

# Dusol verbouwt bibliotheek in Best duurzaam

*Dusol Vastgoedonderhoud uit Helmond begon ruim 125 jaar geleden, in 1898, als schildersbedrijf. Inmiddels zit het familiebedrijf in de vierde generatie en doen ze veel meer dan dat. Schilderwerk van gebouwen, verbouwingen, renovatiewerk, beglazing en verduurzaming, ze hebben het allemaal in huis. Een mooi project waar alle disciplines samenkomen is de verbouwing en verduurzaming van de bibliotheek in Best. Een werk dat een jaar na de eerste uitvraag in de afrondende fase zit.*

TEKST: FRANK VAN DER LINDEN

**E**en bibliotheek is tegenwoordig meer dan alleen een plaats waar je boeken leent. Het is een multifunctionele plek waar je ook terecht kunt voor activiteiten als lezingen, cursussen en voorstellingen, of gewoon, om elkaar even te ontmoeten. Zo ook in Best. De aanbesteding begon als een aanvraag voor het schilderwerk van de bibliotheek, maar werd gedurende het proces veel omvangrijker. De opdracht ging naar een bouwteam bestaande uit Dusol Vastgoedonderhoud, Van Hout Adviseurs en Installateurs, Markhorst Elektro en Kim de Man Interieurarchi-

tect. De gemeente Best kwam er al snel achter dat men de ambities wilde uitbreiden, men wilde gaan voor volledige verduurzaming. Geert Driessens, projectleider gemeente Best: „We hebben de ambitie om voor 2032 een CO<sub>2</sub>-reductie van 49 procent te realiseren en in 2050 willen we alle panden minimaal energieneutraal hebben en waar mogelijk Nul-Op-de-Meter. Als overheid heb je een voorbeeldfunctie. We verplichten bedrijven in te zetten op duurzaamheid, dan is het belangrijk dat je dat zelf ook laat zien. Daarom hebben we de opdracht uitgebreid en geld vrijgemaakt om de bibliotheek en het naastgelegen complex te verduurzamen. Het zou tijd en geld kosten om verduurzaming opnieuw aan te besteden. Bovendien hadden we goede ervaringen met het al geformeerde bouwteam, dus mochten zij het gehele project doen.” Jan Verstappen, projectleider bij Dusol: „Door het voortraject kenden we elkaar al goed, dus fijn dat we met dit team verder mochten gaan.”



HERMAN BORGMAANS (L) EN JAN VERSTAPPEN



**Ieder zijn rol**

Binnen het bouwteam is Dusol verantwoordelijk voor de isolatie van spouwmuren, gevels en de daken, vervanging van al de beglazing, het schilderwerk en doet de coördinatie van het project. Van Hout Adviseurs en Installateurs verzorgt alle installaties en ventilatie, Markhorst Elektro is verantwoordelijk voor het elektra en Kim de Man heeft de inrichting ontworpen. Alle partijen hebben op hun terrein ervaring met verduurzamen. Herman Borgmans, projectleider W-installaties bij Van Hout: „Wij brachten het gebouw energetisch in kaart en wat de opties zijn voor

## ‘Als je nu kiest voor halve maatregelen, dan moet je straks nog een keer aan de slag’

verduurzaming. Welke isolatie en installaties nodig zijn om te voldoen aan toekomstige regelgeving, inclusief prijsraming en terugverdientijd. Hierbij komen een aantal energieniveaus naar voren, zoals energieneutraal of gasloos. Bij dit project heeft de gemeente besloten om van het gas af te gaan, dit levert maar liefst een CO<sub>2</sub>-reductie op van 51,5 procent.“ Geert vult aan: „Als je nu kiest voor halve maatregelen, moet je later nog een keer aan de slag. Daarom kiezen we deze optie. Uiteraard kijken we naar lange termijn, nu is het gebouw minimaal twintig jaar levensbestendig. De energielasten worden een stuk lager en zo verdienen we de investering deels terug. Waar we heel blij mee zijn, begin februari kregen

we een subsidie van zo'n vier ton toegewezen vanuit de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Dat is dertig procent van de totale som!“

