

Raadsvoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	5
Onderwerp:	Warmwaterinstallatie De Spil
Datum:	24 juni 2024
Portefeuillehouder:	drs. R.W.J. van Leeuwen
Decosnummer:	1823
Informant:	Loekie de Vries, l.devries@dalfsen.nl , (0529) 438 922 Gerben Stokvis, g.stokvis@dalfsen.nl , (0529) 488 247

Voorstel:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 225.000,- ten behoeve van de warmwaterinstallatie in De Spil.
- 1a. Voor de dekking van de kapitaallasten voortkomend uit de investering een reserve in werking te stellen en deze te doteren met € 225.000 ten laste van de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar.
- 1b. De betreffende kapitaalslast van € 15.000 per jaar voor 15 jaar ten laste van de bovengenoemde reserve op te nemen in de begroting vanaf 2025.

Inleiding:

Een Kulturhus is een plek waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. De Kulturhusen leveren een zeer waardevolle bijdrage aan het maatschappelijk, cultureel en sportief klimaat van en voor onze inwoners. In het Beleidsplan preventiebeleid 'Dalfsen vitaal en veerkrachtig' hebben we de Kulturhusen aangewezen als een belangrijke plek van ontmoeting tussen verschillende groepen.

Kulturhus de Spil is één van de vier Kulturhusen die de gemeente Dalfsen momenteel rijk is. Anders dan bij de andere Kulturhusen is de gemeente via commanditair vennootschap (CV) als stille vennoot verbonden aan de Spil. De CV bestaat uit beherende vennoten (in dit geval het bestuur van Stichting de Spil), die de dagelijkse leiding hebben. En de stille vennoten, ook wel commanditaire vennoten genoemd (oftewel de gemeente). De stille vennoot is alleen financieel betrokken door geld beschikbaar te stellen. De stille vennoot bemoeit zich niet actief met het bedrijf of beleid, in tegenstelling tot aandeelhouders bij een B.V. Gemeente heeft het genot van het gebouw ingebracht in de CV, en blijft juridisch en economisch eigenaar van de Spil. Gemeente is bloot eigenaar en heeft het gebruik en beheer van het gebouw overgedragen aan de CV.

Sinds de oplevering en ingebruikname van het pand spelen een aantal issues, met name over rolopvatting en (financiële) verantwoordelijkheid en de waterinstallatie. Dit raadsvoorstel schetst de achtergrond en oplossingsrichting om te komen tot een duurzaam en toekomstbestendig Kulturhus de Spil.

Financiële verantwoordelijkheid en rolopvatting

Bestaande en gedocumenteerde afspraken over (financiële) verantwoordelijkheid en rolopvatting zijn het afgelopen half jaar door het college op een rij gezet en zorgvuldig gewogen. Dit heeft geresulteerd in uitbetaling van een bedrag van € 175.000,- aan Kulturhus de Spil voor uitgevoerd onderhoud. Als eigenaar van het pand zijn we hiervoor verantwoordelijk. De exploitatie van de Spil kan deze kosten niet dragen. Naast het vastleggen van deze afspraken zijn tevens afspraken gemaakt hoe hier mee om te gaan in de toekomst.

Waterinstallatie

In de realisatiefase is gekozen voor een installatie waarbij warm water wordt gemaakt in boilers die worden opgewarmd met behulp van zonnecollectoren en een warmtepomp. Deze warmtepomp wordt tevens gebruikt voor het verwarmen en koelen van het gebouw. Na de ingebruikname van Kulturhus de Spil bleek dat de warmwaterinstallatie niet toereikend was om het gebouw en het water op de benodigde temperatuur van 65°C te krijgen. Deze temperatuur is nodig met oog op water- en energiebeheer, leefklimaat en volksgezondheid. Teneinde de installatie goed te kunnen spoelen en de energie te hergebruiken voor het verwarmen van het gebouw.

Er werd hard aan een oplossing gewerkt.

