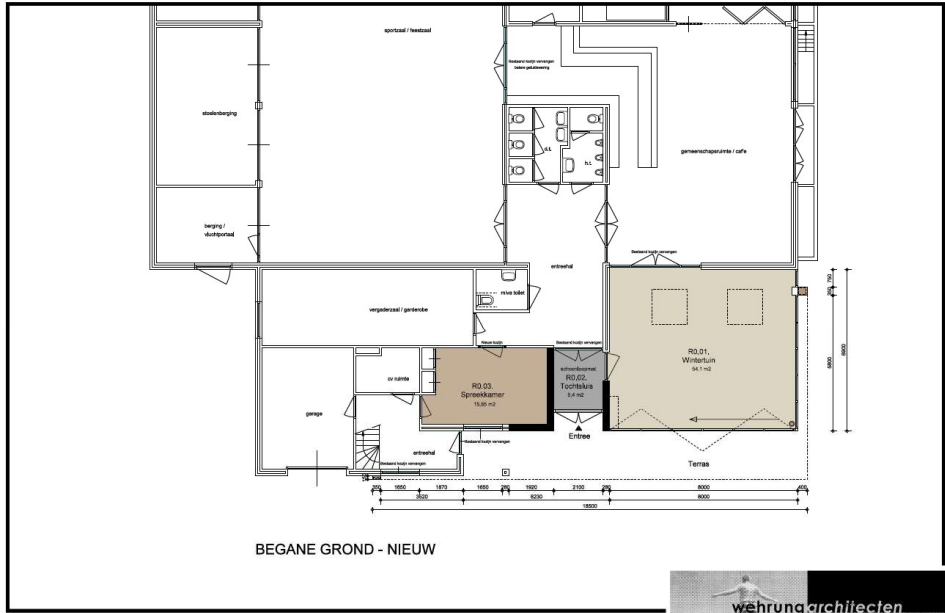
Bijlage 5 Schetsontwerp uitbreiding Gemeenschapshuis Genhout



Schetsontwerp uitbreiding 'T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019



schetsontwerp uitbreiding 'T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019



Schetsonwerp uitbreiding 'T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019



Schetsonwerp uitbreiding 'T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019



Schetsontwerp uitbreiding 'T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019



Schetsontwerp uitbreiding 'T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019



Schetsonwerp uitbreiding T Trefpunt Genhout dd. 19.09.2019

Bijlage 6

Energiescan Gemeenschapshuis Genhout door Driven by Values i.o. gemeente Beek

dbv driven by values
guiding you to a sustainable future



Energiescan

Gemeenschapshuis Genhout – Trefpunt Oos Dörp

Gemeente Beek

dbv driven by values
guiding you to a sustainable future

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Vraagstelling.....	4
1.2	Aanpak.....	4
2	Huidige situatie.....	4
2.1	Algemene gegevens.....	4
2.4	Huidige staat gebouw.....	6
2.2	Energie label en energieverbruik.....	7
2.3	Benchmark energieverbruik.....	9
3	Energiebesparende maatregelen.....	10
4	Conclusies en aanbevelingen.....	11
	Bijlage 1: Energie label.....	12
	Bijlage 2: Warmtebeelden – begane grond en souterrain.....	13

1. Inleiding

De gemeente Beek heeft Driven By Values gevraagd een energiescan uit te voeren van het Gemeenschapshuis Genhout (Trefpunt Oos Dörp) aan de Pastoor Lippertsplein 3 te Beek uit te voeren. De aanleiding is dat het vermoeden bestaat dat het energieverbruik heel hoog is, onder andere omdat het gebouw slecht geïsoleerd is. Daardoor is het ook moeilijk om verschillende ruimten in het gebouw, onder andere de gymzaal, op de juiste temperatuur te krijgen. Ook het comfort tijdens het gebruik is laag, omdat het in de winter lastig is om het gebouw warm genoeg te krijgen en het in de zomer erg warm is.

1.1 Vraagstelling

In dit rapport met de resultaten van de energiescan worden de volgende vragen beantwoord:

- Wat is de huidige bouwkundige staat van het gebouw?
- Hoe is het energieverbruik (elektriciteit en gas) ten opzichte van gemiddelden?
- Welke maatregelen moeten genomen worden om energie te besparen?

1.2 Aanpak

Voor de energiescan van het Gemeenschapshuis is de volgende aanpak gehanteerd:

1. Analyse van beschikbare documenten, onder andere informatie over het energielabel en de energierekening;
2. Rondgang in het gebouw en interview met de gebruikers/ huurders
3. Opstellen lijst met maatregelen voor energiebesparing;
4. Rapportage.

