Advies aan B&W

Onderwerp

Oplossen knelpunten installaties t.b.v. energie en compensatie energiekosten en MFA Lith

Datum:	12 september 2023	**Naam en telefoon**	A. Verstraten & P. de Kort
Afdeling	Afdeling vastgoed	**Portefeuillehouder**	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met het ter beschikking van middelen van € 152.460, - incl. btw voor het oplossen van knelpunten en het aanpassen en beter inregelen van de w/e-installaties van het object MFA Lith.
2. In te stemmen met het vaststellen van een compensatievergoeding van € 14.000, - per jaar, voor een periode van vijf jaar, met terugwerkende kracht vanaf 2020 tot en met 2024, voor de gebruikers van MFA Lith.
3. Deze kosten te betalen uit de reserve Verduurzaming gemeentelijk vastgoed en dit op te nemen als 3O-ontwikkeling in de programmabegroting 2024.
4. De raad te informeren over dit collegebesluit met een raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In december 2018 is MFA Lith in gebruik genomen. Het voormalige gemeentehuis van Lith is verbouwd tot een MFA waarin gemeenschapshuis, onderwijs en kinderopvang, bibliotheek, en de GGD zijn gehuisvest. Voorafgaand aan de ingebruikneming is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld tussen gebruikers en gemeente, waaraan een exploitatieraming is gekoppeld. In deze exploitatieraming is uitgegaan van een bedrag van € 16.000, - aan energiekosten per jaar voor alle gebruikers.

Dit bedrag is echter niet gebaseerd op berekeningen van de te verwachtte opwek en verbruik van elektriciteit per jaar, maar een raming op basis van benchmark en ervaring van het adviesbureau dat de exploitatieraming heeft opgesteld, te weten SORS Adviesgroep. Voor sommige partijen was de kostenraming gekoppeld aan een go-no-go beslissing om in het gebouw te gaan huren. In een later stadium is het besluit genomen om het gebouw gasloos te bouwen en te voorzien van zonnecollectoren.

Bestuurlijk is bij de gebruikers de verwachting gewekt dat MFA Lith een ‘0-op-de-meter-gebouw’ zou zijn. Dit is echter niet het geval. MFA Lith is niet verbouwd tot een ‘0-op-de-meter-gebouw’. Daarnaast was het voor de gebruikers niet duidelijk dat er energie wordt verbruikt door de gebruikersenergie. Denk aan (toneel)verlichting, koelkasten, geluidsinstallatie, digiborden et cetera.

De jaarlijkse energiekosten blijken gemiddeld over een periode van vijf jaar rond de €30.000, - per jaar te zijn (prijspeil 2022). De gebruikers van MFA Lith hebben deze energielasten niet meegenomen in de exploitatie. Hierdoor maken de gebruikers zich zorgen over de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de voorzieningen die ze aanbieden aan de inwoners van de gemeente Oss. De gebruikers hebben dit onder de aandacht gebracht bij de bestuurlijk verantwoordelijk wethouder voor het maatschappelijk vastgoed.

Uit onderzoek door een extern deskundig adviesbureau is gebleken dat de bestaande w-installaties van MFA Lith niet optimaal ingeregeld zijn. Hierdoor worden niet alle mogelijkheden voor het terugdringen van de energielasten ten volste benut. Door het optimaal inregelen van de w-installaties worden de gebruikers in staat gesteld beter te sturen op het energieverbruik. Hiermee zullen de energielasten gereduceerd worden. Voor het optimaal inregelen van de w-installaties zijn aanpassingen aan de bestaande w-installatie noodzakelijk.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit voorstel draagt bij aan het waarborgen van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de voorzieningen die de gemeente Oss aan haar inwoners wil aanbieden.
Door klimaatverandering staat de leefbaarheid voor mens en dier onder druk. De gemeente Oss wil actief met haar inwoners gaan werken aan een duurzamere leefomgeving. Om het goede voorbeeld te geven wil de gemeente zelf vooroplopen door het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. Doel is om kosten te beheersen, uitstoot van broeikasgassen te verminderen en beter voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering.

Welk resultaat willen we bereiken?

Door het aanpassen en beter inregelen van de w-installaties worden de gebruikers van MFA Lith in staat gesteld beter te sturen op het energieverbruik. Hierdoor zal het verbruik en daarmee de energielasten gereduceerd worden. Dit zal er zorgen dat de gebruikers van MFA Lith op de lange termijn een gezonde exploitatie kunnen realiseren.
De tijdelijke compensatie zal ervoor zorgen dat de gebruikers van MFA Lith op korte termijn een gezonde exploitatie kunnen realiseren. Zodoende wordt er voorkomen dat de gebruikers als gevolg van de onverwacht hoge energielast in de financiële problemen komen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Op lange termijn tegenmoetkomen aan verwachtingen die gewekt zijn tijdens de realisatie en ingebruikneming van MFA Lith

In de communicatie richting de gebruikers is ten onrechte de indruk gewekt dat MFA Lith een ‘0-op-de-meter-gebouw’ zou zijn. Door het aanpassen en beter inregelen van de w-installaties van MFA Lith wordt tegemoetgekomen aan de verwachting van lage energiekosten.

1.2 *Het aanpassen en beter inregelen van de installaties van MFA Lith draagt bij een de verduurzamingsopgave van de gemeente Oss*

Door het aanpassen en beter inregelen van de w-installaties van MFA Lith 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.

2.1 Gebruikers de ruimte geven hun begroting aan te passen.

Door de gebruikers van MFA Lith te compenseren voor de energiekosten die substantieel hoger uitvallen dan initieel geraamd, krijgen de gebruikers de tijd om hun begroting hierop aan te passen.