Over twee onderdelen kon met de aannemer en de installateur geen overeenstemming worden bereikt:

1) Inregelrapport van de klimaatinstallaties;

Bij de oplevering van het gebouw waren geen water- en luchtzijdige inregelrapporten afgeleverd. De later door aannemer en installateur aangeleverde rapporten waren van onvoldoende kwaliteit, waardoor een derde partij is ingeschakeld om de rapporten opnieuw op te stellen. De installatie is op basis van deze rapporten op enkele onderdelen opnieuw ingeregeld.

2) Aanpassingen aan de waterinstallatie

Aan de aannemer en installateur is een voorstel gedaan om een aantal technische aanpassingen aan de installatie te doen om dit te verbeteren. Zij konden zich niet vinden in dit voorstel.

Daarom is een offertetraject opgestart voor de uitvoering van deze aanpassingen, aangevuld met een aanvraag voor de uitvoering van dagelijks onderhoud aan de installaties van het gebouw. Deze combinatie is wenselijk omdat beheer van de (water)installaties een belangrijk aspect is om te hoge legionellawaarden te voorkomen.

Het offertetraject is namens de gemeente Dalfsen door Adviesbureau ICS gevoerd met drie partijen. Eén partij heeft de garantie afgegeven, dat voorgestelde technische aanpassingen van de waterinstallatie de knelpunten oplossen. De oorspronkelijke installateur heeft uiteindelijk geen offerte afgegeven.

Totale investering voor de gewenste aanpassingen aan de waterinstallatie bedraagt € 225.000 inclusief 21% BTW.

De huidige installatie is niet toereikend om te kunnen voldoen aan de wettelijke plichten omtrent beheer met betrekking tot de volksgezondheid. Aanpassing van de waterinstallatie is noodzakelijk om een gezond leefklimaat en optimaal duurzaam energiegebruik te kunnen waarborgen. Om die reden vragen we de raad middels dit voorstel om de middelen beschikbaar te stellen om de benodigde aanpassingen te kunnen doen.

Argumenten:

1.1 Afronding fase ingebruikname

De totstandkoming van De Spil was complex in de voorbereidings-, ontwerp-, uitwerkings- en realisatiefase. De fase van ingebruikname bleek eveneens complex te zijn. Met de uitvoering van de voorgestelde aanpassingen kan nu ook de fase van ingebruikname worden afgerond en kan het bestuur van Stichting De Spil zich nu gaan richten op uitvoering van de beheerfase.

1.2 Verbeteren duurzaamheid

Water in een boiler moet minimaal één keer per week worden opgewarmd tot minimaal 65°C. In het huidige systeem wordt hiervoor regelmatig en vaak een elektrisch element ingezet, terwijl dit element hier niet voor ontworpen is, maar als back-up voor het huidige systeem is bedacht. Dit leidt tot bovenmatige slijtage en in verhouding veel verbruik van elektrische energie. In het nieuwe systeem is deze back-up ook vereist maar zal nauwelijks worden gebruikt.

1.3 Voorbeeldfunctie

De gemeente Dalfsen hanteert het principe om een voorbeeldfunctie te vervullen op het gebied van wet- en regelgeving bij het beheer en instandhouding van de gemeentelijke gebouwen. De huidige installatie is niet toereikend om te kunnen voldoen aan de wettelijke plichten omtrent beheer met betrekking tot de volksgezondheid. Aanpassing van de waterinstallatie is noodzakelijk om een gezond leefklimaat en optimaal duurzaam energiegebruik te kunnen waarborgen. Door te investeren in de aanpassing van de waterinstallatie kunnen we hier aan voldoen.

1.4 Toekomstbestendigheid

In de kadernota wordt gesteld dat de gebouwen eigendom zijn van een lokale maatschappelijke stichting (in dit geval Stichting de Spil). Op termijn willen we dit Kulturhus privatiseren, net als de andere Kulturhusen. Echter, die privatisering kan alleen succesvol worden als het gebouw in goede staat wordt overgedragen. Dit voorstel ziet toe op een goede basis voor deze toekomstige situatie.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Bacteriën kunnen zich blijven voordoen in het systeem wat gezondheidsrisico's op kan leveren.