**Bouwkundige uitdagingen**

Dankzij het project is de bibliotheek een BENG, een Bijna Energie Neutraal Gebouw. Omdat het hier geen nieuwbouw betreft maar aanpassing van een bestaande situatie zijn de uitdagingen geregeld wat complexer. Zo moest er een hele vloer verwijderd worden om voldoende hoogte te krijgen voor vloerisolatie. Ook de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft vraagt om bouwkundige aanpassingen. Daarom werken Van Hout en Dusol nauw samen. In plaats van centrale verwarming zijn nu warmtepompen en een grote ventilatie-unit geïnstalleerd. Jan: „Dat was best een uitdaging, omdat de huidige stroomaansluiting wellicht niet toereikend zou zijn, waardoor storingsen kunnen plaatsvinden.“ Herman vult aan: „We ontwikkelden energiemanagementprogramma's, zodat niet alles tegelijkertijd opstart, omdat je dan een te hoge stroompiek krijgt. Als je eerst de warmtepomp opstart, zodat het gebouw al warm is en vervolgens de luchtbehandelingskast aanzet, dan hoeft de warmtepomp niet zijn



## ‘Het mooiste compliment dat je kunt krijgen; fijn dat jullie er waren’

maximale vermogen te leveren. Bovendien moesten we de nieuwe zonnepanelen op het dak in het plan meenemen.“ Ook de herinrichting van de bieb was een uitdaging. Interieurarchitecte Kim: „Het was best een puzzel om de verduurzamingsmaatregelen te integreren met het interieurontwerp, met als uitgangspunt een open en gastvrije sfeer. Daarnaast zijn een fijn binnenklimaat, daglicht, ruimteakoestiek en luchtkwaliteit erg belangrijk voor een gebouw met meerdere functionaliteiten. Ik denk dat we die puzzel bijzonder goed samen gelegd hebben, mede dankzij de coördinatierol van Dusol.“

**Werken in bouwteamverband**

Teamwork, goede communicatie en coördinatie zijn dus cruciaal bij dit soort projecten. Dat betreft dan niet alleen het bouwteam zelf, maar er zijn altijd nog andere stakeholders, zoals in dit geval de gemeente als opdrachtgever en de bewoners die boven de bibliotheek wonen. Een goede afstemming met de VvE was in dit project heel belangrijk, omdat de bewoners voor 66 procent eigenaar bleken van het dak. Samen met de gemeente is men er uiteindelijk steeds goed met hen uitgekomen. Jan: „Wij werken van oudsher veel voor woningcorporaties en kregen steeds vaker de vraag om ook bouwkundig onderhoud te doen. Zo is destijds het aannemersbedrijf Dusol Bouwverbetering naast het schildersbedrijf opgericht. Met werkzaamheden als gevelrenovatie, verbouwingen en uitbreiding van vastgoed. Inmiddels verzorgen we dus alle werkzaamheden gericht op de totale zorg voor vastgoed. Bij verduurzaming merken wij dat bouwen in teamverband nóg belangrijker is.“ Herman valt hem bij; „Alle onderdelen, het bouwkundige aspect, maar ook de elektra en warmtevoorziening, het heeft allemaal met elkaar te maken en samen kun je beter bedenken wat uitvoerbaar is en wat niet.“ Jan: „Je komt tijdens het project altijd dingen tegen die je op voorhand niet kunt weten. Door goede samenwerking kun je snel schakelen en tot een oplossing komen. Zo bleken de erkers aan de voorkant helemaal niet geïsoleerd te zijn, waardoor je weer opnieuw moet berekenen hoe je bij de juiste energievraag uitkomt. Zo is bijna alles in dit project maatwerk en die uitdaging maakt het juist interessant! Wij moeten alles apart bekijken en berekenen, omdat je te maken hebt met verschillende ruimtes voor verschillende doeleinden, hoeveel mensen er bijvoorbeeld in een ruimte zitten en wat dit betekent voor de isolatie en ventilatie.“

**Never change a building team**

Iedereen kan straks terugblikken op een mooi project. Jan; „We hebben vlak voor de Kerst een borrel gehad met het hele bouwteam, georganiseerd vanuit de gemeente. Dan leer je elkaar weer even net op een andere manier kennen en dat bevordert de onderlinge samenwerking.“ Frans Dusol is tot nu toe wat op de achtergrond gebleven, „omdat Jan dit werk doet“, zoals hij dat noemt. Toch wil hij tot slot graag nog wel iets toevoegen. „Complimenten aan het hele team. We hebben superfijn samengewerkt, dat gaan we in de toekomst nog wel vaker doen denk ik. Het mooiste compliment dat klanten ons kunnen geven als we weg zijn is; wat fijn dat jullie er waren!“ 🍷