2.2 Op korte termijn voorkomen dat gebruikers in de financiële problemen komen, waardoor het voorzieningen niveau onder druk komt te staan.
Rekening houdend met een '0-op-de-meter-gebouw', hebben de gebruikers een exploitatiebegroting gemaakt. Hierin zijn voor de gebruikers de hoger uitgevallen energiekosten niet in meegenomen. Deze kosten vormen op de korte termijn een exploitatie risico voor de gebruikers. Door de gebruikers tijdelijk te compenseren komt de gemeente de gebruikers hier deels tegemoet. De gemeente Oss voorkomt hiermee dat op korte termijn de huurders en gebruikers in financiële problemen geraken en het voorzieningen niveau onder druk komt te staan.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Geen sterke juridische basis voor besluit
Uit de samenwerkingsovereenkomst met bijbehorende exploitatieraming volgt geen juridische noodzaak om een compensatievergoeding te verstrekken. De compensatievergoeding wordt verstrekt uit coulance en dit kan een precedentwerking hebben.

2.1 Tot dusver niet bekend wat de exacte baten zijn.
Het is momenteel onduidelijk wat de exacte baten van het aanpassen en beter inregelen van de w-installaties zullen zijn. Dit wordt pas duidelijk nadat het energieverbruik in de periode 2024 is gemonitord. Dit zou voor de gebruikers tegen kunnen vallen. Alle gebruikers hebben echter aangegeven zich te willen committeren aan dit voorstel.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Technische kosten
Voor het oplossen van knelpunten en het aanpassen en beter inregelen van de w-installaties van het object MFA Lith is € 156.460,- benodigd incl. btw.
Een verdere uitwerking van dit bedrag kunt u terugvinden in de bijlage.
Het betreft een verbetering van de bestaande installaties die niet tot een levensduurverlenging zal leiden.

Compensatievergoeding
Over de periode 2020 tot en met 2022 met terugwerkende kracht een compensatievergoeding direct uitkeren ter hoogte van € 42.000, -
Aan het einde van de periode 2023 een compensatievergoeding uitkeren ter hoogte van € 14.000, -
Aan het einde van de periode 2024 een compensatievergoeding uitkeren ter hoogte van € 14.000, -

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.

b. Informatiebeveiliging en Privacy
Niet van toepassing

c. Communicatie
Na uw besluit zullen de gebruikers schriftelijk worden geinformeerd. Vooralleer er wordt overgegaan tot het in uitvoer brengen van uw besluit, worden de gemaakte afspraken tussen de gemeente en de gebruikers vastgelegd in een nog op te zetten overeenkomst. Voor de onderzoeken, aanpassingen en monitoring van het energieverbruik van MFA Lith, initieert de projectleider overlegmomenten met de gebruikersraad van de MFA.

d*. Uitvoering*
Na uw besluit wordt met een beschikking de compensatie uitgekeerd aan stichting Filios scholengroep. Stichting Filios zal als penvoerder de compensatie verdelen volgens een model waarover de gebruikers van tevoren overeenstemming hebben bereikt welke is vastgelegd in de ondertekende Samenwerkingsovereenkomst.
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 de gebruikers. De mate van monitoring zal in een later stadium verder uitgewerkt worden.

e. Overlegd met
Er is overleg gevoerd met:
- De gebruikers van MFA Lith
- SORS-adviesgroep (als adviseur van de gebruikers)
- Marloes Muskens (onderwijshuisvesting)
- Daan Hoefsloot (bouwkundige)
- Martijn van Erp (financiën)

Bijlagen

1. Overzicht kosten aanpassingen installaties
2. Raadsinformatiebrief

Samenvatting

In december 2018 is MFA Lith in gebruik genomen. Het voormalige gemeentehuis van Lith is verbouwd tot een MFA waarin een gemeenschapshuis, onderwijs en kinderopvang, bibliotheek, en de GGD zijn gehuisvest. In de communicatie richting de gebruikers is ten onrechte de indruk gewekt dat MFA Lith een '0-op-de-meter-gebouw' zou zijn. De energiekosten van de gebruikers vielen aanzienlijk hoger uit dan waar rekening mee is gehouden. De gebruikers van MFA Lith hebben de hoger uitgevallen energielasten niet meegenomen in de exploitatie. Hierdoor maken de gebruikers zich zorgen over de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de voorzieningen die ze aanbieden aan de inwoners van de gemeente Oss. Uit onderzoek door een extern deskundig adviesbureau is gebleken dat de bestaande w-installaties van MFA Lith niet goed zijn ingeregeld. Hierdoor worden niet alle mogelijkheden voor het terugdringen van de energielasten ten volste benut. Voor het optimaal inregelen van de w-installaties zijn aanpassingen aan de bestaande w-installaties noodzakelijk. Het college is gevraagd een bedrag van € 126.000,-- excl. btw ter beschikking te stellen voor de aanpassingen en inregeling aan de w-installaties van MFA Lith. Deze aanpassingen aan de installaties in MFA Lith – en daarmee samenhangend het reduceren van de energielasten - zal ervoor zorgen dat de gebruikers van MFA Lith op lange termijn een gezonde exploitatie kunnen realiseren. Daarnaast draagt deze investering ook bij aan uw verduurzamingsambities. Ook wordt uw college gevraagd een compensatievergoeding van €70.000,-- voor de gebruikers vast te stellen over de afgelopen 5 jaren. De gebruikers krijgen zo de ruimte om hun begroting naar de toekomst toe aan te passen. Zodoende wordt voorkomen dat op korte termijn de huurders en gebruikers in financiële problemen geraken en het voorzieningen niveau onder druk komt te staan.