

Memo

Aan	Algemeen bestuur ODMH
CC	Adviescommissie financiën
Van	Maarten van Dijk, Ruben Harmsen en Tim Hulscher
Betreft	Investeringsvoorstel groot onderhoud / verduurzaming Midden-Hollandhuis met keuze scenario
Kenmerk	-
Datum	13 mei 2025
Bijlage(n)	1 (variantenstudie W-inst)

Gevraagd besluit:

- 1) Kennis te nemen van de stand van zaken groot onderhoud / verduurzaming Midden-Hollandhuis
- 2) In te stemmen met dit investeringsvoorstel, de keuze voor scenario 3, de aanvraag DUMAVA-subsidie en het in deze notitie beschreven vervolgproces en planning.

Aanleiding

Het Midden-Hollandhuis is in 1994 in gebruik genomen. Een groot deel van de installaties is daardoor aan het einde van zijn levensduur. Dit is de aanleiding geweest om een analyse te maken van de keuzes die gemaakt moeten worden ten behoeve van het groot onderhoud.

We zien daarnaast dat door de aanscherping van wet- en regelgeving en de klimaatverandering het noodzakelijk is om ook het Midden-Hollandhuis toekomstbestendig te maken.

Tot slot vragen warmere zomers en mildere winters om een andere wijze van klimatiseren van gebouwen. Het vervangen en optimaliseren van de klimaatinstallaties is essentieel. Met deze opgave wordt het werkklimaat in het Midden-Hollandhuis verbeterd.

De ODMH houdt toezicht op het energieverbruik van de gebouwde omgeving. Het is daarom van het grootste belang dat het kantoor van de ODMH voldoet aan wetgeving.

Traject tot nu toe

Een aantal stappen om dit te realiseren is reeds gezet. Daarnaast is er nog een aantal stappen te zetten om het Midden-Hollandhuis toekomst- en klimaatbestendig te maken. Deze komen later in dit voorstel aan bod.

Energieprestatie

In de voorbije periode is inzichtelijk gemaakt wat de huidige energieprestatie is van het Midden-

Hollandhuis. De energieprestatie wordt uitgedrukt in het energielabel. Hierbij staat het energielabel G voor zeer energie-onzuinig en staat het energielabel A++++ voor zeer energiezuinig. Het Midden-Hollandhuis is voorzien van een energielabel C.

De Nederlandse overheid heeft de renovatiestandaard gepresenteerd. Op dit moment is dit een vrijwillige richtlijn voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen. Na 2030 wordt er een verplichte eindnorm bepaald waaraan de energieprestaties van alle gebouwen moeten voldoen in 2050. Dit gaat betekenen dat het Midden-Hollandhuis in 2050 een energielabel A+++ of efficiënter moet hebben. De renovatiestandaard is nog niet verplicht, de verwachting is dat dit de komende jaren gaat veranderen.

Technisch Adviseur

Om het groot onderhoud inclusief verduurzaming van het gebouw te realiseren, heeft de ODMH in het afgelopen jaar het adviesbureau W-inst uit Rotterdam ingeschakeld. W-inst heeft een gedetailleerde inventarisatie gedaan van de huidige bouwkundige en installatietechnische elementen van het gebouw. Dit heeft de basis gevormd voor het ontwikkelen van drie scenario's, die de energieprestatie van het gebouw aanzienlijk kunnen verbeteren (zie bijlage 1). Alle drie de scenario's zijn gericht op het behalen van de wettelijke eindnorm in 2050 (de renovatiestandaard). Daarnaast is de ODMH verplicht om nu al te voldoen aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving.

Meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

Met de uitvoering van het groot onderhoud wordt het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van het gebouw geactualiseerd. Het MJOP geeft inzicht in het verwachte onderhoud aan de gebouw- en installatiedelen van het Midden-Hollandhuis. Het plan vertaalt deze onderhoudsactiviteiten naar concrete tijdspaden en koppelt er een budget aan om de activiteiten uit te voeren. Dit zorgt ervoor dat de ODMH voorbereid is op de komende onderhoudsbehoeften en dat het gebouw ook op de lange termijn goed onderhouden blijft.

