

Doetinchem, 27 oktober 2021

ALDUS VASTGESTELD 4 NOVEMBER 2021

Verbeteren binnenklimaat gebouw  
'de Gruitpoort'

**Te besluiten om:**

1. Ten behoeve van het aanpassen van het binnenklimaat van gemeentelijk vastgoed 'de Gruitpoort', een krediet beschikbaar te stellen van minimaal € 400.268,- en maximaal € 532.521,- en de kapitaalslasten ad minimaal € 24.761,- en maximaal € 32.898,- ten laste te brengen van de reserve vastgoedfonds. De kapitaalslasten gedekt uit de huur ad minimaal € 6.291,- en maximaal € 7.911,-.
2. Hiervoor de 56<sup>e</sup> wijziging van de gemeentebegroting 2021 vast te stellen.

**Inleiding**

Het gebouw aan de Hofstraat 2, in de volksmond 'Gruitpoort' genoemd, is gebouwd in 1999. 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, Amphion Cultuurbedrijf, heeft de gemeente gevaagd om een oplossing aangezien wij de verhuurder zijn van het pand.

Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij een onderzoek laten uitvoeren waarin enkele scenario's zijn uitgewerkt. Na analyse van deze scenario's is gebleken dat de voorkeur uitgaat naar een combinatie van scenario V en VII.

**Argumenten**

*1.1. Als eigenaar en verhuurder is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om het pand goed te onderhouden*

De Gruitpoort is een prachtig gebouw, mede dankzij de grote glazen gevels. Het nadeel daarvan is dat het weer een grote invloed heeft op hoe warm of hoe koud het binnen is. De installaties in het pand, die het klimaat beheersen, zijn na 20 jaar intensief gebruik verouderd en aan vervanging toe.

*1.2. Het is voor de huurder van het pand onmogelijk om het pand te blijven huren in deze omstandigheden*

Amphion Cultuurbedrijf, de huidige huurder van het pand, heeft aangegeven dat de kans bestaat dat zij zich genoodzaakt voelen om de huur, van delen of het gehele pand, op te zeggen als zij door het slechte binnenklimaat er niet in slagen inkomsten te genereren uit verhuur. In de budgetovereenkomst met Amphion Cultuurbedrijf staat beschreven dat de gemeente cultureel ondernemerschap verwacht van Amphion (inkomsten genereren). Amphion Cultuurbedrijf doet dit onder andere door een deel van het pand te verhuren aan derden. Als deze partij(en) de huur opzeggen omwille van het binnenklimaat, dan lijkt deze manier van ondernemerschap zeer moeilijk te realiseren en heeft Amphion, als goed ondernemer, geen andere keus dan daar consequenties aan te verbinden.

*1.3. De combinatie van scenario V en VII is de beste keuze*

Kosten/baten technisch levert de combinatie van scenario V en VII het meest op. Als gemeente investeren we in het pand en lossen we een groot klimaatprobleem op en maken we een duurzaamheidsslag. Tegelijkertijd anticiperen we op de opgave op de lange termijn door nu niet over te investeren, maar de komende 20 jaar op de juiste manier te overbruggen tot het moment van renovatie.

Doetinchem, 27 oktober 2021

**Financiën**

Het uitvoeren van een combinatie tussen scenario V en VII.

Scenario V: Airco's aanbrengen in prio ruimtes (ruimtes waar het het warmst wordt)

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

**Kostenoverzicht****Combinatie van scenario V en VII**

	Huurbijdrage laag	Huurbijdrage hoog	Investering laag	Investering hoog
Scenario V - dekking huur 50%	€ 6.291	€ 7.911	€ 101.338	€ 129.349
Subtotaal	€ 6.291	€ 7.911	€ 101.338	€ 129.349

	Kapitaallast laag	Kapitaallast hoog	Investering laag	Investering hoog
Scenario V - 3 jaar compensatie huur - dekking vastgoedfond	€ 7.867	€ 10.007	€ 22.688	€ 28.859
Scenario V - dekking vastgoedfonds	€ 7.585	€ 9.675	€ 124.025	€ 158.208
Scenario VII - dekking vastgoedfonds	€ 9.309	€ 13.216	€ 152.218	€ 216.106
Subtotaal	€ 24.761	€ 32.898	€ 298.931	€ 403.172

Totaal incl. BTW	€ 31.052	€ 40.809	€ 400.268	€ 532.521
------------------	----------	----------	-----------	-----------

**Kanttekeningen***1.1. Waarom kiezen we niet voor een goedkopere oplossing?*

De gemeente heeft een ambitie als het gaat om verduurzaming. Daarin zien we ook een opgave in ons eigen vastgoed. De scenario's die goedkoper zijn, dragen niet bij aan deze ambitie en zijn daarom geen wenselijke keuze.

*1.2. Waarom kiezen we niet voor de meest duurzame oplossing?*

De meest duurzame oplossing, scenario 4, is een te dure oplossing die zich niet terugverdient in de tijd. Een natuurlijker moment om te kiezen voor de meest duurzame oplossing is op het moment dat een gebouw 40 jaar oud is. Omdat het gebouw op dit moment 20 jaar oud is, kiezen we nu voor een investering met een afschrijfstermijn van 20 jaar waarbij we wel een duurzaamheidslag maken. We kunnen dan over 20 jaar op een natuurlijk moment het meest duurzame scenario kiezen.

**Vervolg**

Na akkoord van uw raad wordt het krediet beschikbaar gesteld en aan BUHA de opdracht gegeven om uitvoering te geven aan het besluit.

Doetinchem, 27 oktober 2021

**Bijlagen**

1. Memo aanpassen binnenklimaat gebouw 'Gruitpoort'
2. Rapport Plan van aanpak project verbetering binnenklimaat t.b.v. De Gruitpoort te Doetinchem

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenber

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over verbeteren binnenklimaat gebouw 'de Gruitpoort';

gelet op artikel 108, lid 1, juncto artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Ten behoeve van het aanpassen van het binnenklimaat van gemeentelijk vastgoed 'de Gruitpoort', een krediet beschikbaar te stellen van minimaal € 400.268,- en maximaal € 532.521,- en de kapitaalslasten ad minimaal € 24.761,- en maximaal € 32.898,- ten laste te brengen van de reserve vastgoedfonds. De kapitaalslasten gedekt uit de huur ad minimaal € 6.291,- en maximaal € 7.911,-.
2. Hiervoor de 56<sup>e</sup> wijziging van de gemeentebegroting 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 4 november 2021,

, griffier

, voorzitter