

Wat zijn de plannen voor de 2^e Fase van de renovatie?

(05.05.2019)

Samen met de bouwcommissie zijn de plannen voor de renovatie van het centrum verder uitgewerkt. Hierbij is in eerste instantie aandacht besteed aan het renoveren van het casco, het aanbouwen van een keuken en het herinrichten van de begane grond. Daarnaast zijn we van mening dat er bij een dergelijke renovatie voor weer een periode van 25 jaar volop aandacht moet zijn voor het energie vraagstuk en de ontwikkelingen die hierin plaatsvinden. Door het Servicepunt Woningverbetering van de gemeente Schiedam is er een **Energiescan** van het gebouw uitgevoerd.

Per onderdeel volgt er een korte beschrijving van de uit te voeren werkzaamheden.

Het casco:

*Van oorsprong is het gebouw, samen met de bouw van een kosterswoning, gebouwd als paardenstal, opgebouwd uit steens metselwerk. Tijdens de renovatie in 1985 is er aan de binnenkant van dit metselwerk een gipsblokken wand geplaatst waardoor er een mooie spouw van zo'n 5 cm is ontstaan. Deze spouw zal tijdens de renovatie worden gevuld met EPS korrels waardoor er een hoge isolatiewaarde wordt bereikt.

*De gevels van het centrum dateren uit 1890. Door zettingen maar ook door het gebruik zijn er enkele scheuren ontstaan. De gevels zullen dan ook geheel opnieuw worden gevoegd en daarna worden geïmpregneerd om vochtdoorslag in de spouw te voorkomen.

*De entree deur zal worden vervangen en er zal een nieuwe nooduitgang aan de achtergevel worden gemaakt. Dit is mogelijk geworden omdat we bij de overdracht een stuk grond aan de achtergevel hebben overgenomen. Tevens zal al het hang- en sluitwerk worden nagezien en hersteld zodat er weer aan het Politie keurmerk wordt voldaan.

*In alle kozijnen en ramen zal dubbel glas worden geplaatst, ook in de kleine stalraampjes en het ronde raam in de kopgevel. In de zalen zullen tevens ventilatieroosters worden geplaatst. Omdat er in het dak nieuwe Velux dakramen zijn geplaatst, is het hele pand dan voorzien van dubbele beglazing.

*Alle buitenkozijnen, zichtbare ankers en hemelwaterafvoeren zullen in passende kleuren worden geschilderd.

*Om aan alle geluidsnormen te kunnen voldoen is er ook voor de bouwmuur tussen de woning en het centrum rekening gehouden met het plaatsen van een voorzetwand.

*Boven de entree zal er een bij het gebouw passende luifel worden geplaatst waarin verlichting zal worden opgenomen.

*Door de gemeente Schiedam is er voor alle stemlokalen een toegankelijkheid onderzoek verricht. Ook voor het Ontmoetingscentrum is een rapportage uitgebracht. Waar mogelijk worden de hierin genoemde aanbevelingen tijdens de renovatie direct meegenomen.

De uitbreiding:

*Achter het Ontmoetingscentrum staat een hele grote schuur van zo'n 8 x 8 meter. Tot voor

kort in gebruik bij de beheerder van de begraafplaats maar oorspronkelijk gebouwd als jeugdhonk en jaren lang gebruikt door diverse sportverenigingen in Kethel. Deze schuur met omliggende gronden is bij de overdracht in ons bezit gekomen. Na het slopen van de schuur kan er op de vrijkomende betonplaat met houtskeletbouw een nieuwe keuken met bergingen worden gebouwd. Tijdens de realisatie van deze aanbouw zal er een doorbraak naar een van de zalen in het centrum worden gemaakt. Hierdoor wordt deze zaal, door het slopen van de huidige keuken, een aantal m² vergroot. Door de nieuwe keuken krijgen we ook meer mogelijkheden voor andere activiteiten waarbij gedacht wordt aan koken voor ouderen, workshops e.d. In de keuken zal er geen gasaansluiting meer aanwezig zijn.

Renoveren van de zalen:

*De beide zalen op de begane grond moeten geheel gestript en opnieuw ingericht worden. Er zal een geluid en warmte isolerend plafond worden aangebracht waardoor de huidige galm in het gebouw sterk wordt verminderd en daarmee de akoestiek drastisch wordt verbeterd. Ook warmte lekken naar de 1^e verdieping worden hiermee voorkomen.

*De elektrische installatie wordt aangepast zodat deze weer voldoet aan de normen van deze tijd. Tevens zullen alle verlichtingsarmaturen worden vervangen door ingebouwde armaturen voorzien van Ledverlichting. Op advies van de verzekeringsmaatschappij zal er gelijktijdig met het aanpassen van de installatie een alarminstallatie worden aangelegd.