Scenario's Midden-Hollandhuis

De volgende figuur vat de drie scenario's samen, in de tekst daaronder worden ze kort beschreven.

Scenario 1 Hoog-temperatuur warmtepomp • Koelen (beperkt) en verwarmen via centrale luchtbehandeling (lucht-water warmtepomp) • Verwarmen via bestaande radiatoren (hoog-temperatuur warmtepomp) • Luchtbehandelingsinstallatie retrofitten (vervangen ventilatoren / reinigen) • Vervangen kozijnen en HR++ beglazing • 100% LED verlichting Tops: gasloos / opvang koudeval langs gevels Aandacht: beperkte koeling / beperkt regelbaar Netto investering € 2.057.398	Scenario 2 Warmtepomp via ventilatie • Koelen en verwarmen via decentrale kanaalunits in ventilatie installatie • Luchtbehandelingsinstallatie retrofitten (vervangen ventilatoren / reinigen) • Vervangen kozijnen en HR++ beglazing • 100% LED verlichting Tops: gasloos / regelbaarheid / koeling in zomer Aandacht: droge lucht in winter / geluidsproductie Netto investering € 2.616.793	Scenario 3 Warmtepomp via radiatoren & inductie • Koelen en verwarmen via inductie units • (bij) Verwarmen via bestaande radiatoren tegen gaan koudeval (laagtemperatuur) • Luchtbehandelingsinstallatie retrofitten (vervangen ventilatoren / reinigen) • Vervangen kozijnen en HR++ beglazing • 100% LED verlichting Tops: gasloos / regelbaarheid / koeling in zomer Aandacht: Niet gelijktijdig koelen en verwarmen Netto investering € 2.430.637
---	--	---

Figuur 1 Drie scenario's

Scenario 1 – Hoog-temperatuur warmtepomp

Dit scenario maakt gebruik van omkeerbare hoge temperatuur (HT) lucht-water warmtepompen. De bestaande verwarmings- en koelingssystemen blijven grotendeels ongewijzigd, terwijl de kozijnen worden vernieuwd om energieverlies te verminderen. Dit systeem biedt een hoog comfortniveau (verwarming) door koudeval bij de gevel op te vangen met radiatoren en topkoeling in het hele gebouw. Het is zeer energiezuinig en maakt geen gebruik van aardgas, wat bijdraagt aan de duurzaamheid. Een deel van de benodigde elektriciteit kan worden opgewekt met zonnepanelen. Het onderhoud is relatief beperkt, hoewel iets kostbaarder dan bij traditionele gasketels.

Voordelen:

- Energiezuinig verwarmen zonder aardgas
- Gedeeltelijke opwekking van elektriciteit door zonnepanelen
- Lage impact tijdens realisatie op bedrijfsproces/bedrijfsvoering

Nadelen:

- Efficiëntie neemt af bij zeer lage buitentemperaturen
- Beperkte regelbaarheid
- Beperkte koeling
- Koeling verbruikt extra energie

Scenario 2 – Warmtepomp via ventilatie

In dit scenario wordt een lucht-lucht warmtepomp gebruikt voor zowel verwarming als koeling. De warmte en koude worden via koelleidingen verdeeld en afgegeven door kanaalunits en cassette-units. De kozijnen worden verbeterd om energieverlies te beperken. Dit systeem biedt de mogelijkheid om de temperatuur per ruimte individueel te regelen, wat zorgt voor snelle reactietijden en comfort in de zomer. Het systeem is relatief energiezuinig en maakt geen gebruik van aardgas, met de mogelijkheid om een groter deel van de elektriciteit zelf op te wekken met zonnepanelen. Onderhoud is beperkt, hoewel filters regelmatig vervangen moeten worden.

