Nota voor het bestuur

Aan: Algemeen Bestuur MidZuid
Van: Jos Rooijmans (versie 2.0)
CC:
Betreft: Voorgenomen besluit huisvesting MidZuid

Bijlagen:

- *3.1.1. Ruimtelijk en functioneel programma van eisen (inclusief bijlage 3.1.1.1. Bijlage 1 bij Ruimtelijk en Functioneel programma van eisen - Technisch Programma van Eisen)*
- *3.1.2. Verantwoording bij kostenraming*
- *3.1.3. Beschrijving huisvestingsscenario 0 (inclusief bijlage A, 3.1.4.1.en bijlage B, 3.1.4.2)*
- *3.1.4. Planning 4 gemeenten doorloopproces naar besluitvorming huisvesting 2023*
- *3.1.5. Vragen en antwoorden AB vergadering d.d. 20 maart 2023*
- *3.1.6. Financiële samenvatting bij huisvestingsbesluit MidZuid*

Voorstel

Het stuk wordt geagendeerd:

1. Ter besluitvorming/voorgenomen besluit tot sloop en nieuwbouw huisvesting MidZuid.

Voorstel voor besluit

1) Kennis te nemen van onderliggende nota en alle onderliggende stukken;
2) Op basis hiervan een voorgenomen besluit tot sloop en nieuwbouw te nemen;
3) Dit voorgenomen besluit sloop/nieuwbouw ter beeld & oordeelsvorming voorleggen aan de raden in de periode september/oktober
4) bij positief oordeel van de raden het DB te laten komen met een ontwerp met definitieve kostenraming
5) het AB dan een besluit te laten nemen en daarmee terug te gaan naar de raden

Samenvatting

In het huisvestingsvraagstuk van MidZuid zijn meerdere scenario's bekeken en uiteindelijk is er een tweetal scenario's met elkaar vergeleken. Namelijk het sloop en nieuwbouwscenario versus het 0-scenario. Dit laatste scenario gaat ervan uit dat het gebouw in huidige omvang naar een energielabel A niveau wordt gebracht, waarbij er na 20 jaar vanwege de klimaatwet overgegaan wordt tot sloop en nieuwbouw.

Uiteindelijk verschillen beide scenario's op gemiddelde exploitatiekosten over de komende 40 jaar minder dan 1%. Dat is te verwaarlozen tot een verschil van € 15.000 per jaar.
Daarbij is de keuze om nu voor het sloop en nieuwbouwscenario te kiezen een logische keuze om de volgende redenen:

- Het is een jas die past bij de doelen voor de komende decennia voor MidZuid. De functionaliteit in het nieuwe gebouw past bij de behoefte van haar inwoners qua gezondheid en flexibel kunnen reageren op de markt;
- Vanaf het realiseren van dit scenario wordt er gedurende de gehele 40 jaar voldaan aan het bereiken van een duurzaamheidsdoelstelling, namelijk het energieneutraal zijn. En daarmee wordt een reductie behaald van 330.000 kg CO2 uitstoot;
- Met het besluit tot sloop en nieuwbouw is het duidelijk waar je de komende 40 jaar aan toe bent en dit geeft financiële stabiliteit;
- De beschikbare grond die overblijft kan op termijn worden verkocht, wat naar verwachting een opbrengst tussen de 3 en 5 miljoen euro oplevert.

MIDZUID

Huisvesting MidZuid

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. Uitwerking van scenario "Sloop & nieuwbouw op huidige locatie" 6
   2.1. Een "jas die past": meerjarenvisie en functionaliteit 6
   2.2. Meerjarenvisie 7
   2.3. Functionaliteit 7
   2.4. Duurzaamheid 8
   2.5. Investerings- en exploitatiekosten 9
   2.6. Risico's 10
   2.7. BENG+ versus ENG 11
3. Uitwerking van het 0-scenario 11
   3.1. Functionaliteit 11
   3.2. Duurzaamheid 12
   3.3. Exploitatiekosten 12
   3.4. Risico's 14
4. Een totale afweging 15
   4.1. Functionaliteit 15
   4.2. Duurzaamheid 15
   4.3. Investerings-/exploitatiekosten en risico's 16
   4.4. Risico's 17
   4.5. Conclusie 17
   4.6. Overige financiële gevolgen 17
5. Verdere besluitvormingsproces en routekaart daarna 18

