Openbaar Zaaknummer: 59424

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Onderzoek naar duurzaamheidsimpuls voor 't Mozaïek

Kernboodschap
Multifunctioneel centrum 't Mozaïek kampt als "Huiskamer van Wijchen" met achterstallig onderhoud. Er is ook sprake van een hoog energieverbruik en er zijn klachten over het binnenklimaat. De wens tot verduurzaming in combinatie met een verbetering van het binnenklimaat speelt al een aantal jaren. In de Beleidsnota "Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed" is het verduurzamen van 't Mozaïek opgenomen als één van de projecten die de komende jaren op de planning staan.

Om beter inzicht te krijgen in de benodigde ingrepen en bijbehorende kosten, hebben we de technische kwaliteit van het gebouw en de installaties onderzocht. Er ligt een haalbaarheidsrapport van de noodzakelijke technische ingrepen en een investeringsraming. Deze verduurzamingsimpuls vraagt om een forse investering. Daarom laten we nu in beeld brengen wat de maatschappelijke meerwaarde van het gebouw met haar huidige functies is en welke aanpassingen eventueel mogelijk zijn, zodat een duurzaamheidsimpuls gerechtvaardigd is en bijdraagt aan een toekomstbestendig gebouw in de breedste zin van het woord.

De slotvraag is welke reële varianten er zijn gelet op de kwaliteitseisen en investeringskosten. Uiteindelijk leidt dit tot een voorkeursvariant die we aan u zullen voorleggen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
22-04-2021	Informatienota raad Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed 2021 nr. 59151

Beoogd resultaat
In beeld brengen welke ingrepen mogelijk zijn om 't Mozaïek, als de grootste multifunctionele accommodatie in Wijchen, duurzaam en toekomstbestendig te maken in de ruimste zin van het woord.

Toelichting
Volgens de huurovereenkomst met Stichting 't Mozaïek streven we naar een duurzame exploitatie. De afspraak is dat we samen de hoge energiekosten drastisch verminderen. Deze drukken zwaar op de exploitatie. Ze hebben indirect effect op de hoogte van onze budgetsubsidie. Met een bijna-energieneutraal gebouw dalen de exploitatiekosten. Via een contract met de stichting kunnen we de energiewinst, in geld uitgedrukt, deels verrekenen met onze investering.

Met het onderzoek willen we antwoord krijgen op de vraag welke ingrepen gerechtvaardigd zijn om 't Mozaïek duurzaam en toekomstbestendig te maken in de breedste zin van het woord. Dus qua investering, energieverbruik, exploitatie én qua maatschappelijke meerwaarde van de "Huiskamer van Wijchen".

In dit onderzoek nemen we mee in hoeverre:
- alle doelgroepen en activiteiten passen bij uw visie uit 2019 en de missie van 't Mozaïek;
- alle huidige doelgroepen en (verhuur-)activiteiten aan die meerwaarde bijdragen.
- we huidige huurders intern en/of extern kunnen herhuisvesten.

We willen ook weten wat het effect is als zou blijken dat bepaalde activiteiten veel of juist weinig toe voegen aan uw visie. We denken daarbij aan:

- het effect op de huidige bedrijfsvoering van ’t Mozaïek;
- de (financiële) gevolgen als we huurcontracten beëindigen en
- de financiële) gevolgen als delen van het gebouw komen te vervallen. Dit gaat over gebouwdeel A en B volgens de tekening op bladzijde 2.

We leggen de antwoorden langs het technische haalbaarheidsonderzoek uit september 2021. De slotvraag is welke reële varianten er zijn gelet op de kwaliteitseisen en investeringskosten? Uiteindelijk leidt dit tot een voorkeursvariant die we aan u zullen voorleggen.

Gevolgen
We staan volgens de Beleidsnota “Portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed” voor een aantal grote vastgoedontwikkelingen. Denk aan de ver/nieuwbouw van De Speelhoeve en de ontwikkeling van Hart van Zuid. Dit brengt grote investeringen met zich mee. We zijn voorstander van een integrale financiële afweging van onze uitgaven. Een eventuele investeringsraming voor het Mozaïek moet bezien worden in relatie tot de andere investeringsramingen uit het portefeuilleplan gemeentelijk vastgoed.

Communicatie
Het onderzoek wordt begeleid door een projectgroep en een stuurgroep. De directeur en de facilitair manager van Stichting ’t Mozaïek nemen hieraan deel.

Uitvoering of Vervolgstappen
Adviesbureau Synarchis voert het onderzoek uit in de periode december 2021 – maart 2022. De onderzoekers zullen ook contact opnemen met de vaste huurders van het Mozaïek.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