Voordelen:

- Individuele temperatuurregeling per ruimte
- Snelle reactietijden en koeling in de zomer
- Geen gebruik van aardgas

Nadelen:

- Hoger geluidsniveau bij verwarmen en koelen
- Droge lucht in de winter
- Slechte ervaringen politiebureau Krimpenervaard

Scenario 3: Warmtepomp via ventilatie en radiatoren

Dit scenario maakt gebruik van omkeerbare lucht-water warmtepompen die zowel kunnen koelen als verwarmen. De bestaande radiatoren worden behouden en aangevuld met inductieunits voor een gelijkmatige warmteverdeling. De kozijnen worden verbeterd om energieverlies te beperken. Dit systeem biedt een hoog comfortniveau, vooral in de zomer, met individuele regeling per zone en basisverwarming bij de gevel. Het is energiezuinig en toekomstbestendig door het gebruik van water als energiedrager. Onderhoud is minimaal, vooral voor de inductieunits die zeer onderhoudsarm zijn.

Voordelen:

- Hoog comfortniveau met individuele regeling per zone
- Energiezuinig en toekomstbestendig

- Minimaal onderhoud nodig

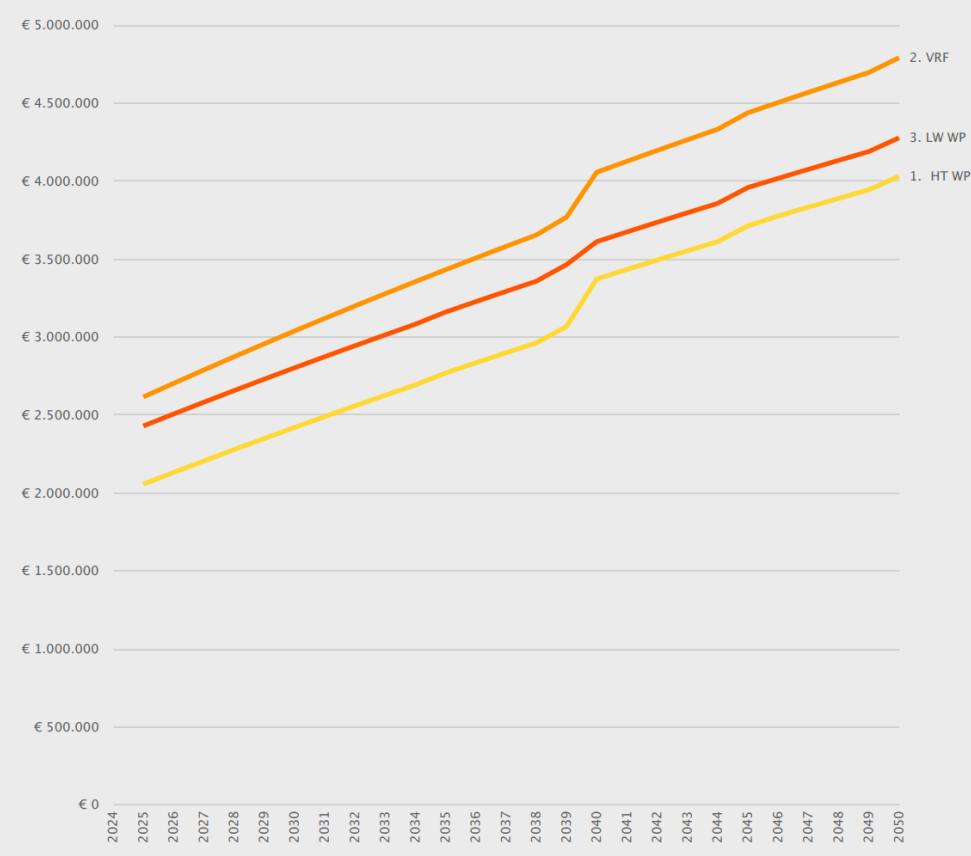
Nadelen:

- Gelijktijdig koelen en verwarmen is niet mogelijk
- Koeling verbruikt extra energie

Kosten

Een gedetailleerde Total Cost of Ownership (TCO)-berekening is opgesteld. Deze berekening geeft inzicht in de totale kosten die gepaard gaan met de verduurzaming, inclusief investerings-, onderhouds- en exploitatiekosten. De volgende figuur toont de TCO van de drie verschillende scenario's, zodat ze vergeleken kunnen worden.

