

Antwoord vragen HBB Heemstedse Dreef 156

1. Wie is verantwoordelijk voor de verduurzaming van het gebouw? De verbouwing doet het COA. Het COA doet de verbouwing van het gebouw en zij moet voldoen aan de vereisten uit het bouwbesluit. In dit bouwbesluit staan een aantal minimale eisen met betrekking tot het verduurzamen van gebouwen waaraan moet worden voldaan bij verbouw. Dit heeft tot gevolg dat bij het realiseren van de extra kamers op de zolderverdieping ook het dak aan de binnenzijde moet worden geïsoleerd

1a. Waar is dit vastgelegd? In het Bouwbesluit en in de bestuursovereenkomst tussen gemeente en COA

2. Welke aanpassingen zijn nodig om een C-label te verkrijgen? Verplicht vanaf 2024. Om het gebouw naar een C-label te brengen moet de woning worden geïsoleerd inclusief de vloer en het terugdringen van het elektra verbruik. Er is geen verplichting om woningen vanaf 2024 op een C-label te hebben, wel achten wij het verstandig de woning voorafgaand aan de opvang vast naar een C-label te brengen.

3. Welke aanpassingen zijn nodig om een A-label te verkrijgen? Verplicht vanaf 2030. Boven op het isoleren en het terugdringen verbruik zoals hierboven genoemd. Om te komen tot een A-label moeten pv-panelen worden geplaatst en een hybride verwarming.

3a. Worden deze aanpassingen in één keer uitgevoerd of net voor 2030 voor het A-label? (Als dit het geval is, wat gebeurt er dan met de opvang tijdens de verbouwing?) Voorkeur heeft het om het pand eerst naar een C-label te brengen voordat de opvang start. Om inzicht te krijgen in het verbruik wordt circa een jaar gemonitord. Op basis van die gegevens kunnen we overgaan tot maatregelen om te komen tot een A-label.

3b. Wat zijn de kosten die hiermee gemoeid zijn? In totaal circa € 120.000,-. In dit bedrag is opgenomen het vervangen van al het glas (uit 2002) door HR++ glas, het isoleren van de vloer en waar mogelijk de gevels. Vervangen cv-installatie door hybride warmtepomp en het plaatsen van pv-panelen. Het afgegeven bedrag is een raming gebaseerd op de leeftijd van het pand en zonder het eerst geïnspecteerd te hebben. Na de bouwtechnische keuring, in aanwezigheid van een van onze medewerkers, is er geen aanleiding geweest de raming bij te stellen.

3c. Wie heeft deze kosten geraamd? Gemeente Heemstede, afdeling Vastgoed

3d. Is hier rekening mee gehouden in de financiële businesscase? Ja, er is geld gereserveerd voor groot onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen en dit is verdisconteerd in de huur.

3e. Kunt u het risico lopen als gemeente deze kosten te dragen? De gemeente loopt geen risico aangezien deze kosten worden gedekt vanuit de huuropbrengst.

4. Bent u bewust van dat wanneer het pand verhuurd wordt zonder juist label, de gemeente zelf moet handhaven? Vooruitlopend op de opvang gaat de gemeente verder verduurzamen tot een C-label. Er ligt sowieso een energielabel, dat is nl een verplichting voor de verkopende partij.

5. Neemt u de mogelijke dwangsom ook mee in de risicoanalyse bij aankoop van dit pand? Nee, dit is niet aan de orde, zie beantwoording hierboven.