*Om de mogelijkheid te behouden om van de 2 zalen 1 grote zaal te maken, zal de bestaande schuifwand worden vervangen door een nieuwe geluiddichte wand. Ook de bestaande schuifkasten wand zal vervangen worden.

*De keuze van verwarmen van het gebouw heeft ook consequenties voor de keuze van de vloerbedekking. We zullen op de niet geïsoleerde begane grond vloer (deze is gestort op zand) een isolatie laag aanbrengen waarop het verwarmingssysteem kan worden aangebracht. Hierover volgt een dunne laag ondertapijt met daarop een pvc stroken vloer. Hiermee voldoet deze vloer weer aan de huidige eisen en beschikken we over goed te onderhouden vloerbedekking.

*Naast deze werkzaamheden in de zalen uitgevoerd door professionals zullen de vele vrijwilligers ook de handen uit de mouwen moeten steken, ondanks de hoge gemiddelde leeftijd. De zalen zullen opgeruimd en leeggemaakt moeten worden, er zullen hand- en spandiensten verricht moeten worden bij het slopen en verwijderen van overbodige materialen en al het houtwerk binnen + alle binnen wanden zullen geverfd moeten worden.

Energie en verwarming:

*Voordat er bepaald kan worden welke energievoorziening voor dit gebouw het meest geschikt is en voldoet aan de huidige ontwikkelingen, is het van belang om eerst te investeren in de isolatie van het casco. Bij de keuze voor de dakplaten hebben we al bewust gekozen voor 60 mm isolatie i.p.v. de standaard van 40 mm. Bij de aanstaande renovatie wordt veel aandacht besteed aan het isoleren van de gevels, zowel het metselwerk als het glas. Ook de wanden en het dak van de aanbouw zullen boven de standaard geïsoleerd worden. Zoals al vermeld brengen we op de bestaande betonvloer op de begane grond een

laag isolatie aan. Door al deze ingrepen is het pand in z'n geheel ingepakt zodat de warmte verliezen minimaal zullen zijn.

*Vanaf het begin van de plannen zijn we uitgegaan van het plaatsen van zonnepanelen op het nieuwe dak aan de voorgevel. In eerste instantie gingen we uit van 16 panelen boven de Velux dakramen maar bij de verdere uitwerking is gebleken dat er ook een 2^e rij panelen onder de dakramen kan worden aangebracht. In de offerte zijn nu 34 panelen opgenomen. Deze panelen hebben een opbrengst van zo'n 15.000 kwh per jaar terwijl wij op dit moment in het centrum zo'n 5.000 kwh gebruiken. Samen met enkele experts (deelnemers aan de gemeentelijke werkgroep "Van het gas af!") is er gezocht naar een mogelijkheid om deze extra opbrengst om te zetten in warmte.

Voor de creazolder is het mogelijk om deze van warmte te voorzien door het aanbrengen van een aantal stralingspanelen boven de werkplekken, een oplossing die ook voor het nieuwe sanitairblok mogelijk is.

Voor de zalen en de keuken is uitgegaan van elektrische vloerverwarming d.m.v. een ultradunne verwarmingsfolie, filmpje over dit product is te zien op de site www.karbonik.nl. Een groot voordeel van dit product is dat het niet op een constante temperatuur gehouden moet worden wat bij "standaard" vloerverwarming wel noodzakelijk is. Ook is het prettig dat er op deze manier van verwarmen een gelijkmatige warmte wordt geleverd in de zalen, waar nu absoluut geen sprake van is. Wel moeten we met onze energie leverancier nog in overleg om afspraken te maken over de prijs van leveren en afnemen.

Door de keuze van dit verwarmingssysteem wordt het gebouw "All Electric" en kan de gasaansluiting vervallen en daarmee ook het gebruik van zo'n 4.000 m³ aardgas per jaar. Tevens krijgen de zalen een ander aanzien door het verwijderen van alle 30 jaar oude radiatoren en leidingwerk.

Wij zijn er van overtuigd met deze aanpak een zeer modern centrum neer te zetten dat als voorbeeld kan dienen voor vele andere organisaties die nadenken over een energie transitie.

Vervangen sanitairblok:

Ook het huidige sanitairblok is na jaren van intensief gebruik toe aan vernieuwing. Uitgegaan is van het plaatsen van sanitair wandjes waar dit mogelijk is. De overblijvende gemetselde wanden en de vloer zullen worden voorzien van nieuw tegelwerk. Momenteel beschikken we over 3 toiletten en breiden dit uit naar 4 volledige nieuwe units. Door deze werkzaamheden is het noodzakelijk om ook de bestaande riolering aan te passen.