Financiële aspecten

	scenario 1		scenario 2		scenario 3	
	HT lucht-water warmtepompen all electric i.c.m. bestaande afgifte		All-electric VRF klimaatinstallaties met kanaalunits		Lucht-water warmtepomp i.c.m. bestaande radiatoren en inductieunits	
uitgangspunten						
	inflatie		2%			
	energiekosten stijging		5%			
	discontovoet		6%			
investering						
	W-installaties	€	971.913	€	1.471.480	€ 1.331.140
	E-installaties	€	199.705	€	259.533	€ 213.717
	Bouwkundig	€	885.780	€	885.780	€ 885.780
	TOTAAL excl. BTW	€	2.057.398	€	2.616.793	€ 2.430.637
jaarlijkse kosten						
	energiekosten	€	63.184	€	70.790	€ 64.464
	onderhoudskosten	€	12.635	€	17.658	€ 13.311
	vastrecht	€	0	€	0	€ 0
exploitatie (25 jaar)						
	energie NCW	€	1.399.735	€	1.568.233	€ 1.428.091
	onderhoud NCW	€	199.029	€	278.152	€ 209.686
	vervangingen NCW	€	376.327	€	329.447	€ 210.374
						

De gevraagde investering bij scenario 1 is € 2.057.398,-, bij scenario 2 gaat het om € 2.616.793,- en het derde scenario zit hier met € 2.430.637,- tussen in.

Voorstel en onderbouwing keuze

Voorstel is om voor het groot onderhoud en de verduurzaming van het Midden-Hollandhuis te kiezen voor scenario 3. Dit is in lijn met het advies van W-inst. Scenario 3 wordt voorgesteld, omdat dit scenario het meeste comfort biedt. Daarnaast is dit, ten opzichte van de andere twee scenario's, een onderhoudsarme installatie: op ruimte-niveau is dit scenario het best regelbaar (in temperatuur en mate van ventilatie). In een gebouw met grote open ruimten zoals het Midden-Hollandhuis, waar de ene kant van een grote open ruimte wel zoninval heeft (en dus warmte) en de andere kant juist niet, is dit nodig. Bovendien biedt scenario 3 de mogelijkheid om op momenten met een lagere personele bezetting, zoals de vrijdagen en vakantiedagen, mensen te clusteren op bijvoorbeeld de eerste of tweede verdieping. Dit bespaart energie omdat het leegstaande deel niet volledig geconditioneerd hoeft te worden.

Samenvattend bereiken we met het toepassen van scenario 3:

- Voldoen aan wet- en regelgeving
 - Informatieplicht Energiebesparing
 - Energiebesparingsplicht (2025)
 - Renovatie standaard A+++ (2050)
- Vergroten van comfort
 - Mogelijkheid tot koelen van het gebouw.
 - Schaalbaar o.b.v. bezetting.
- Technisch
 - Het Midden-Holland huis is weer technisch toekomstbestendig
 - Gasloos
 - Flexibel wijzigingen indeling gebouw
 - Flexibel, uit te bereiden in de toekomst

DUMAVA subsidie

Voor het verduurzamen van Maatschappelijk vastgoed is een regeling vastgesteld door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze regeling heeft tot doel eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed te stimuleren om te investeren in ten hoogste drie verduurzamingsmaatregelen of een integraal verduurzamingsproject ten behoeve van het verbeteren van de energieprestatie of energie-efficiëntie van maatschappelijk vastgoed en bouwwerken op hetzelfde perceel die het doel van het maatschappelijk vastgoed ondersteunen.

Om een voorspelling te doen van de mogelijke omvang van de DUMAVA-subsidie voor de verduurzaming van het Midden-Hollandhuis, is gekeken naar verschillende publicaties die de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft gepubliceerd op haar website. De maximale omvang van de DUMAVA-subsidie bedraagt naar verwachting € 388.365.

