

Onderwerp : Project verduurzaming Mozaïek / **Memo 1**
Aan : Griffie
Bewerkt : 05 juni 2023
Van : Léon Daemen
Referte : Beslisnota aan raad / 22 juni 2023

Inleiding

De raad behandelt op 22 juni 2023 de beslisnota over het project verduurzaming Mozaïek, vooraf gegaan door de commissievergadering op 8 juni. Hieronder de antwoorden op vragen vanuit de fracties.

1. Welk energielabels per Bouwdeel na renovatie?

Antwoord:

De vraag is per bouwdeel niet eenvoudig te beantwoorden omdat sommige maatregelen (vooral de installaties) het hele gebouw betreffen. Bij een bouwdeel brengen we het label op B; bij een ander bouwdeel op label A. Als we alle voorgestelde maatregelen en ingrepen uitvoeren, dan brengen we het hele gebouw volgens onderzoek¹ per saldo op label A++.

Na afronding van het project hebben we de bouwdelen A, B en C dus met minimaal 3 labels omhoog gebracht naar A++. Zo voldoen we aan de subsidievoorwaarden van het Rijk. Bouwdeel D was geen onderdeel van de subsidieaanvraag.

2. Besparingen onderhoud en energie per Bouwdeel?

Antwoord:

De besparing op onderhoud kan niet per bouwdeel worden bepaald. De besparingen hiervan voor de vier bouwdelen tezamen zijn:

- Onderhoudskosten bouwkundig (30 jaar) € 640.551
- Onderhoudskosten installaties (20 jaar) € 30.371

De energiebesparingen bedragen per jaar:

	Energie-besparing
A	€ 33.988
B	€ 40.057
C	€ 738
D	€ 3.358
	€ 78.142

3. Stijging prijzen materialen 30 tot 40%. Hoe hoog is dit bedrag?

Antwoord:

Hierbij de twee belangrijkste voorbeelden:

- a. De isolatie van materialen. Dit zijn energie-intensieve materialen die door de verhoging van de energieprijzen fors zijn gestegen. De prijs van isolatie van de begane grondvloer was tijdens het haalbaarheidsonderzoek in augustus 2021 € 20,- per m². De prijs is in februari 2023 gestegen naar € 58,75 per m² (Schetsontwerp). Dit maakt een verschil in totaal aan directe kosten van € 126.100.
- b. De prijs van de dakbedekking en nieuwe isolatie. De prijs was tijdens het haalbaarheidsonderzoek in augustus 2021 € 95 per m². De prijs is in februari 2023 gestegen naar € 137,50 per m² (Schetsontwerp). Dit maakt een verschil in totaal aan directe kosten van € 138.300.

4. Stijging arbeidsuren. Hoe hoog is dit bedrag en is dit meegenomen?

Antwoord:

Als hier bedoeld is de indexering van de lonen, dan zijn die integraal mee genomen in de voorliggende begroting tot en met eind 2025.

¹ Vabi NTA-8800 rapport, DUBO-plan 7-4-2023 / Energieprestatieadvies DUBO-plan 18-04-2023 / Registratie energielabel 22-05-2023

5. In hoeverre had Bouwnext in de berekeningen in 2022 met deze stijgingen rekening gehouden?

Antwoord:

Er is bij de indexering uitgegaan van een standaard indexeringsmethodiek en deze is een gemiddelde index van alle materialen. Een meer gespecificeerde indexeringsmethodiek was toen nog niet voorhanden.

6. Wordt een Europese aanbesteding. In hoeverre houdt men rekening met een voorkeurspositie voor lokale bedrijven en social return?

Antwoord:

Social return is onderdeel van de gunningsvoorwaarden. Het is vrijwel niet mogelijk om lokale bedrijven een voorkeurspositie te geven, want het is een Europese aanbesteding waarin alle partijen een gelijk speelveld moeten krijgen.

7. Uitvoering of vervolgstappen: Op welke wijze komt het voorlopig ontwerp inclusief Bouwdeel D naar de raad? Op welke wijze (plan) informeren en betrekken gebruikers Mozaïek?

Antwoord:

De raad besluit op 22 juni 2023 over de investering in bouwdeel D. Met een instemmend besluit werkt Bouwnext het voorlopig ontwerp uit en rondt de vraagspecificatie af (programma van eisen). Vervolgens gaan de aannemende partijen hiermee aan de slag binnen het taakstellend budget. Het voorlopig ontwerp komt niet opnieuw in de raad. De Stuurgroep heeft op 10 mei 2023 het schetsontwerp vastgesteld met bijbehorend taakstellend budget. Daarvoor komen we nu naar de raad.

