Advies aan B&W

Onderwerp

Oplossen knelpunten installaties t.b.v. klimaatbeheersing Multi Functioneel Centrum (MFC) de Meteoor

Datum:	30 augustus 2023	**Naam en telefoon**	A. Verstraten
Afdeling	Afdeling vastgoed	**Portefeuillehouder**	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen aanpassingen aan en beter inregelen van de w/e installaties[1] voor het oplossen van klachten en knelpunten van het object MFC de Meteoor.
2. In te stemmen met het ter beschikking stellen van € 81.000,-- incl. btw.
   Deze kosten te betalen uit de reserve Verduurzaming gemeentelijk vastgoed en dit op te nemen als 3O-ontwikkeling in de programmabegroting 2024.
3. De raad te informeren over dit collegebesluit met een raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 1 september 2016 is na een verbouwing MFC De Meteoor in gebruik genomen. In MFC de Meteoor zijn twee basisscholen, kinderopvang en gemeenschapshuis De Meteoor gehuisvest.
In het gemeenschapshuis is een klimaatbeheersingssysteem geïnstalleerd waarbij alle ruimten gelijktijdig verwarmd en geventileerd worden.
De functies en gebruikers van het gemeenschapshuis zijn sterk veranderd de afgelopen jaren met de implementatie van "Thuis in de Buurt" en de decentralisatie WMO. Het gemeenschapshuis fungeert steeds meer als huiskamer voor laagdrempelig ontmoeten en voorliggende voorziening voor zorg en welzijn. Er vindt een diversiteit aan activiteiten plaats voor kwetsbare gebruikers, wat klachten oplevert bij gebruik in temperatuur en frisse lucht. Hierdoor maakt het bestuur zich zorgen over de kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid van de voorziening die ze aanbieden aan haar gebruikers en bezoekers. Uit onderzoek door een extern adviesbureau is gebleken dat de bestaande w/e-installaties van MFC De Meteoor niet in te regelen zijn voor diversiteit aan functies en gebruik. Daarbij worden niet alle mogelijkheden voor het terugdringen van de energielasten ten volste benut. Door het aanpassen en optimaal inregelen van de w/e-installaties worden de gebruikers in staat gesteld beter te sturen op het klimaat en de ventilatie en ook energieverbruik. Er zijn diverse alternatieve oplossingen onderzocht, waarbij bijgaand voorstel (bijlage 1) bijdraagt tot een realistische en werkbare oplossing. Hiermee worden de knelpunten opgelost en energielasten gereduceerd . Nadat de installatie en de inregeling zijn aangepakt, zullen we de installaties blijven monitoren en daar waar nodig verbeteren. De aanpassingen zorgen niet voor een verlenging van de levensduur van de installatie.

1. [1] Installatietechniek E betekent elektrotechniek, waarbij het draait om elektra. Onder installatietechniek W vallen alle andere installaties in een gebouw. Denk aan: rioleringen, sanitair en klimaatinstallaties, zoals verwarming en airco.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Dit voorstel draagt bij aan het waarborgen van de kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid, van de voorzieningen die de gemeente Oss aan haar inwoners wil aanbieden.

Welk resultaat willen we bereiken?
Door het aanpassen en beter inregelen van de w-installaties worden de gebruikers van MFC de Meteoor in staat gesteld beter te sturen op het klimaat en ventilatie en ook energieverbruik. Hierdoor zullen de klachten bij gebruik verdwijnen en gebruikers zullen gebruik blijven maken van het gemeenschapshuis. Dit zal ervoor zorgen dat MFC de Meteoor op de lange termijn een gezonde exploitatie kan blijven realiseren. Zodoende wordt er voorkomen dat de gebruikers vertrekken als gevolg van klimaatklachten en hiermee inkomsten derving optreedt. Met de aanpassingen kan MFC de Meteoor als gemeenschapshuis passende programmering blijven aanbieden en voorkomen we dat zij in de financiële problemen komt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het aanpassen en beter inregelen van de installaties van MFC de Meteoor draagt bij een de toekomstbestendig gebruik en ook verduurzamingsopgave van de gemeente Oss
Door het aanpassen en beter inregelen van de w/e-installaties van MFC de Meteoor is diversiteit in activiteitenprogramma en divers gebruik mogelijk van ruimten. Sturing van klimaat is mogelijk passend bij gebruik en functie per ruimte, en hiermee reductie van energielasten. Daarmee zet de gemeente stappen richting het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille. Hiermee geeft de gemeente Oss indirect ook een signaal af aan haar ketenpartners en inwoners, daad bij het woord te voegen als het op verduurzaming aankomt.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Tot dusver niet exact bekend wat de verwachtingen zijn.
Onze adviseurs hebben een schatting afgegeven, dat er na deze aanpassing en het opnieuw inregelen van de installaties verbetering te verwachten valt in diverse ruimten. De verwachtingen zijn bekend bij bestuur en gebruikers MFC de Meteoor en zij committeren zich aan het voorstel.
De oplossingen voor klimaatklachten betreffen het oplossen van klachten die mogelijk indirect bijdragen aan verduurzamen maar betreffen geen vervanging aan installaties t.b.v. verduurzamen. Door per functie de installaties te kunnen inregelen kun je ze per functie op maat aansturen. Dit levert klimaatbeheersing op die effectief bijdraagt. Ouderen hebben een hogere temperatuur nodig dan kinderen die sportieve activiteiten doen in de speelzaal.
Nadat de installatie en de inregeling zijn aangepakt, zullen we aanvullend klimaat en ventilatie blijven monitoren en daar waar nodig verbeteren. Het aanpassen en beter inregelen van de w/e-installaties en hiermee samenhangend energieverbruik zal in de periode 2024 worden gemonitord.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Technische kosten