Het opstellen van een businesscase geeft inzicht in de benodigde investeringen en de verwachte besparingen. Dit maakt geen onderdeel uit van de energiescan. Wel is in hoofdstuk 3 een globale berekening gegeven van de te verwachten investeringen en mogelijke besparingen op basis van kengetallen.

2 Huidige situatie

2.1 Algemene gegevens

In onderstaande tabel zijn de algemene gegevens weergegeven van het gemeenschapshuis, zoals het bouwjaar, het huidige energielabel en het jaarlijks energieverbruik.

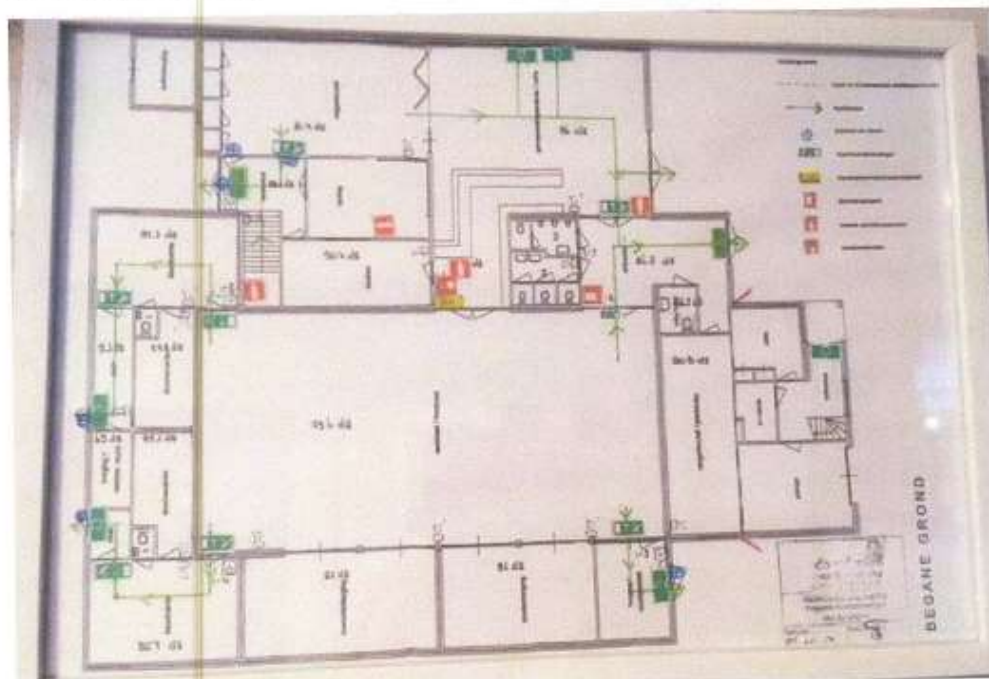
Algemene gegevens	
Naam	Gemeenschapshuis Genhout
Adres	Pastoor Lippertsplein 1-3
Postcode & Plaats	6191 NZ BEEK
Bouwjaar	1973
Bruto Vloeroppervlakte	948 m ²

Functie	Bijeenkomstfunctie, horeca, woning en sport
Energielabel	F
Jaarlijks energiegebruik	
Elektriciteit (kWh)	30.990 kWh* (verbruik 2017 o.b.v. slimme meters)
Gasverbruik (m3)	7.085 m ³ (verbruik 2017)

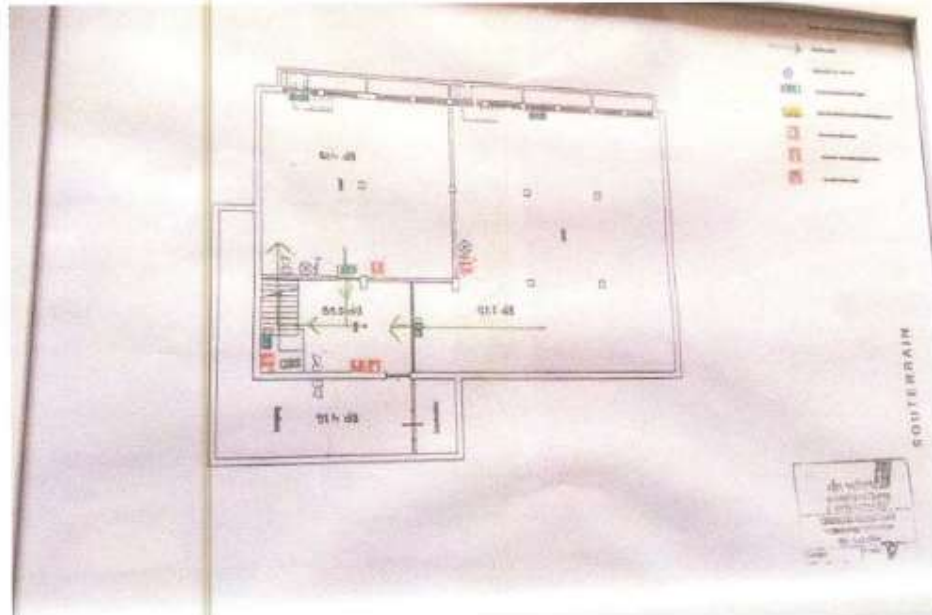
*Het verbruik in bovenstaand overzicht is een optelling van de beide energierekeningen van de apart bemeterde gymzaal/ gemeenschapshuis en de woning erboven.