Netto Investeringslasten met volledig toegekende DUMAVA-subsidie

Als we de DUMAVA-subsidie in mindering brengen op de investering uitgaande van scenario 3, dan ontstaat het volgende beeld:

Bruto kosten investeringen scenario 3	€ 2.430.637
Te ontvangen Dumava-subsidie (raming)	<u>€ 388.365</u>
Netto kosten investeringen	€ 2.042.272

Financiering

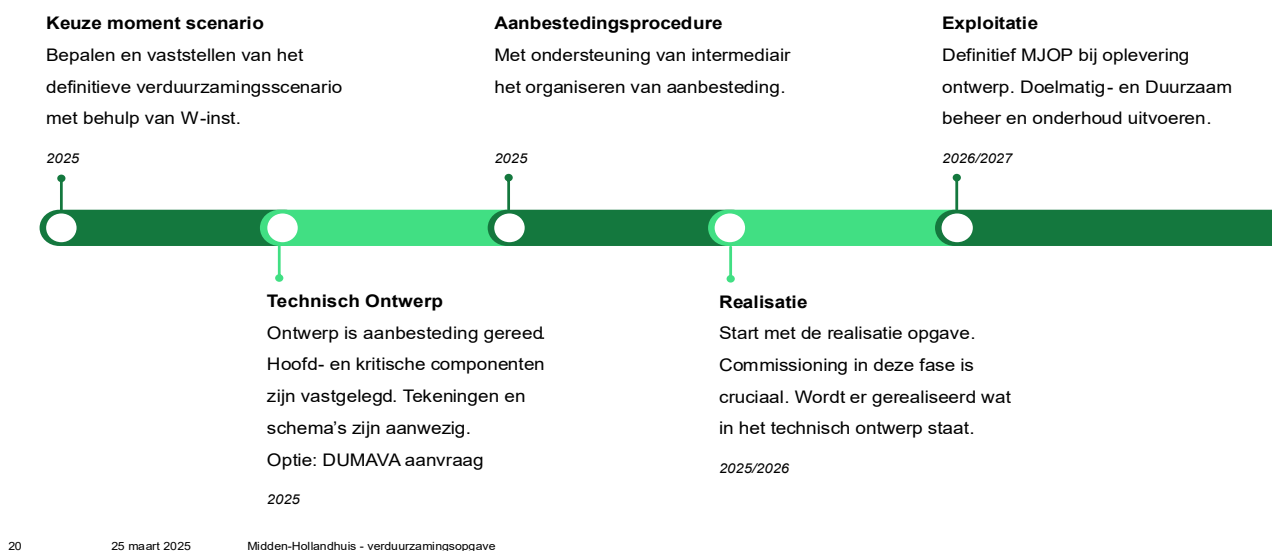
Het groot onderhoud inclusief verduurzaming van het Midden-Hollandhuis zorgt voor een netto investeringslast van ruim € 2 miljoen. Deze investering zal in 20 tot 25 jaar (afhankelijk van het onderdeel) worden afgeschreven. Omdat er lagere onderhoudskosten te verwachten zijn en de kosten voor gasverbruik geheel wegvallen is de verwachting is dat de jaarlijkse exploitatielasten met ongeveer € 10.000 zullen dalen. Dit bedrag is de resultante van de volgende mutaties:

Omschrijving	Kosten	
	Afname	Toename
Dotatie voorziening MJOP	69.000	
Rentederving		41.000
Energiekosten (gas)	76.000	
Energiekosten (stroom)		13.000
Jaarlijks onderhoud		3.000
Afschrijvingslasten		78.000
Saldo	145.000	135.000

De ODMH heeft ook een liquiditeitsanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de beoogde investering uit eigen, lopende middelen kan worden gefinancierd. Dat wil zeggen dat er geen aanvullende leningen nodig zijn. Hierdoor krijgen we niet te maken met rentelasten. Wel met rentederving, omdat we minder rente zullen ontvangen over ons banksaldo.

Vervolgproces en planning

Bij akkoord op dit investeringsvoorstel zijn dit de vervolgstappen.



Samenvattend

Samenvattend vragen we het algemeen bestuur van de ODMH om akkoord te gaan met de voorgestelde keuze voor scenario 3, het daarbij horende investeringsvoorstel en aanvraag DUMAVA-subsidie.

Zoals in dit investeringsvoorstel genoemd zit aan de keuze voor scenario 3 ook een vervolgproces en planning vast. We vragen het algemeen bestuur om in te stemmen met het proces en de planning die worden voorgesteld.

De ODMH informeert het dagelijks bestuur over de voortgang van het groot onderhoud / de verduurzaming.