Om de klimaatklachten van MFA de Meteoor aan te pakken is € 81.000,-- incl. btw nodig.

We vragen de middelen voor de technische kosten en compensatievergoeding. We betalen dit uit de reserve Verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Deze reserve is naar verwachting eind 2023 ruim € 3,3 miljoen groot. Het doel van deze reserve is het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd waaruit een plan ontstaat hoe we de reserve gaan inzetten, dit volgt in 2024. We nemen deze wijziging op als 3O-ontwikkeling in de programmabegroting 2024.

Een verdere uitwerking van dit bedrag kunt u terugvinden in bijlage 1.

Het betreft een verbetering van de bestaande installaties die niet tot een levensduurverlenging zal leiden. We vragen de middelen voor de technische kosten integraal af te wegen bij de behandeling van de programmabegroting.
De uitvoering vindt plaats in 2023.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Niet van toepassing

c. Communicatie

Na uw besluit zal het bestuur van MFC de Meteoor en haar gebruikers worden geinformeerd. Voor de onderzoeken, aanpassingen en monitoring van het energieverbruik van MFC de Meteoor, initieert de accountmanager overlegmomenten met het bestuur van MFC de Meteoor.

d*. Uitvoering*

De investeringen in het gebouw worden door Vastgoed voorbereid en aanbesteed. De uitvoering vindt plaats in het najaar van 2023. In 2024 monitoren we het energieverbruik. Hierover zal periodiek gerapporteerd worden naar het bestuur van MFC de Meteoor en haar gebruikers.

e. Overlegd met

Er is overleg gevoerd met:

- Bestuur van MFC de Meteoor
- Afdeling Vastgoed Sandra Hofman (Hoofd Vastgoedbedrijf)
- Vastgoedservice Daan Hoefsloot (bouwkundig medewerker)
- Externe adviseur Kemkens
- Afdeling Finance en Control Martijn van Erp (adviseur planning & control)en Gordon Braicks (business controller

Bijlagen

1. Analyse van het rendement en het effect van aanpassingen installaties
2. Raadsinformatiebrief

Samenvatting

Op 1 september 2016 is na een verbouwing MFC De Meteoor in gebruik genomen. In MFC de Meteoor zijn twee basisscholen, kinderopvang en een gemeenschapshuis gehuisvest. Bij gebruik van het gemeenschapshuis is een klimaatbeheersingssysteem geïnstalleerd waarbij alle ruimten gelijktijdig verwarmd en geventileerd worden.

De functies en gebruikers van het gemeenschapshuis zijn sterk veranderd. Het gemeenschapshuis fungeert steeds meer als huiskamer voor laagdrempelig ontmoeten en voorliggende voorziening voor zorg en welzijn. Er vinden steeds meer activiteiten plaats voor kwetsbare gebruikers wat klachten oplevert bij gebruik in temperatuur en frisse lucht. Hierdoor maakt het bestuur zich zorgen over de kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid van de voorziening die ze aanbieden aan de gebruikers en bezoekers. Uit onderzoek is gebleken dat de bestaande w/e-installaties van MFC De Meteoor niet in te regelen zijn voor diversiteit aan functies en gebruik. Door het aanpassen en optimaal inregelen van de w/e-installaties[1] worden de gebruikers in staat gesteld beter te sturen op het klimaat en de ventilatie en ook energieverbruik. Hiermee worden de knelpunten opgelost en energielasten gereduceerd. Uw college wordt gevraagd een bedrag van € 81.000,-- incl. BTW ter beschikking te stellen voor de noodzakelijke aanpassingen en inregeling aan de w/e-installaties van MFC de Meteoor.