Het gebouw heeft als bouwjaar 1973, en heeft een oppervlakte van 948 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Het gebouw heeft 3 bouwlagen (zie plattegronden hieronder): een souterrain, dat bestaat uit zalen en opslag. Een groot deel van het oppervlakte bestaat uit een gymzaal, en daarnaast is er een horecagedeelte (gemeenschapshuisfunctie) en verschillende overige ruimten. Op de eerste verdieping bevindt zich een woongedeelte.

Het gebouw heeft geen geïsoleerde spouwmuur, wat ook te verwachten is omdat het isoleren van spouwmuur rond 1973 (gedurende de oliecrisis) in opkomst kwam.



Figuur 1: Plattegrond Begane grond



Figuur 2: Plattegrond Souterrain

Bovenstaande plattegronden zijn opgenomen om een globale indruk te geven van de indeling van het gebouw. Van de woning is geen plattegrond beschikbaar, maar de indeling is vergelijkbaar met andere woningen van dit type (appartement/ maisonnette).

2.4 Huidige staat gebouw

Tijdens de rondgang in het gebouw is bekeken wat de huidige staat van het gebouw is, en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. Hierbij is vooral gelet op de isolatie van het gebouw (gebouwschil) en overige maatregelen die het gasverbruik beïnvloeden. Dit is namelijk de aanleiding van de energiescan: het hoge energieverbruik en de situatie dat de ruimten moeilijk op de juiste temperatuur zijn te krijgen bij verwarming. Om een beeld te krijgen van de isolatie van de gebouwschil (dak, gevel inclusief beglazing en vloer) is tijdens de rondgang in het gebouw gebruik gemaakt van een warmtecamera. De beelden van deze warmtecamera zijn opgenomen in bijlage 2.

Maatregel	Bestaande situatie (label F)	Verbeterpotentieel
Isolatie gevel	Slecht (circa 0 cm)	Na-isolatie
Isolatie vloer	Matig (circa 4 cm)	-
Isolatie dak	Slecht (circa 0 cm)	Goed (ca. 10 cm)
Ramen	Dubbel glas/ enkel glas	HR++
Verwarmingsinstallatie	HR-Ketel	-
Koeling	Geen	-
Ventilatie	Mechanische afzuiging	-

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de bestaande situatie van het gebouw, ingedeeld per categorie of type maatregel. Dit overzicht is gebaseerd op onder andere de maatregelenlijst van de Wet Milieubeheer, maar ook de categorieën die aangehouden worden bij energielabelverbetering (bron: RVO). In het algemeen worden bij het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen ook nog verlichting (conventioneel versus LED) en het plaatsen van zonnepanelen, maar dat is in dit rapport niet meegenomen. Overigens zijn dit wel maatregelen die zich snel terugverdienen, en een forse verlaging van het elektriciteitsverbruik tot gevolg heeft. Een andere maatregel waaraan gedacht kan worden is het hebben van energiezuinige apparatuur, wat voor het horecagedeelte/ de keuken van toepassing is.

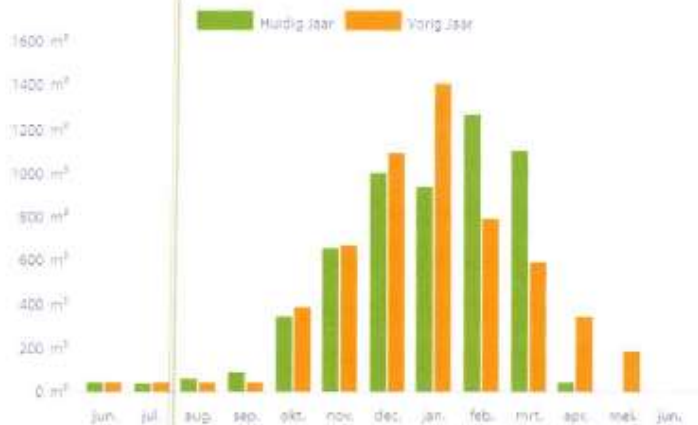
In verdere hoofdstukken wordt uitgebreider beschreven wat de energieprestaties zijn van het gebouw, en waar verbetermogelijkheden zijn. Kort samengevat zijn dit de constatering die zijn gedaan op basis van de rondgang in het gebouw:

