Openbaar Zaaknummer: 59424

Informatienota voor de gemeenteraad

Onderwerp: Renovatie en Verduurzaming van het Mozaïek

Kernboodschap
Multifunctioneel centrum Het Mozaïek, onze "Huiskamer van Wijchen", kampt met achterstallig onderhoud en hoog energieverbruik. Het plan tot verduurzaming in combinatie met een goed binnenklimaat speelt al jaren. In de Beleidsnota "Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed"[1] staat Het Mozaïek als project op de planning.

We hebben u in januari 2022 een informatienota aangeboden (nr. 59424). Strekking van de nota was dat we, naast het bouwtechnisch onderzoek, inzicht willen in de maatschappelijke meerwaarde van het gebouw, haar huidige functies, de huurders en activiteiten.

De slotvraag is welke reële varianten om te investeren er zijn gelet op kwaliteitseisen en investeringskosten. Dit leidt tot een voorkeursvariant die we aan u voorleggen voor een investeringsbesluit.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
22-04-2021	Informatienota raad Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed 2021 nr. 59151
27-01-2022	Informatienota aan de raad nr. 59424

Beoogd resultaat
In beeld brengen welke reële bouwkundige ingrepen gerechtvaardigd zijn om het Mozaïek, als grootste multifunctionele accommodatie in Wijchen, duurzaam en toekomstbestendig te maken rekening houdend met de investering, het energieverbruik, de exploitatie én de maatschappelijke meerwaarde.

Toelichting
U heeft in 2019 de visie voor het Mozaïek als MFA[2] met theater en maatschappelijke functie vastgesteld. De stichting heeft opdracht om maatschappelijke activiteiten te huisvesten en te organiseren. Het Mozaïek is een belangrijke MFA met een zeer hoge bezetting.

Bureau Synarchis onderzocht de meerwaarde van de voorziening in relatie tot de investeringskosten voor de verduurzaming én de exploitatiekosten én –dekking. Synarchis keek naar de bezetting in het gebouw, de huurders, hun maatschappelijke bijdrage en de exploitatiekosten én -baten. Hun belangrijkste conclusie is dat het Mozaïek in haar huidige vorm grote toegevoegde maatschappelijke waarde heeft, die een renovatie en duurzame investering rechtvaardigt. Door de diversiteit van samenwerkende huurders is het geheel duidelijk meer dan de som der delen. Het Mozaïek voldoet aan de opdracht van uw raad.

Synarchis heeft de financiële scenario's in kaart heeft gebracht. De verduurzaming van het hele gebouw volgens variant 1A is de enig realistische variant. Variant 1A is gedetailleerd doorgerekend voor de effecten op de exploitatie. Variant 1A doet recht aan de visie van de raad, de missie van Stichting Het Mozaïek én onze duurzaamheidsambities. Volgens de Kadernota gemeentelijk vastgoed 2020-2025 wilt u "zo energieneutraal mogelijk" investeren bij grootschalige renovatie van ons maatschappelijk vastgoed.

Variant 1A vraagt om een forse investering met een structurele jaarlast in onze begroting voor 2023 van € 190.000. We houden hierbij rekening met:

[1] Raadsbesluit 28 mei 2020, nr: 26588 en Portefeuilleplan Gemeentelijk Vastgoed 2021, nr: 59151
[2] MFA = multifunctionele accommodatie

- een bijdrage uit ons meerjaren onderhoudsplan voor renovatie van het gebouw;
- een besparing op energie en onderhoud van ruim 2 miljoen gerekend over 30 jaar;

Als we in september 2022[3] –vooruitlopend op uw investeringsbesluit– met succes een Rijkssubsidie binnen halen, dan daalt de jaarlast tot € 142.000.

Kanttekening is dat door inflatie, fors stijgende grondstoffenprijzen en de oorlog in Oekraïne de indexatie op de bouwkosten 10 á 20% bedraagt. Die indexatie hebben we nog niet in de jaarlast verrekend.

Gevolgen
U heeft via de Perspectiefnota 2022 en de begroting voor 2023 meer investeringsopgaven financieel tegen elkaar af te wegen.

Uitvoering of Vervolgstappen
U ontvangt een uitnodiging voor een rondleiding in Het Mozaïek in september 2022. Bureau Synarchis presenteert dan haar conclusies en aanbevelingen om verantwoord te investeren. We leveren u in november 2022, na uw afweging tijdens de begrotingsbehandeling, een beslisnota voor het te nemen investeringsbesluit.



[3] Aanvragen voor de rijksregeling moeten ingediend worden tussen 1 september en 31 december 2022. Behandeling is op volgorde van binnenkomst. Budget is 52 miljoen. Laat aanvragen herbergt een risico dat de pot leeg is.