Samen met Stichting Het Mozaïek informeren we alle vaste huurders van het gebouw én de omwonenden, zoals opgenomen in het vastgestelde projectplan.

8. Klopt het dat in de vorige nota uit was gegaan van een investering voor variant 1 van € 6.326.605 en een kapitaallast van € 318.777. In de huidige nota gaat men uit voor deze variant van € 6.801.383 en een kapitaallast van € 358.802. Klopt dit?

Antwoord:

Dat klopt. In de raadsnota van 24 november 2022 was de geraamde investering in variant 1A voor bouwdeel A, B en C: € 6.326.605 met een kapitaallast van € 318.777. Deze bedragen waren exclusief: dekking uit ons Meerjarenonderhoudsplan, de Rijkssubsidie en de besparingen op energie en onderhoud.

In de raadsnota voor 22 juni 2023 is dit voor bouwdeel A, B en C: € 6.801.383 en een kapitaallast van € 358.802. Ook hier exclusief: dekking uit ons MJOP², de rijkssubsidie, de btw-meevaller en de besparingen op energie en onderhoud.

=> Zie ook vraag 10.

9. In het overzicht op blz. 3 van de beslisnota staat een post van € 294.517 als aanvullende post voor het bekostigen realisatie Bouwdeel D. Voor Bouwdeel D staan er ook al 2 bedragen; € 1.099.517 voor verbouwen en € 429.014 voor de 1^e etage. Welke kosten vallen onder deze 3 posten cq de aanvullende kosten van € 294.517?

Antwoord:

Het bedrag van € 1.099.517 dekt de gehele renovatie van bouwdeel D tot op energielabel A++. We hebben slechts dekking voor € 805.000. Voor het tekort vragen we de raad om een instemmend besluit op € 294.517.

Door de renovatie van bouwdeel D ontstaat op de bestaande 1^e etage feitelijk een grote bergruimte van slechts 1,80 meter hoog. Die voldoet niet aan het Bouwbesluit voor de verhuur van kantoorruimte. Met een extra investering van € 429.014 realiseren we een volwaardige 1^e etage conform de eisen van het Bouwbesluit.

10. Is het mogelijk om een overzicht te geven met daarin alle investeringen (€ 8.672.831?) en Alle kapitaallasten (€ 414.659?) en Financiering zoals subsidie, vrijval, besparingen etc. (€ 2.515.179?) ?

² MJOP : Meerjarenonderhoudsplan

VERDUURZAMING SCEC HET MOZAÏEK 2023-2025

Antwoord:

De hieronder staande investeringstabel is de uitgebreide versie van de tabel in de beslissing nota aan de raad.

Het bruto investeringsbedrag is: * € 8.378.314

Het netto investeringsbedrag (te activeren): € 5.863.135

De bruto Kapitaallast is : € 435.021

De netto Kapitaallast: ** € 233.634

* De investering voor bouwdeel A,B en C is tussentijds bijgesteld. Het oorspronkelijke bedrag was € 6.323.300 en is nu verhoogd naar € 6.801.383.

** Bij deze kapitaallast zijn de genoemde besparingen en subsidies in de tabel verwerkt.

De uitgebreide investeringstabel

	Inclusief BTW	Kapitaallasten (incl rente 1,5%)	Verschil ▲ tov begroting	Bruto investering	Neto investering	Bruto kapitaalslasten	Netto kapitaalslasten
Basispakket bouwdeel A-B-C volgens haalbaarheidsonderzoek én raadsbesluit november 2022:	€ 6.801.383	€ 358.802	€ 358.802	€ 6.801.383		€ 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 bouwdeel 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		€ 5.091.204		€ 196.324
Totale investeringskosten voor realisatie van bouwdeel D	€ 1.099.517			€ 1.099.517		€ 53.143	
Vrijval huursom oude locatie JGZ-GGD	€ -805.000						
2 Aanvullend te bekostigen voor realisatie bouwdeel D:	€ 294.517	€ 14.235	€ 14.235		€ 294.517		€ 14.235
3 Aanvullend te bekosten voor realisatie 1e etage in bouwdeel D:	€ 429.014	€ 20.736	€ 20.736	€ 429.014	€ 429.014	€ 20.736	€ 20.736
4 Bijkomende kosten voor verwijdering asbest uit de kozijnen:	€ 48.400	€ 2.339	€ 2.339	€ 48.400	€ 48.400	€ 2.339	€ 2.339
Totaal	€ 5.863.135	€ 233.634	€ 55.857	€ 8.378.314	€ 5.863.135	€ 435.021	€ 233.634

11. Sociaal Wijkteam gaat tijdelijk naar andere locatie. Welke fase en voor welke periode? Op locatie Broedplaats? Is er een alternatief voor Sociaal Wijkteam in Mozaïek zelf niet mogelijk. Bekendheid locatie bij inwoners? Extra kosten voor huisvesting buiten het Mozaïek? Is er gekeken naar de school op de Veenhof en andere locaties die al leeg staan cq op korte termijn vrij komen (overzicht)?