- Isolatie van de gebouwschil (gevel/ dak) is slecht; op bepaalde plekken zijn ook gaten in de gevel geconstateerd. Hier zijn ook ventilatie-roosters verwijderd of opengezet (omdat ze defect zijn), en staat de gevel nu direct in contact met de buitenlucht.
- De gevel bevat geen geïsoleerde spouwmuur: rond de tijd van het bouwjaar van het gebouw was dit niet gebruikelijk, en er later niet na-geïsoleerd. In de afbeelden die met de warmtecamera zijn gemaakt (bijlage 2) zijn op verschillende plaatsen in het gebouw de temperatuurverschillen te zien. De bouwdelen waar de isolatie slechter is, hebben groen-/blauwtinten. De bouwdelen waar minder warmteverlies is, hebben gele/ rode tinten;
- Beglazing: deze bestaat uit enkel/ dubbelglas. Een verbetermogelijkheid is HR++-beglazing;
- Verwarming: de CV-ketel is redelijk nieuw (HR-ketel), en hier is dus weinig verbeterpotentieel;
- Ventilatie: vindt plaats door mechanische ventilatie, onder andere in het keuken gedeelte.

2.2 Energielabel en energieverbruik

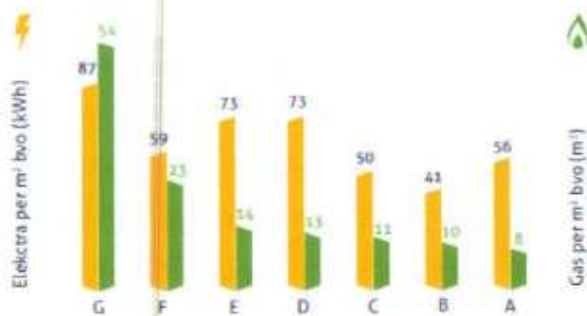
Het energielabel van het gebouw is label F (zie bijlage 1): de één na onderste categorie. De labelklasse voor utiliteitsbouw loopt van A++++ t/m G. Het energielabel van een gebouw geeft aan wat de energieprestaties zijn. Daarnaast geeft het ook inzicht in waar verbetering mogelijk is voor de energieprestaties: welke energiebesparende maatregelen er genomen kunnen worden (zie Hoofdstuk 3).

Inzicht in de energieprestaties van een gebouw worden inzichtelijk gemaakt door het energielabel (www.energielabelatlas.nl) en door een analyse te maken van de energierekening. Hierbij wordt gekeken naar het jaarlijks verbruik voor elektriciteit (in kWh/ jaar) en gas (in m³/ jaar). De gebouwdelen gemeenschapshuis en woning zijn apart bemeterd dus apart geanalyseerd. In onderstaande figuur is het gasverbruik van het gemeenschapshuis weergegeven gedurende het jaar.



Figuur 3: Gasverbruik van het gemeenschapshuis per maand, over 2 jaren (bron: NLE)

Om inzicht te krijgen of het energieverbruik hoog of laag is ten opzichte van het gemiddelde verbruik landelijk, zijn verschillende verbruikscijfers onderzocht in benchmarkonderzoeken. Bij benchmarkonderzoeken is het belangrijk om wel een vergelijking te maken met een zelfde soort gebouwtype. Zo is bijvoorbeeld het energieverbruik van een horecalocatie hoger dan dat van een kantoor of woning. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat er veel meer installaties (o.a. keukenapparatuur) zijn die veel energie verbruiken. Naast het onderscheid in functies/ bestemmingen van gebouwen, kan ook onderscheid gemaakt worden in het elektriciteits- en gasverbruik per energielabel categorie van een gebouw: zie onderstaande figuur.



Figuur 4: Benchmark energieverbruik per energielabel (Bron: RVO)

In bovenstaande figuur is het gemiddelde verbruik weergegeven voor gas (groen) en elektriciteit (oranje), waarbij onderscheid wordt gemaakt per energielabel. Door het nemen van energiebesparende maatregelen, worden stappen gezet in labelverbetering. Het niveau van de energielabels heeft vooral invloed op het gasverbruik. Dit wordt veroorzaakt doordat de meeste maatregelen die het label bepalen, invloed hebben op verwarming/ gasverbruik: gevel-/ vloer- en

dakisolatie, verwarmingsinstallatie en ventilatie. De maatregelen die invloed hebben op het elektriciteitsverbruik zijn het plaatsen van zonnepanelen (PV) en de verlichting.

