

Commissie Ruimte Papendrecht

Voorstel

Openbaar

Vergadering van 17 november 2021

Zaaknummer: 2021-0135010

Zuidkil 55 - klimaatoptimalisatie

Bevoegde portefeuillehouder: Arno Janssen

Betrokken portefeuillehouder(s): Kees de Ruijter;

Gevraagd besluit

1. Een aanvullend investeringskrediet van € 100.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen voor het in orde maken van het binnenklimaat van het pand Zuidkil 55.

Inhoud

Inleiding

Het pand Zuidkil 55 is in 2001 opgeleverd en wordt sindsdien verhuurd aan de Kinderopvangorganisatie Wasko. Het binnenklimaat is nooit naar tevredenheid van de gebruiker geweest. Er zijn door de jaren heen diverse kleinere aanpassingen gedaan om de luchtkwaliteit en binnentemperatuur naar een beter niveau te krijgen zonder dat dit de klachten integraal heeft opgelost.

De laatste jaren is de binnentemperatuur in de zomermaanden dusdanig extreem dat Wasko heeft aangegeven het pand in de huidige conditie niet langer te willen gebruiken. De temperatuur- en CO₂waarden (= te weinig zuurstof) maken het pand onveilig voor de gebruikers.

Er is een rapportage opgesteld waarin de maatregelen voorgeschreven worden om te komen tot een goed binnenklimaat.

In de wetenschap dat optimalisatie van binnenklimaat nauw samenhangt met verduurzaming zijn in deze rapportage ook de maatregelen opgenomen om te komen tot een duurzaam pand ten aanzien van klimaat, comfort en energieverbruik.

De aanpassingen die nodig zijn om de onveilige situatie op te lossen vragen om een investering van € 400.000 (inclusief onvoorzien). In de begroting 2022 is hiervoor, voorsortierend op het onderzoek, reeds een investeringskrediet opgenomen van € 300.000.

Wanneer in combinatie met deze aanpassingen ook de verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd is er daarnaast een investeringskrediet nodig van € 380.000.

Beoogd effect

Het oplossen van de onveilige situatie voor de gebruikers.

Argumenten

1.1 Het pand voldoet na aanpassingen weer aan de normen ten aanzien van kinderopvang.

Uit metingen is gebleken dat de waarden voor binnentemperatuur en CO₂ de normen die gelden voor kinderopvanglocaties overschrijden. De situatie kan, zeker in warme zomermaanden, daarmee als onveilig worden aangeduid. De huidige situatie continueren is voor de gebruiker onacceptabel en vanuit de verhuurder onverantwoordelijk. Dit geldt voor zowel het personeel dat in de locatie

werkzaam is als ook voor de (zeer) jonge en nog kwetsbaardere gebruikers van het pand. Na het uitvoeren van de beoogde maatregelen zal het pand weer voldoen.

1.2 Continuering van kinderopvang op deze locatie wordt gewaarborgd.

Deze kinderopvang is goed gesitueerd in de wijk, tussen twee scholen die grenzen aan hetzelfde buitenterrein. Daarom is er vanuit Wasko, gemeente Papendrecht als ook vanuit de scholen de nadrukkelijke wens om deze locatie te handhaven. Dit rechtvaardigt het bezit van het pand en een investering in optimalisatie van deze locatie voor de lange termijn.

1.3 Het comfort in het pand wordt verbeterd.

De aanpassingen zullen ook leiden tot een beter comfort. Het kunnen regelen van het binnenklimaat draagt bij aan een comfortabel gevoel voor gebruikers.

1.4 De aanpassingen geven (beperkt) invulling aan de verduurzamingsopgave.

Door toepassing van gebalanceerde ventilatie wordt een CO² reductie verwacht van ca 25%. Daarmee wordt een eerste stap gezet richting de wettelijke opgave van 49% CO₂ reductie in 2030. De resterende CO² uitstoot zal op termijn door aanvullende maatregelen en bij de beoogde toekomstige aansluiting op het warmtenet van de wijk Oostpolder naar 0 teruggebracht moeten worden.

