

Beslisnota voor gemeenteraad

Onderwerp: Project Verduurzaming van het Mozaïek

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. het Mozaïek in drie fases te verduurzamen en het investeringskrediet te verhogen tot € 6.801.383 met een extra kapitaallast van € 18.547.
2. bouwdeel D te verbouwen voor huisvesting van de Jeugdgezondheidszorg en hiertoe € 1.099.517 te investeren met een extra kapitaallast van € 14.235.
3. Onder voorbehoud van instemming met beslispunt 2 bouwdeel D te voorzien van een 1^e etage voor € 429.014 met een extra kapitaallast van € 20.736.
4. De asbesthoudende kozijnen uit het theater te vervangen voor € 48.400 met een extra kapitaallast van € 2.339.
5. De extra kapitaallasten te betrekken bij de integrale afweging in de Perspectiefnota 2023.

Aanleiding

U besloot op 24 november 2022 het Mozaïek te verduurzamen volgens variant 1A voor € 6.326.605. Dat was inclusief de voorwaardelijke € 1 miljoen rijkssubsidie. We hebben het schetsontwerp gereed voor variant 1A met een herrekend positief effect op de energiebesparing. Uit onderzoek blijkt dat we de afdeling JGZ¹ kunnen herhuisvesten in bouwdeel D van het Mozaïek. Hierbij compenseren we Stichting Het Mozaïek tegelijk voor de verhuurbare meter die men zou verliezen. We vragen uw instemming op een integrale aanpak volgens variant 1A met de verduurzaming en renovatie van de bouwdelen A, B en C. We vragen ook uw besluit over bouwdeel D.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
24-11-2022	Beslisnota Verduurzaming Mozaïek nr. Z/21/59424
29-09-2022	Informatienota aan de raad nr. 59424

Gewenst resultaat

De grootste multifunctionele accommodatie in Wijchen, het Mozaïek, voldoet aan alle actuele bouwkundige en klimaateisen voor een zo energieneutraal mogelijke exploitatie en een gezond (werk-) klimaat.

Argumenten

1.1 Het Rijk verleent de gemeente € 1.273.569 subsidie voor de verduurzaming

Het Rijk heeft onze aanvraag alsnog in behandeling genomen. We ontvangen voor dit project € 1.273.569 subsidie². Hiermee voldoen we aan uw besluit uit 2022 over variant 1A.

1.2 We kunnen een klein deel van de btw op onze investering terug krijgen

Volgens een bestaande afspraak met de fiscus kunnen we de btw op investeringen specifiek in bouwdeel C verrekenen. Dat levert € 96.000 aan investeringsruimte op.

1.3 Variant 1A wordt duurder door: legeskosten, langere doorlooptijd en hoge prijsindexatie

Bouwnext heeft de kosten uit het schetsontwerp vergeleken met die uit het haalbaarheidsonderzoek uit 2021. Het blijkt dat we de kosten van bouwleges³ niet hadden opgenomen. Het Mozaïek blijft gedurende het project in bedrijf. Daarom kiezen we voor een aanpak in drie fases. We laten telkens een bouwdeel verduurzamen en de vaste huurders rouleren⁴. Het project wordt daarom pas eind 2025 opgeleverd. Hieruit volgt een hogere

¹ JGZ : afdeling jeugdgezondheidszorg van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst Gelderland-Zuid

² De subsidie wordt verleend volgens de regeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed

³ De legeskosten vloeien een-op-een terug naar de gemeente

prijsindexering. Los daarvan stijgen juist de prijzen voor materialen die nodig zijn om te verduurzamen stevig met 30 á 40% ⁵.

1.4 We komen conservatief gerekend op een hogere energiebesparing van € 70.500

Eind 2022 gingen we uit van een energiebesparing van € 49.000 per jaar. Volgens het schetsontwerp besparen we vanaf 2026 minimaal € 70.500 per jaar aan energie. Dat is gerekend met de huidige kloktijden per zone binnen elk bouwdeel, de functies in en bezetting van ruimten in de bouwdelen A, B, C én D. Volgens Bouwnext is dat een veilige raming en pakt de besparing hoger uit.⁶

1.5 We starten met een post onvoorzien en een budget voor nadere detaillering

We hebben nu een post onvoorzien van € 687.884. Dit is 10% van de geraamde investering. De Stuurgroep beslist over uitgaven ten laste van deze post. Bouwnext heeft daarnaast € 200.000 geraamd voor de nadere detaillering van het werk vóór aanvang.