2.3 Benchmark energieverbruik

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het energieverbruik (gas en elektriciteit) van het gebouw, waarbij onderscheid gemaakt wordt in de twee bouwdelen gemeenschapshuis en de woning. De energieverbruik cijfers zijn gebaseerd op de energierekening van 2017.

Gebouwdeel	Elektriciteit (kWh/ jaar)	Benchmark elektriciteit*	Gas (m ³ / jaar)	Benchmark gas
Gemeenschapshuis	29.338 kWh		5.667 m ³	
Oppervlakte	948 m ²			
Verbruik/ m ²	30,9 kWh/ m ²	59 kWh/ m ² 54,2 kWh/ m ²	5,9 m ³ / m ²	23 m ³ / m ² 15,6 m ³ / m ²
Woning	1.652 kWh	2.307 kWh	1.418 m ³	1.350 m ³
Oppervlakte	96 m ²			
Verbruik/ m ²	17,2 kWh/ m ²		14,8 m ³ / m ²	

De benchmarkcijfers voor het gemiddelde verbruik (gemeenschapshuis) zijn vergeleken met verschillende soorten benchmarkonderzoeken. De bovenste is gebaseerd op een benchmark van gebouwen met een energielabel F (zie ook figuur 4). Het tweede benchmarkgetal is het gemiddelde verbruik voor binnensportaccommodaties. De benchmarkcijfers voor de woning zijn vergeleken met gemiddeld verbruik voor dit woningtype (appartement) voor gas en het gemiddelde verbruik voor een eenpersoonshuishouden (elektriciteit).

Uit de vergelijking met de benchmarkcijfers blijkt dat het verbruik voor zowel elektriciteit als gas ver onder het gemiddelde ligt. Alleen het gasverbruik voor de woning is hoger dan het gemiddelde. Dit is een onverwachte uitkomst, omdat de bouwkundige staat van het gebouw veel te wensen overlaat, vooral de mate van isolatie, met zelfs gaten in de gevels. De installaties (CV-ketel) zijn wel in redelijk goede staat; verwarming vindt plaats door middel van een HR ketel. Wat een verklaring zou kunnen zijn is dat de benchmarkcijfers zijn gebaseerd op een volledige bezetting. Wanneer het gebouw niet dagelijks en de volledige tijd in gebruik is, is het verbruik ook lager.

Maar ondanks dat het verbruik lager ligt dan het landelijk gemiddelde, toch levert het uitvoeren van energiebesparende maatregelen zeker een significante verlaging van de energierekening op. Een benchmark geeft een bepaalde indicatie, maar ook niet meer dan dat. In de volgende hoofdstukken wordt beschreven welke energiebesparende maatregelen worden geadviseerd toe te passen, en wordt een globale inschatting gegeven van de kosten en besparingen.

Comfort

Een ander aspect dat in bovenstaande vergelijken nog niet is meegenomen, is het comfort van het gebruik. Dit kan niet in harde cijfers uitgedrukt worden, maar heeft een belangrijke invloed op het gebruik/ de gebruikers. De slechte isolatie van het gebouw heeft tot gevolg dat het in de zomer erg warm kan zijn en in de winter erg koud. Wanneer de gymzaal gebruikt wordt, bijvoorbeeld door de school, moet in de winter ruim van tevoren de verwarming aangezet worden en wordt het nooit echt

warm genoeg. In bepaalde delen van de gevel bevinden zich gaten in de gevel, waardoor je ook de buitenlucht kunt zien. Bij het verwarmen van de ruimte zijn dit uiteraard grote warmtelekken.

3 Energiebesparende maatregelen

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, heeft vooral het verbeteren van de isolatie van de gebouwschil potentieel voor verlaging van de energierekening. Hiermee wordt bedoeld: gevel- en dakisolatie, inclusief beglazing (van enkel/ dubbel glas naar HR++-glas).

Maatregel	Bestaande situatie (label F)	Verbeterpotentieel	Gemiddelde TVT	Verwachte investering (€/m ²)
Isolatie gevel	Slecht (circa 0 cm)	Na-isolatie	10	90
Isolatie dak	Slecht (circa 0 cm)	Goed (ca. 10 cm)	10	50
Ramen	Dubbel glas/ enkel glas	HR++	5	85

In bovenstaande tabel is weergegeven wat de huidige situatie is en wat de terugverdientijd is per maatregel. Per maatregel is ook aangegeven wat de verwachte investering is per vierkante meter. Hierbij is uitgegaan van algemene kengetallen. Wanneer besloten wordt om de maatregelen uit te voeren, zal nog nader bepaald moeten worden wat de daadwerkelijke kosten zijn, bijvoorbeeld op basis van offertes van uitvoerende partijen. De terugverdientijden in bovenstaande tabel zijn niet gebaseerd op dit specifieke gebouw, maar op algemene benchmarkgetallen.

