

Bijlage behorende bij B&W advies en raadsvoorstel

onderwerp: Verbeteren binnenklimaat gebouw 'de Gruitpoort'

Aanleiding

Het gebouw aan de Hofstraat 2, in de volksmond 'Gruitpoort' genoemd, is gebouwd in 1999. Het is een prachtig gebouw waar op dit moment het cultuurcentrum van Amphion Cultuurbedrijf is gehuisvest. Al jaren laat het binnenklimaat van het gebouw te wensen over. Dit is vooral in de warme zomers een probleem. Het kan in sommige ruimtes wel 36 graden worden. De huidige huurder heeft gD gevaagd om een oplossing aangezien wij de verhuurder zijn van het pand.

Doel

Het binnenklimaat van de Gruitpoort verbeteren zodat er in alle weersomstandigheden op een prettige en verantwoorde manier verbleven kan worden en daarbij een verbeteringslag te maken in de duurzaamheid van het pand.

Staat van het gebouw/mogelijkheden

Het gebouw is circa 22 jaar oud en heeft zijn uitstraling mede te danken aan de gevels die voor het overgrote deel opgebouwd zijn uit glas. Nadeel hiervan is de instraling van de zon wat de binnentemperaturen al snel doet stijgen. Dit kan oplopen tot ver boven de 30 graden. De installaties van het pand voldoen niet aan de normen van de deze tijd qua duurzaamheid en zijn onvoldoende om een gezond en comfortabel binnenklimaat te creëren.

Noodzaak en risico

In de maanden mei t/m september is het door de hoge temperaturen niet wenselijk om te verblijven of te werken in het gebouw. Dit geldt voor het overgrote deel van het pand. De huidige installaties zijn verouderd en aan vervanging toe.

Daarbij komt het risico op leegstand. De noodzaak van het verbeteren van het binnenklimaat is hoog. Afgezien van hun eigen oncomfortabele situatie en het risico dat ze op zoek gaan naar andere huisvesting is er nog een extra complicerende factor. Amphion Cultuurbedrijf huurt het hele gebouw en verhuurt een deel daarvan aan derden. Zij doen dit als ondernemers en om uitvoering te geven aan de afspraken in de budgetovereenkomst met gD (eigen inkomsten genereren). Deze huurders zijn niet blij met de warmte in het gebouw en hebben dit ook aangegeven. Als zij de huur opzeggen bestaat kans dat ook Amphion Cultuurbedrijf zich genoodzaakt voelt om een deel of alle huurcontracten¹ met gD op te zeggen omdat zij dan niet meer kunnen voldoen aan de afspraken uit de budgetovereenkomst.

Scenario's

Naar aanleiding van het verzoek van Amphion en in opdracht van wethouder Steintjes heeft BUHA een onderzoek laten doen naar de mogelijkheden om het binnenklimaat in de Gruitpoort te verbeteren. Hier zijn zeven scenario's uit naar voren gekomen. In het

¹ Het pand wordt verhuurd aan Amphion Cultuurbedrijf. Het gaat om vijf contracten die allen een ander deel van de ruimte behelzen

onderzoek is gekeken naar meetbare grootheden als de investeringskosten, de kosten en baten op basis van de Netto Contant Waarde (NCW), de milieubelasting en het comfort.

De scenario's I t/m IV, waarbij er voor het gehele gebouw een balansventilatie conform nieuwbouw eisen (met en zonder diverse methoden van koeling) is doorgerekend, blijken niet haalbaar. De kosten zijn te hoog in relatie tot de baten. De werkzaamheden zijn zo ingrijpend dat het pand voor circa 4 maanden moet sluiten waardoor er ook gezocht moet worden naar tijdelijke huisvesting.

Na de constatering, van deskundigen binnen BUHA en medewerkers van de afdeling duurzaamheid van gD, dat scenario I t/m IV niet realistisch zijn is er een oplossing gezocht om het binnenklimaat toch te verbeteren en te verduurzamen zonder ingrijpende maatregelen te moeten nemen. Hieruit komt een combinatie van scenario V: *aanbrengen airconditioning* en scenario VII: *het 'slim' maken van het huidige ventilatiesysteem en topkoeling in de theaterzaal en foyer.*

Advies

Het uitvoeren van een combinatie tussen scenario V en VII.