1.6 We helpen de huisarts aan extra praktijkruimte tegen markt conforme huursom

De huisarts heeft volgens de normen van de LHV⁷ extra ruimte nodig. Met de verduurzaming van bouwdeel A kunnen we aan zijn verzoek voldoen. Zij het tegen markt conforme huurvoorwaarden. We subsidiëren niet de extra huisvestingskosten van de praktijk.

2.1 Herhuisvesting van afdeling JGZ is mogelijk inclusief verduurzaming bouwdeel D

De GGD en Stichting Mozaïek onderschrijven onze wens om de afdeling JGZ te verhuizen naar Het Mozaïek. De GGD zegt het huurcontract voor de JGZ aan de Kruisbergseweg op. Het verschil tussen de oude hoge en de nieuwe huursom in Het Mozaïek kapitaliseren we. Zo komt, gerekend over 30 jaar € 805.000 aan investeringsruimte vrij. Bouwnext raamt voor de verbouwing én verduurzaming van bouwdeel D € 1.099.517. We vragen dus om een extra investeringsbijdrage van € 294.517.

3.1 Begane grond én 1^e etage in bouwdeel D moeten voldoen aan het actuele Bouwbesluit

Bouwdeel D is de oude gymzaal van 5 meter hoog, bestaande uit twee bouwlagen. De beide verdiepingen voldoen –bij een verbouwing– niet meer aan het Bouwbesluit. Als we alleen de begane grond aanpassen, dan verliest de stichting de 1^e etage aan verhuurbaar oppervlak. In praktijk verliest men 172 m² aan huuroppervlak. Oftewel € 32.300⁸ huurinkomsten per jaar. Voor de 1^e etage zijn al huurders uit de sociaal medische hoek én de bibliotheek geïnteresseerd. Stichting Mozaïek vraagt daarom compensatie voor het verlies. Realisatie van de 1^e etage volgens Bouwbesluit vraagt om een investering van € 429.014.

3.2 Realisatie 1^e etage is relatief gezien goedkoop wegens vervanging dak

Voor de huisvesting van de JGZ en de verduurzaming van bouwdeel D vervangen we het dak. Realisatie van de 1^e etage op verzoek van de stichting is dan relatief goedkoop.

3.3 Investeren levert zowel maatschappelijk als financieel rendement op

U kunt 30 jaar lang het exploitatieverlies subsidiëren zonder tegenprestatie van de stichting (ter compensatie van de verloren meters). Of u pleegt deze investering wél. De stichting is dan in staat om huurders te huisvesten die bijdragen aan de maatschappelijke meerwaarde voor de inwoners van Wijchen. Veelal tegen een markt conforme huursom.

3.4 Stichting Mozaïek heeft bouwdeel D sinds 2020 op ons verzoek "in de mottenballen"

We hebben de stichting begin 2020 gevraagd om bouwdeel D vrij te houden wegens het onderzoek naar huisvesting van de JGZ. De stichting heeft toen haar bedrijfsvoering aangepast. Met kortdurende contracten heeft men het verlies aan huurinkomsten wat

⁴ In volgorde: eerst bouwdeel D, dan bouwdeel A en daarna bouwdeel B en C tezamen

⁵ Denk aan: luchtbehandelingskasten, kanalen, warmtepompen en isolatiemateriaal van daken en vloeren

⁶ We rekenen met een tarief van € 1,40 per m³ gas en € 0,30 per kWh elektra, inclusief btw en belastingen

⁷ LHV: Landelijke Huisartsenvereniging

⁸ Dit is prijspeil 2023

kunnen ondervangen. Als we de JGZ in 2020 –ondanks de pandemie– hier met een verbouwing hadden gehuisvest, dan was dit bouwdeel al als apart project afgerond.