2.1 Budgetbevoegdheid ligt bij de gemeenteraad.

De budgetbevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. Daarom vraagt het college de gemeenteraad dit investeringskrediet beschikbaar te stellen.

3.1 De kapitaallast wordt gedekt door een hogere huuropbrengst.

Na een positief besluit wordt er een nieuwe huurovereenkomst aangegaan. De huurprijs zal daarbij gebaseerd zijn op de marktconforme huurprijs na gerealiseerde aanpassingen. Het surplus van de huuropbrengst dekt de kapitaallasten van deze investering.

3.2 Er is commitment met huurder.

Er is commitment met huurder om de maatregelen uit te voeren inclusief het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst en aangepaste huurprijs waarmee de toekomstige kapitaallasten zijn gedekt.

Kanttekeningen

1.1 De naastgelegen scholen kennen in een bepaalde mate dezelfde problematiek en worden in dit voorstel niet meegenomen.

Ook bij de scholen op de Zuidkil zijn er problemen m.b.t. het binnenklimaat. Voor de kinderopvang zijn wij eigenaar en ligt de verantwoordelijkheid bij ons. Hoewel er sprake lijkt van 'één gebouw' staan de gebouwen technisch gezien (gebouwschil en installaties) los van elkaar. Vanuit onze verantwoordelijkheid als verhuurder hebben we dit onderwerp daarom voor het deel kinderopvang separaat opgepakt en uitgewerkt. Dit is ook zo met de scholen gecommuniceerd.

De schoolbesturen zijn ook bezig met oplossingen en waar nodig en mogelijk vindt afstemming en informatie uitwisseling plaats.

Financiën

De aanpassingen die nodig zijn om de onveilige situatie op te lossen vragen om een investering van € 400.000 inclusief onvoorzien. In de begroting van 2022 is hiervoor reeds een investeringskrediet opgenomen van € 300.000.

Per saldo is er een aanvullend krediet nodig van € 100.000.

De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

De kapitaallasten behorend bij het totale investeringskrediet van € 400.000 zullen bij positief besluit worden opgenomen in de begroting 2023 en verder en gedekt worden uit de extra huuropbrengsten.

Uitvoering

Na positief besluit zal de verdere voorbereiding in gang gezet worden. Streven is realisatie voor zomer 2022. De grootste afhankelijkheid hierin is de markt waar de levertijden erg onzeker zijn.

Communicatie & participatie

Na besluit zullen alle betrokkenen worden geïnformeerd; de kinderopvangorganisatie Wasko en de aangrenzende scholen.

Duurzaamheid & ecologie

Bij de verbetering van het binnenklimaat wordt door toepassing van gebalanceerde ventilatie een CO² reductie verwacht van ca 25%. Daarmee wordt een eerste stap gezet richting de wettelijke opgave van 49% CO₂ reductie in 2030.

De verdere verduurzaming van het pand is onderzocht en de mogelijke maatregelen zijn benoemd in de rapportage. Middels deze aanpassingen zou een CO² reductie gerealiseerd worden van ca 75%. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke opgave van 49% CO₂ reductie in 2030. De resterende CO² uitstoot is bij toekomstige aansluiting op het warmtenet naar 0 terug te brengen.

Met de getaxeerde huurprijs behorend bij het verduurzaamde pand zou de kapitaallast van de verduurzamingsinvestering gedekt zijn. Deze huurprijs ligt echter ver boven wat huurder hier kan en wil betalen. Mede versterkt door de onzekerheid door afname van BSO uren ten gevolgen van Corona.

De kans om tegelijk met de verbetering van het pand nog verder te verduurzamen vervalt daarmee om financiële redenen. Verdere verduurzaming van dit pand zal meegenomen worden in het verduurzamingsplan Gemeentelijk Vastgoed dat in 2022 opgeleverd wordt.

ICT

Niet van toepassing.

Alle relevante stukken zijn voor u ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,

Bijlagen

1. Bijlage 1 - Rapportage Optimalisering Zuidkil 55.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Datum:

De raad van de gemeente Papendrecht,

besluit:

1. Een aanvullend investeringskrediet van € 100.000 (inclusief BTW) beschikbaar te stellen voor het in orde maken van het binnenklimaat van het pand Zuidkil 55.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,