Om een besluit te kunnen nemen of de energiebesparende maatregelen worden genomen, is inzicht nodig in welke investeringskosten gepaard gaan met de uitvoering van de maatregelen. En daarnaast welke besparing wordt verwacht op de energierekening. Dan kan berekend worden wanneer globaal de verwachting is dat de investering is terugverdiend (globale terugverdientijd of TVT).

Globale berekening haalbaarheid: investering en besparing

Het gebruik van kengetallen kan een indicatie geven van waar men ongeveer op moet rekenen. Wanneer uitgegaan wordt van een specifieke situatie, kan afgeweken worden van deze kengetallen. Uitgaande van bovenstaande kengetallen kan berekend worden dat:

- De totale investering voor de isolerende maatregelen is: €213.000,- (gebaseerd op een oppervlakte van 948 m² en investeringskosten voor bovenstaande maatregelen van totaal €225,-/ m²);
- Het isoleren van gevel (incl. beglazing) en dak kan een besparing opleveren van ca. 4m³/ m² (bron: ECN). Met het oppervlakte van het gemeenschapshuis houdt dit in dat het gasverbruik kan halveren, of met 40% kan afnemen.

Bij berekeningen van potentiële besparingen dient er wel rekening mee gehouden te worden dat de besparing effect heeft op het deel van de energierekening dat gebaseerd is op het verbruik (gas/ elektriciteit). Een ander onderdeel van de energierekening is het vastrecht dat betaald wordt voor de levering van elektriciteit en gas. Hier heeft een besparing in verbruik geen effect op.

4 Conclusies en aanbevelingen

Deze energiescan van het Gemeenschapshuis Genhout is uitgevoerd naar aanleiding van het vermoeden dat de energieprestaties van het gebouw verbeterd kunnen worden. Door het nemen van energiebesparende maatregelen kan er een besparing optreden in het energieverbruik door het gebouw. Op basis van analyse van beschikbare documenten en de rondgang in het gebouw, wordt geadviseerd de volgende maatregelen te nemen:

- Isolatie van gevel;
- Isolatie van het dak;
- Vervangen van enkele/ dubbele beglazing door HR++ beglazing.

Daarnaast kan nog gedacht worden aan zogenaamde "quick wins", zoals kierdichting (onder deuren en in de gevel) en het isoleren van leidingen in onverwarmde ruimten.

Bovenstaande maatregelen hebben een effect op de energieprestaties van het gebouw, met tot gevolg een lager energieverbruik. Daarnaast heeft het effect op het energielabel, wat een categorisering geeft van de energieprestaties van een gebouw. Een beter energielabel (dan het huidige label F) zorgt er ook voor dat de waarde van vastgoed verhoogt.

Overige maatregelen die in het algemeen effect hebben op het energieverbruik zijn het vervangen van een conventionele CV-ketel door een HR-ketel (reeds gebeurd). Maatregelen die effect hebben op het elektriciteitsverbruik zijn:

- Vervangen van conventionele (bijvoorbeeld TL-verlichting) door LED-verlichting;
- Plaatsen van zonnepanelen;
- Vervangen apparatuur door energiezuinige varianten (bijvoorbeeld in de keuken).

In deze energiescan is vooral gekeken naar energiebesparende maatregelen die effect hebben op het gasverbruik, zoals isolatie.

Bijlage 1: Energielabel

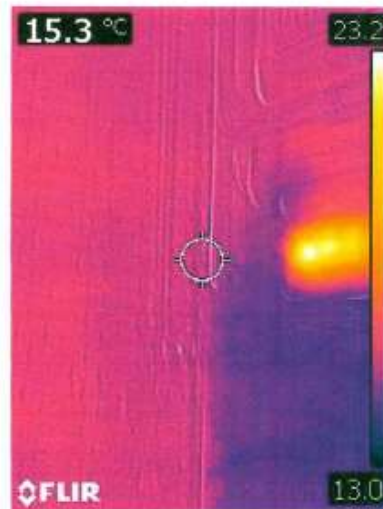


Bron: EnergielabelAtlas

Bijlage 2: Warmtebeelden – begane grond en souterrain

In deze bijlage zijn de afbeeldingen weergegeven die met de warmtecamera zijn gemaakt. Deze beelden laten onderscheid zien in koude vlakken (blauw) en warmere vlakken (geel/ rood).