De voorgestelde maatregelen leiden tot een goed en juist werkende waterinstallatie. Desondanks blijft de kans aanwezig dat zelfs na de aanpassingen aan de waterinstallatie ergens in de installatie bacteriën ontstaan.

Alternatieven:

1. Geen bedrag aan de stichting ter beschikking stellen

De exploitatie van de Spil biedt geen ruimte om deze kosten op te vangen.

2. Een deel van het bedrag aan de stichting ter beschikking stellen

De exploitatie van de Spil biedt geen ruimte om deze kosten op te vangen.

3. De huidige waterinstallatie handhaven

Een alternatief is om de huidige waterinstallatie te handhaven. Dat betekent blijvend kans op de aanwezigheid van ongewenste bacteria, een onnodig hoog energie- en waterverbruik, hogere slijtage van het elektrisch element en grotere kans op verstoring van de werking van de klimaatinstallaties. De exploitatie van de Spil biedt geen ruimte om deze kosten op te vangen.

Duurzaamheid:

Kulturhus De Spil is met hoge duurzaamheidsambities gebouwd en tot stand gebracht. Het gebouw is gasloos en voorzien van duurzame installaties. Ook de warmwaterinstallatie is duurzaam ontworpen maar de uiteindelijk gekozen uitvoering blijkt in de praktijk minder duurzaam te zijn dan was aangenomen. Door de installatie aan te passen wordt het energie- en waterverbruik sterk gereduceerd.

Financiële consequenties:

Uit onderzoek naar de financiële verantwoordelijkheid en rolopvatting is gebleken dat voor een aantal zaken (onderhoud/verzekeringen) gemeente als eigenaar verplicht is de kosten voor haar rekening te nemen. Het college heeft besloten dit te verwerken bij de bestuursrapportage.

De investering voor het aanpassen van de waterinstallatie bedraagt € 225.000. Investerings in installaties worden afgeschreven in 15 jaar waarmee de structurele last voor deze investering € 15.000 per jaar bedraagt vanaf 2025 tot en met 2040. Deze structurele last kan echter niet gedekt worden uit het begrotingssaldo. Daarom moet incidenteel geld aangewend worden om structurele lasten te dekken. Hiervoor kan de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar (ARVB) aangewend worden. De middelen uit de ARVB kunnen gedoteerd worden aan een nieuwe bestemmingsreserve. Vanuit deze bestemmingsreserve kan vervolgens jaarlijks het benodigde bedrag voor de kapitaallasten worden onttrokken.

Juridisch is onderzocht of de vervanging van de installatie te verhalen is op de aannemer en/ of installateur, maar dat is niet meer mogelijk.

Communicatie:

Na akkoord van de raad, wordt het besluit met het bestuur van de Spil gecommuniceerd en wordt opdracht tot uitvoering van de werkzaamheden gegeven.

Vervolg:

Na beschikbaarstelling van het bedrag geeft Stichting Kulturhus De Spil opdracht aan het installatiebedrijf om de aanpassingen uit te voeren.

Bijlagen:

Bijlage 1- Begrotingswijziging

Bijlage 2 - Toelichting op begrotingswijziging

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 juni 2024, nummer ;

overwegende dat de gemeenteraad financiële middelen beschikbaar stelt;

gelet op het eigenaarschap van de gemeente Dalfsen van Kulturhus De Spil;

b e s l u i t :

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 225.000,- ten behoeve van de aanpassing van de warmwaterinstallatie in Kulturhus de Spil.
- 1a. Voor de dekking van de kapitaallasten voortkomend uit de investering een reserve in werking te stellen en deze te doteren met € 225.000 ten laste van de Algemene Reserve Vrij Besteedbaar.
- 1b. De betreffende kapitaalslast van € 15.000 per jaar voor 15 jaar ten laste van de bovengenoemde reserve op te nemen in de begroting vanaf 2025.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 juni 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs .J. Leegwater LLB