Scenario V: Airco's aanbrengen in prio ruimtes

Scenario VII: Warmteterugwinning (WTW) op bestaande luchtbehandelingskast (LBK) en "slim" maken huidige vent. systeem aanbrengen topkoeling theaterzaal en foyer

Scenario V: Airco's aanbrengen in prio ruimtes

Met het aanbrengen van een aircosysteem is de warmtelast in het gebouw tot een comfortabel niveau terug gebracht. Dit blijkt de enige haalbare methode van voldoende koeling voor dit gebouw. Naast de airconditioning zal de topkoeling de 'toppen' van de hoge temperaturen afvlakken in de theaterzaal en foyer. In het voor- en najaar zal dit voldoende zijn. In de zomer zal de airconditioning bijspringen.

Scenario VII: WTW op bestaande LBK en "slim" maken huidige vent. systeem en aanbrengen topkoeling theaterzaal en foyer

Een duurzaamheidsslag wordt er gemaakt door het huidige ventilatiesysteem 'slim' te maken. Er zitten twee ventilatiesystemen in het gebouw. Ventilatiesysteem D (verouderde balansventilatie) in de theaterzaal en foyer en ventilatiesysteem C (aanvoer door ramen te openen met mechanische afzuiging) in het overige deel van het gebouw.

Ventilatiesysteem D is te verduurzamen door de huidige luchtbehandelingskast (LBK) te vervangen voor een LBK met warmteterugwinning (WTW). In de overige ruimtes wordt het ventilatie debiet afgestemd op het daadwerkelijke gebruik. Hiermee wordt onnodig ventileren voorkomen en minder energieverlies. CO-2 meters in de ruimtes monitoren de luchtkwaliteit en de installatie wordt vraag gestuurd geregeld.

Kostenoverzicht

Scenario V; Airco's aanbrengen in prio ruimtes

Laag ingeschat: € 205.000,- Kapitaalslast; €12.500,-

Hoog ingeschat: € 261.500,- Kapitaalslast; €15.900,-

Scenario VII: WTW op bestaande LBK en "slim" maken huidige vent. systeem aanbrengen topkoeling theaterzaal en foyer

Laag ingeschat: € 125.800,- Kapitaalslast; € 7.700,-

Hoog ingeschat: € 178.600,- Kapitaalslast; €10.800,-

Combinatie van scenario V en VII; (conform advies)

Laag ingeschat: € 330.800,- Kapitaalslast; €20.200,-
Hoog ingeschat: € 440.100,- Kapitaalslast; €26.700,-

Huurverhoging, contractverlening en dekking uit het vastgoedfonds

Voor dekking van een deel van de investering wordt er een huurverhoging voorgesteld. Aangezien het verbeteren van het binnenklimaat in dit gebouw voor een goed gebruik echt noodzakelijk is, wordt het als niet realistisch gezien om de gehele investering door te belasten in de huur. Voor het resterende bedrag moet krediet aangevraagd worden.

Advies is om 50% van de jaarlijkse kapitaalslast voor scenario V; 'airco's aanbrengen in prio ruimtes' door te belasten in de verhuur. Dit geeft een huurverhoging van gemiddeld € 7.100,- (Het huidige huurbedrag is afgerond € 138.000,-). Om ingroei mogelijk te maken wordt voorgesteld deze huurverhoging voor een periode van 3 jaar te compenseren vanuit het vastgoedfonds zodat deze kosten nog niet op het huidige daartoe niet toereikende budget van cultuur drukken. Deze 3 jaren gebruiken we om toe te werken naar een kostprijsdekkende huur.

Momenteel lopen er diverse huurovereenkomsten met Amphion voor diverse delen van het gebouw. Opgeteld is het gehele gebouw verhuurd aan Amphion. Deze contracten worden jaarlijks stilzwijgend verlengd en zijn met 6 tot 12 maanden opzegbaar. Bij het doen van de investeringen is het voorstel de huurovereenkomsten te herzien en vast te leggen voor een periode van 10 jaar. Dit biedt zekerheid voor de gemeente als eigenaar en investeerder in deze voorzieningen en duidelijkheid en zekerheid voor de huurder. Advies om voor het resterende bedrag (50% scenario V en 100% scenario VII) te dekken uit het vastgoedfonds. en dit voorstel te zien als actuele casus voor de nieuw voorgestane werkwijze met het vastgoedfonds, waarin we ook het beleid inzake kostprijsdekkende huur meenemen.