Gymzaal (begane grond)

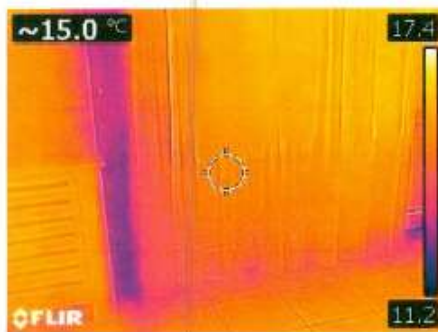


Buitengevel van de gymzaal (blauw)

Horecagedeelte (begane grond)

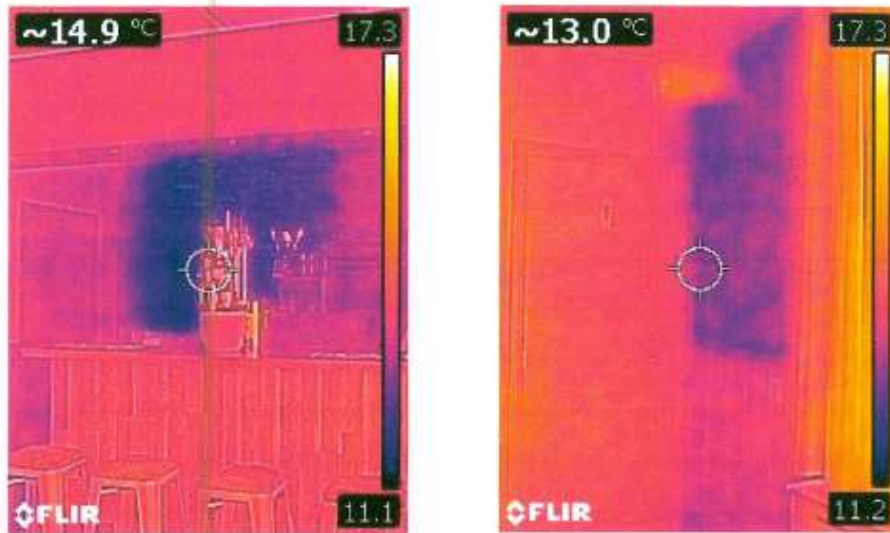


Temperatuurverschil tussen deur- en overige geveldelen, alsmede tocht onder de deur.

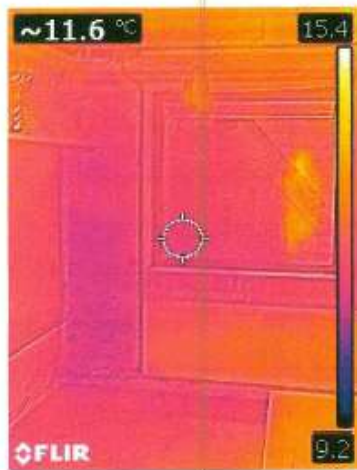
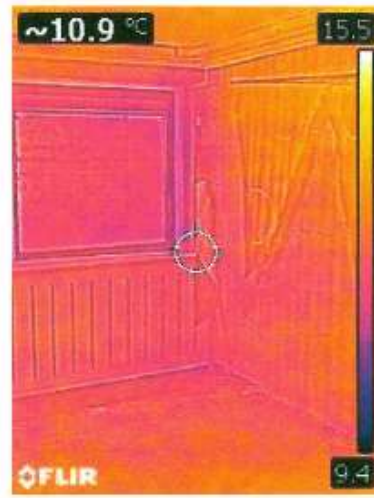
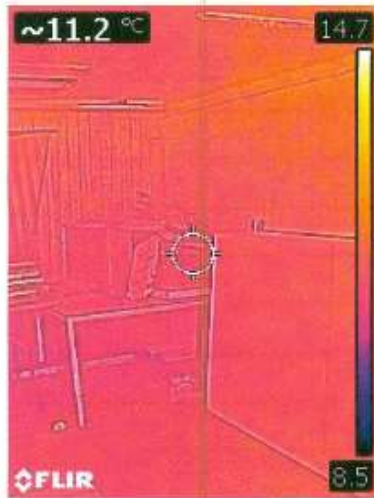


Overige geveldelen: kolom (links) en raamkozijn (rechts)





Buitengevel achter de bar (links) en naast het toilet (rechts).



Opslag gedeelte souterrain (links) en verschil temperatuur beglazing en gevel (rechts).