Hoe ziet onze planning eruit?

Bij het maken van de plannen zijn we uitgegaan van de uitvoering in 3 fases verdeeld over 3 jaar. Fase 1: het saneren van het dak en inrichten van de creazolder, fase 2: het aanbouwen van een nieuwe keuken, restaureren van het casco en opnieuw inrichten van de zalen en fase 3: het vervangen van het sanitairblok. Inmiddels is fase 1 geheel uitgevoerd maar om vele praktische redenen hebben we besloten om fase 2 en 3 gelijktijdig uit te voeren.

Om de vele dagelijkse activiteiten niet te veel hinder te laten ondervinden van de renovatie werkzaamheden loopt de uitvoeringsperiode van 1 april 2019 tot 1 september 2019. Voor doorlopende activiteiten hebben we inmiddels afspraken gemaakt met onze burens, Radboud muziekvereniging, over het gebruik van zaal De Noord. Met alle aannemers hebben we ook

afspraken gemaakt over de beschikbaarheid in deze periode. Zoals het er nu uitziet levert dit geen problemen op en verwachten we in oktober ons openingsfeestje te gaan vieren.

Hoeveel bedragen de begrote investeringskosten?

Voor alle genoemde werkzaamheden die door externen uitgevoerd zullen worden zijn er door onze bouwcommissie offertes aangevraagd. Al deze offertes zijn beschikbaar bij Jacqueline Lansbergen, lid van deze commissie. Voordat we offertes zijn gaan aanvragen hebben we eerst intern de hele renovatie begroot op basis van het rapport uit januari 2017. Deze is de basis gebleven voor alle verdere uitwerkingen. De totale investeringskosten zijn begroot op een afgerond bedrag van **€ 240.000,--**. Naar onze mening is de voorbereiding dusdanig geweest dat alle genoemde onderdelen goed onderbouwd zijn opgenomen waardoor we niet veel tegenvallers tijdens de uitvoering verwachten. Waar we geen post voor opgenomen hebben, zijn de voorbereidingskosten en kosten begeleiding bij de uitvoering. Deze taken worden geheel door vrijwilligers uitgevoerd.

Bij de overdracht van het onroerend goed hebben we, naast de schuur, ook de beschikking gekregen over een stuk grond van zo'n 220 m2. Voor de vele activiteiten geeft dit nieuwe mogelijkheden om andere aanvullende zaken te regelen, zo wordt er onder meer gedacht aan het realiseren van een jeu-des-boules baan.

We hebben het plan opgevat om voor een ontwerp en uitvoering van de inrichting van dit terrein, een studieproject te maken. We zijn hierover in overleg met het Lentiz College in Maasland (voorheen de Land- en Tuinbouwschool). Zij gaan hier in samenwerking met het leerbedrijf Verkade uit Vlaardingen mee aan de slag. Met deze aanpak willen we onze maatschappelijke betrokkenheid nog eens benadrukken, een betrokkenheid die wij zeer belangrijk vinden.

Hoe denken we deze investering te financieren?

Met de uitvoering van fase 1, de dakrenovatie en het vernieuwen van de creazolder, is er al flink geïnvesteerd in het gebouw. Deze kosten zijn geheel gedekt uit de bijdrage van het Bisdom Rotterdam, een bijdrage van het Fonds Schiedam Vlaardingen en een bijdrage vanuit onze eigen reserves.

Omdat de gehele renovatie een verhoging van onze exploitatielasten betekent, hebben we van de gemeente Schiedam, naast de jaarlijkse bijdrage een extra bijdrage toegezegd gekregen gedurende 3 jaar.

Inmiddels hebben we van het De Grootfonds, het Fonds Schiedam Vlaardingen e.o., het Gemeenschapsfonds Schiedam, het VSB fonds en het Oranjefonds al toezeggingen ontvangen voor een substantiële financiële bijdrage. Hie mee zij de begrote investeringskosten bijna geheel gedekt. Het restant moet komen van de interne acties vanuit het Ontmoetingscentrum. Gezien het aanwezige enthousiasme hebben we daar volledig vertrouwen in.

Hoe nu verder?

Nu de subsidieaanvragen zijn ingediend, gaan we samen met de bouwcommissie volop aan de slag om de plannen definitief en uitvoering gereed te maken zodat we goed voorbereid zijn als we daadwerkelijk op 1 april 2019 met de uitvoering gaan starten.