Toekomst; van gas los & renovatie gebouw

In de studie naar het verbeteren van het binnenklimaat is er ook gekeken naar de mogelijkheid om het gebouw All Electric te maken en daarmee van het gas los. Uit de doorrekening blijkt dat het gebouw hiervoor onvoldoende geschikt is en terugverdientijden van meer dan 40 jaar heeft. De reden hiervoor is dat de thermische schil onvoldoende is geïsoleerd en het gebouw onvoldoende luchtdicht. Het verbeteren van de thermische schil houdt in dat alle glazen gevels vervangen moeten worden. Dit kunnen we nu doen, maar wordt normaliter pas op een natuurlijker moment gedaan. Dit natuurlijke moment is in dit geval ca 40 jaar na bouw, wanneer gehele renovatie aan de orde is.

Van gas los is nu niet realistisch, net als scenario I t/m IV (aanbrengen ventilatiesysteem D, balansventilatie met WTW). Dergelijke ingrijpende aanpassingen kunnen worden uitgevoerd bij een algehele renovatie als het gebouw circa 40 jaar oud is. Het bouwjaar is 1999 dat betekent dat het nu 22 jaar oud is. Door nu toch een aanzienlijke duurzaamheidslag te maken en de verzochte verbetering van het binnenklimaat te realiseren is het gebouw naar verwachting klaar tot het jaar van renovatie. De afschrijftermijnen van de investeringen in scenario V & VII zijn 20 jaar. Dit komt ongeveer overeen met het jaar van algehele renovatie.

Samenvattend

Om tegemoet te komen aan de vraag van de huidige huurder om in alle weersomstandigheden prettig te kunnen verblijven en te werken en tegelijkertijd een duurzaamheidslag te maken, is in de vorm van scenario's bezien welke mogelijkheden hiervoor een oplossing bieden (zie bijlage; laatste verzoek van de Gruitpoort)

Inhoudelijk en kostentechnisch komt als beste mogelijkheid naar voren om een combinatie te maken van scenario V en VII.

Doorvoeren van deze aanpassingen komt neer op een investering van € 440.100,- (jaarlijkse kapitaalslast €26.700,-). In daadwerkelijke aanbesteding en uitvoering van werkzaamheden kan dit mogelijk lager uitvallen. Als ondergrens ramen we € 330.800,- (jaarlijkse kapitaalslast; €20.200,-) Voor de verdere besluitvorming en uitvoering gaan we, mede gelet op de huidige bouwmarkt, uit van de genoemde bovengrens van de investering en daaraan gerelateerde kapitaallast, te weten € 440.100,- en € 26.700,-.

Dekking van deze benodigde investeringen stellen we als volgt voor:

- a) Gedeeltelijke dekking voor scenario V in overeengekomen hogere huur. Daarbij is het voorstel de huurovereenkomsten te herzien en vast te leggen in 1 overeenkomst, voor een periode van 10 jaar.
- b) De dekking uit de huur voor een periode van maximaal 3 jaar te compenseren vanuit het vastgoedfonds.
- c) Gedeeltelijke dekking uit het vastgoedfonds voor scenario V.
- d) Dekking uit het vastgoedfonds voor scenario VII.

Investering huurder

			Investering laag	Investering hoog
Scenario V - dekking huur 50%			€ 83.750	€106.900
Subtotaal			€ 83.750	€106.900

Investering gemeente Doetinchem

	Kapitaallast laag	Kapitaallast hoog	Investering laag	Investering hoog
Scenario V - 3 jaar compensatie huur - dekking vastgoedfond	€6.250	€7.950	€ 18.750	€ 23.850
Scenario V - dekking vastgoedfonds	€6.250	€7.950	€102.500	€130.750
Scenario VII - dekking vastgoedfonds	€7.700	€10.800	€125.800	€178.600
Subtotaal			€247.050	€333.200

Kosten totaal

Totaal			€330.800	€440.100
---------------	--	--	-----------------	-----------------

Vervolgproces

Als het college van B&W akkoord gaat met bovenstaand voorstel zal dit worden

besproken met Amphion Cultuurbedrijf. In dit gesprek zal ook het voornemen om de huur te verhogen concreet gemaakt worden.