4.1 Verwijdering van asbest uit kozijnen tijdens het project drukt de kosten

Er zit asbest in de oude kozijnen van de theaterzaal. De zaal behoort niet tot project. We zijn niet verplicht tot vervanging. Maar we willen er vanaf voordat de wet strenger wordt. Vervanging tijdens het project is goedkoper. We ramen de kosten op € 48.400.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Tijdelijke huisvesting is een beperkt risico

Als we eerst bouwdeel D verduurzamen, dan kan de huisartsenpraktijk hier tijdelijk terecht. Voor het Sociaal wijkteam hebben we een eigen tijdelijke locatie beschikbaar. Dit scheelt in de kosten van tijdelijke huisvesting. We hebben een budget van € 216.000 beschikbaar.

2.1 Zonder aanpak van bouwdeel D beperken we onze (tijdelijke) kansen

De Stuurgroep adviseert ons een integrale aanpak. Te beginnen met bouwdeel D. Als we bouwdeel D in de 1^e fase verbouwen dan realiseren we ruimte voor tijdelijke en permante huisvesting. Zonder bouwdeel D moeten we de aanpak van het project herzien.

3.1 We betalen meer subsidie aan Stichting 't Mozaïek zonder tegenprestatie

Met inkomsten uit de markt conforme verhuur van bouwdeel D bekostigt de stichting andere bedrijfsactiviteiten zoals het theater. Zonder 1^e etage met navenante inkomsten komt de exploitatie van de stichting onder druk te staan. Het gevolg is dat dit probleem indirect bij de gemeente terug komt met een beroep op een hogere budgetsubsidie.

Financiële gevolgen

U heeft op 24 november 2022 ingestemd met een structurele jaarlast van € 178.000 vanaf 2025. Hieronder staat per bouwdeel en maatregel de investering met bijbehorende kapitaallast.

		Inclusief BTW	Kapitaallasten (incl rente 1,5%)	Verskil ▲ tov begroting
Basispakket bouwdeel A-B-C volgens haalbaarheidsonderzoek én raadsbesluit november 2022:				
		€ 6.801.383	€ 358.802	€ 358.802
	DuMaVa-regeling Rijksoverheid	€ -1.273.569	€ -48.000	
	Vanuit MJOP Team BGV	€ -340.610	€ -16.463	
	Vrijval 68% maal 21% verrekenbare btw op gebouwdeel C	€ -96.000	€ -4.640	
	Besparing op energielasten		€ -70.505	
	Besparing op jaarlijks onderhoud		€ -22.870	
1	Totale investeringskosten voor realisatie van bouwdeel A, B en C:	€ 5.091.204	€ 196.324	€ 18.547
	Totale investeringskosten voor realisatie van bouwdeel D	€ 1.099.517		
	Vrijval huursom oude locatie JGZ-GGD	€ -805.000		
2	Aanvullend te bekostigen voor realisatie bouwdeel D:	€ 294.517	€ 14.235	€ 14.235
3	Aanvullend te bekosten voor realisatie 1e etage in bouwdeel D:	€ 429.014	€ 20.736	€ 20.736
4	Bijkomende kosten voor verwijdering asbest uit de kozijnen:	€ 48.400	€ 2.339	€ 2.339
	Totaal	€ 5.863.135	€ 233.634	€ 55.857

Het bedrag van € 18.547 is een onontkoombare uitzetting.

We onderzoeken of we de rijksbijdrage volgens de meicirculaire voor de ondersteuning van maatschappelijk vastgoed in de energiekosten en de kosten van verduurzaming ook voor dit project kunnen inzetten.

Communicatie

- Volgens het projectplan is Stichting Het Mozaïek lid van de stuurgroep en projectgroep.
- De GGD sluit aan in de projectgroep.
- Stichting Het Mozaïek informeert alle huurders over het plan en de eventuele tijdelijke huisvesting elders.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen

Bij instemmend besluit op deze nota:

- a. werken we het voorlopig ontwerp uit inclusief bouwdeel D;
- b. sluiten we met de GGD een realisatiecontract voor huisvesting van de JGZ;
- c. sluiten we met de huisartsenpraktijk een realisatiecontract voor hun extra ruimte;
- d. sluit Stichting Het Mozaïek met de GGD een huurcontract voor de afdeling JGZ;
- e. starten we de Europese aanbesteding voor een design- en buildovereenkomst.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel /Advies

Deze nota is afgestemd met de teams:

- * Beheer gemeentelijk vastgoed
- * Milieu / duurzaamheid
- * Financieel beleid.

Bijlagen:

Geen