Antwoord:

Voor het Sociaal wijkteam met ruim 35 collega's is tijdens de verbouwing geen alternatieve ruimte in het Mozaïek beschikbaar. Het Sociaal wijkteam kan voor de periode december 2024 tot december 2025 op de locatie Leemweg 121 terecht. De school is eigendom gemeente. De kosten bedragen alleen die van: energie, schoonmaak, beheer en beveiliging. Andere locaties, zoals de school op de Veenhof, zullen we zeker onderzoeken in overleg met de coördinator van het Sociaal wijkteam.

12. Kan er een bijlage toegevoegd worden met een overzicht van de nieuw ontstane situatie?

Antwoord:

Welk overzicht wordt bedoeld ?

13. Hoe hoog was het bestaande investeringskrediet en waarop is kapitaallast gebaseerd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8 en 10.

Voor de berekening van de kapitaallast zijn we in de beide raadsvoorstellen (november 2022 en juni 2023) uitgegaan van een afschrijving op de bouwkundige ingrepen in 30 jaar en op de installaties in 20 jaar bij 1,5% rente.

14. Hoe lang is de looptijd en is het rentepercentage geldig voor de hele periode?

Antwoord:

Het rentepercentage is geldig voor de gehele periode van de afschrijving.

VERDUURZAMING SCEC HET MOZAÏEK 2023-2025

15. Bouwdeel D is naar mijn mening niet betrokken geweest bij het eerste plan en ik vraag mij af of dit een onderdeel is voor verduurzaming.
Antwoord:
Klopt. Bouwdeel D was tijdens het raadsbesluit in december 2022 in onderzoek. We kunnen bouwdeel D nu integraal met het project verduurzamen tegen relatief lage investeringskosten van € 294.517. Dat is exclusief de investeringskosten van de 1^e etage.
16. € 429.014 met een kapitaallast van 20.736 Euro is flink aan de prijs.
Antwoord:
Dit is geen technische vraag.
17. Kan er niet meer aan verduurzaamheid van het theater worden besteed ?
Antwoord:
Een extra investering in het theater levert relatief weinig energiewinst op. Met de uitvoering van het hele plan brengen we het gebouw als geheel met 3 energielabels omhoog naar A++.
18. De huisarts gaat, terecht, een markt conforme huur betalen. Hoe is dat geregeld met andere instellingen?
Antwoord:
Stichting Mozaïek stelt haar eigen huurtarieven vast. Zij maakt onderscheidt tussen sociale huurders en door de markt bekostigde huurders zoals een huisarts. De stichting volgt daarmee de Wet Markt en overheid.
19. Is er momenteel nog wel behoefte aan verhuurbare ruimten? De coronacrisis heeft een storm teweeggebracht en er voor gezorgd dat grote aantallen kantoren en bedrijven overschot aan ruimte hebben.
Antwoord:
Stichting Mozaïek heeft nu al huurders voor de hele 1^e etage van bouwdeel D. Het gaat om de bibliotheek en huurders uit de sociaal medische hoek.
20. Er is een post onvoorzien van € 687.884 en € 200.000 nadere detaillering. Is er vastgelegd in welke gevallen de stuurgroep een beroep mag doen op deze middelen.
Antwoord:
De Stuurgroep weegt bij elk beroep op deze budgetten af of sprake is van onvermijdelijke of onvoorziene kosten.
21. Is er vastgelegd dat er geen overschrijdingen mogen zijn?
Antwoord:
Het budget dat de raad op 22 juni 2023 vaststelt is met inbegrip van de prijsindexatie taakstellend tot eind 2025. Aannemers, die voor deze opdracht mee dingen, weten exact wat ze voor het investeringsbedrag moeten opleveren. De hoogte van de aanneemsom is mede bepalend voor de vraag welke aannemer de opdracht eind 2023 gegund krijgt.
22. In de coronatijd hebben verscheidene huurders opgezegd. Hoeveel komen er terug?
Antwoord:
Zie het antwoord op vraag 19. Stichting Mozaïek zit alweer bijna vol.
23. Staat de rente vast voor de hele looptijd?
Antwoord:
Zie het antwoord op vraag 14.