Keuken gedeelte



Bijlage 7

Stichtingskosten raming investeringen Architecten Bureau Wehrung

wehrungarchitecten

Project: Gemeenschapshuis 'T Trefpunt Genhout
Opdrachtgever: Stichting Gemeenschapshuis 'T Trefpunt
Datum: 19 september 2019
Onderdeel: STICHTINGSKOSTENOPZET
Kenmerk: 2019 9745A

A Grondkosten

1 Verwervingskosten

1.1	Aankoop grond	€	-	
1.2	Erfpacht	€	-	
1.3	Overdrachtsbelasting	€	-	
1.4	Rente tot start bouw	€	-	
1.5	Notariskosten	€	-	
1.6	Makelaarskosten	€	-	
1.7	Kadaster/metingen	€	-	
1.8	Belastingen	€	-	
1.9	Schadeloosstellingen derden	€	-	
1.10	Asbestinventarisatie	€	1.000,00	
1.11	Verkennend bodemonderzoek	€	850,00	
1.12	Grondsanering		pm	
1.13	Geluidsonderzoek	€	-	
1.14	Milieu-onderzoek	€	-	
1.15	Bestemmingsplanwijziging	€	-	
1.16	Juridische adviezen	€	-	
				€ 1.850,00

2 Infrastructurele voorzieningen

2.1	Bijdrage openbare voorzieningen (herstel trottoir)	€	-	
2.2	Bijdrage algemene plankosten gemeente	€	-	
2.3	Tijdelijke maatregelen	€	-	
2.4	Groenvoorzieningen	€	-	
2.5	Bestrating/inrichting	€	-	

2.6	Bovenwijkse voorzieningen	€	-	
2.7	Buiten het landgebied vallende kosten	€	-	
				€ -
3	Bouwrijp maken			
3.1	Sloopkosten	€	-	
3.2	Opschonen terrein	€	-	
3.3	Verleggen kabels en leidingen	€	-	
3.4	Bouwkundige maatregelen	€	-	
3.5	Ontsluiting bouwterrein	€	-	
3.6	Ontsluiting nutsbedrijven			
				€ -
	SUB-totaal A			€ 1.850,00

B Bouwkosten

1	Aanneemsom			
1.1	Begroting uitbreiding	€	157.000,00	
1.2	Risico prijsstijgingen	€	7.500,00	
1.3	Meer- en minderwerk	€	-	
1.4	Verduurzaming	€	200.000,00	
1.5	Bedrijfskeuken	€	40.000,00	
1.6	Losse inventaris (mobiel podium, meubilair, etc.)	€	45.000,00	
				€ 449.500,00
	SUB-totaal B			€ 449.500,00

C Bijkomende kosten

1	Adviseurs			
1.1	Stedebouwkundig adviseur	€	-	
1.2	Architect	€	17.000,00	
1.3	Constructeur	€	2.500,00	
1.4	Funderingsonderzoek	€	-	
1.5	Toezicht	€	7.500,00	
1.6	Adviseurs bouwfysica / installaties	€	1.000,00	
1.7	Projectontwikkeling	€	-	
				€ 28.000,00
2	Heffingen			
2.1	Leges	€	3.000,00	
2.2	Aansluiting nutsbedrijven	€	-	
	- gas	€	-	
	- stadsverwarming	€	-	
	- water	€	-	
	- elektriciteit	€	-	

	- riolering	€	-	
	- telefoon	€	-	
	- CAI	€	-	
	- inritten	€	-	
	- aanpassen openbaar gebied	€	-	
2.3	C.A.R. verzekering	€	-	
2.4	SWK / GIW garantie	€	-	
	Financiële compensatie			
2.5	woningbouwinitiatieven	€	-	
				€ 3.000,00

3 Verkoop / verhuurkosten

3.1	Notaris	€	-	
3.1.1	Overdracht	€	-	
3.1.2	Splitsing	€	-	
3.2	Makelaar	€	-	
3.3	Brochure	€	-	
3.4	Illustratie	€	-	
3.5	Advertentiekosten	€	-	
3.6	Maquette	€	-	
3.7	Voorlichting	€	-	
3.8	Promotiekosten	€	-	
				€ -

4 Financieringskosten

4.1	Afsluitkosten financiering	€	-	
4.2	Rente grond tijdens de bouw	€	-	
4.3	Rente bouwkosten tijdens bouw	€	-	
4.4	Rente bijkomende kosten	€	-	
4.5	Rente leegstand / verkooprisico	€	-	
4.6	Onvoorzien	€	-	
				€ -

SUB-totaal C

€ 31.000,00

Resumé

A.	Grondkosten	€	1.850,00	
B.	Bouwkosten	€	449.500,00	
C.	Bijkomende kosten	€	31.000,00	
	Stichtingskosten	€	482.350,00	
	B.T.W. 21%	€	101.293,50	
				€ 583.643,50