Bijlagen 20

I. Inleiding

Het proces van huisvesting is eind 2019 geïnitieerd vanuit het bestuur om met een onderbouwd onderzoek de vragen hierover uit de raden te kunnen beantwoorden. In 2020 is hiervoor het adviesbureau Hevo[1] geselecteerd om dit onderzoek uit te voeren. Gedurende dit onderzoek zijn er in het voorjaar 2021 diverse strategische vragen opgekomen, die eerst geadresseerd moesten worden om tot een passend advies te komen. Op dat moment is het onderzoek gepauzeerd en is er eerst verder doorgepraat over de doorontwikkeling van MidZuid. Uit deze doorontwikkeling zijn geen strategisch andere keuzes gekomen die direct gevolg hebben op de huisvesting. MidZuid blijft verantwoordelijk voor de uitvoering van de WSW en de belangrijkste uitvoerder voor beschut werk, evenals voor de tijdelijke Participatiewet-banen. En met de verwachte uitstroom en instroom van de mensen die op de locatie van een nieuw te bouwen gebouw voor MidZuid hun standplaats zullen hebben zien we in de komende decennia geen grote veranderingen in aantallen.
In 2021 zijn de werkzaamheden van Hevo op verzoek van het dagelijks bestuur daarop verder opgepakt, met een flexibel concept (ook qua m2) dat past bij de toekomst.
Van daaruit is er in 2021 een scenarioanalyse uitgevoerd door Hevo in opdracht van MidZuid om te komen, via het uitwerken van meerdere scenario's, tot een voorkeursscenario. Dit is in december 2021 gepresenteerd aan het bestuur en in januari 2022 aan de gemeenteraden via een gezamenlijke informatiebijeenkomst.
Hierop is door het dagelijks bestuur in februari 2022 besloten om het voorkeursscenario "Sloop en nieuwbouw" verder te gaan onderzoeken en is er mandaat aan de directeur van MidZuid gegeven om dit verder uit te werken. Aan Hevo is de opdracht gegeven om te komen tot een ruimtelijk en functioneel programma van eisen met een bijbehorend overzicht van de initiële investeringskosten en exploitatiekosten.
Tevens is afgesproken om dit sloop & nieuwbouwscenario af te zetten tegen het zogenaamde "0-scenario". Dit scenario bestaat uit het in stand houden van de huidige situatie zonder grootschalige bouwkundige ingrepen. Dit betekent overigens wel het uitvoeren van het MeerJaren OnderhoudsPlan (hierna: MJOP) met daarnaast een extra investering om aan de aankomende wettelijke verplichting van energielabel A voor het gehele gebouw te voldoen.

[1] Hevo is een extern ingehuurd advies- en bouwmanagementbureau, gespecialiseerd in huisvesting voor gemeentes en sociale werkbedrijven welke voor MidZuid diverse onderzoeken naar de huisvestingssituatie voor MidZuid heeft uitvoert.

Tevens valt in dit scenario er niet aan te ontkomen om tot sloop en nieuwbouw over te gaan indien we aan de wettelijke eis van 95% CO2-emissiereductie willen voldoen per 2050 (Klimaatwet, artikel 2, lid 1). Dit betekent concreet dat er in 2042 over wordt gegaan tot sloop en nieuwbouw van het huidige pand en deze kosten dan voor de jaren daarna in de kosten worden meegenomen (vanaf 2044). Zo hebben we een zuivere vergelijking tussen beide scenario's kunnen bewerkstelligen en vergelijken we kosten ook zo zuiver mogelijk met elkaar voor de duur van 40 jaar.

2. Uitwerking van scenario "Sloop & nieuwbouw op huidige locatie"

In 2022 is middels werkgroepen, discussiegroepen en meerdere stuurgroepvergaderingen hard gewerkt om te komen tot een programma van eisen (zie bijlage "Ruimtelijk en functioneel programma van eisen").
Met als uitkomst een totale ruimtebehoefte van 11.800 m2, hetgeen in een ruimterelatieschema in detail verder gespecificeerd is in wat voor soort ruimtes met wat voor soort voorzieningen daarin.
Hieronder zal worden ingegaan op de diverse aspecten die uiteindelijk in een afwegingskader samen komen. Op basis van dat afwegingskader neemt het bestuur een besluit.

2.1. Een "jas die past": meerjarenvisie en functionaliteit

Het mag duidelijk zijn dat het sloop en nieuwbouwscenario voldoet aan de gebruikerseisen van het pand. Daarop is immers het programma van eisen gebaseerd. Het pand dat ontstaat past bij de huidige gemeenschappelijke regeling, de meerjarenvisie van MidZuid die in ontwikkeling is, de basistaken die belegd zijn bij MIdZuid op het terrein van de Wsw, NBW en Participatiewet zijn de belangrijkste pijlers voor deze visie. Het sloop en nieuwbouwscenario voldoet aan het huisvesten van deze gewenste basistaken.

2.2. Meerjarenvisie

MidZuid is momenteel samen met het bestuur bezig om de meerjarenstrategie “MidZuid 2035” vorm te geven. Hiervoor zijn de eerste basistaken al bepaald met elkaar.
Dit betekent dat MidZuid als de uitvoeringsorganisatie van de regio Dongemond geheel verantwoordelijk blijft voor de uitvoering van de Wsw. Daarnaast zal minimaal 80% van alle beschut werkers (de zogenaamde NBW (Nieuw Beschut Werk)) ook via MidZuid aan de slag gaan. Dit omdat de expertise hiervoor bij MidZuid ligt. Ook op het terrein van Participatie zal MidZuid een belangrijke partner zijn voor in-, door- en uitstroom van inwoners die via de P-wet aan de slag gaan. Met deze uitgangspunten is rekening gehouden voor de bepaling van de grootte van nieuwe huisvesting voor MidZuid voor de komende decennia. De medewerkers vanuit de P-wet zijn grotendeels niet werkzaam op de locatie Wilhelminakanaal Noord in Oosterhout.
Daarnaast zal MidZuid de komende jaren meer dan voorheen de samenwerking met partners in het veld gaan zoeken om zo meer werksoorten op basis van detachering aan te kunnen bieden. Tevens zal het onderwerp inclusieve technologie een belangrijker onderwerp worden waar binnen en buiten de muren van MidZuid in samenwerking met de regio West-Brabant aan gewerkt wordt. Met deze plannen is rekening gehouden in het ruimtelijk en functioneel programma van eisen.

2.3. Functionaliteit

De functionaliteit van het nieuwe gebouw zie je terug in de volgende aspecten:

- De toegankelijkheid van het gebouw waardoor medewerkers zelfstandiger zich kunnen bewegen door het gebouw. Dit geldt bijvoorbeeld voor automatisch openende deuren, maar ook een toegankelijker werkcafé/restaurant;
- Een gezond werk en binnenklimaat met kleinere en prikkelarme ruimtes komt ten goede aan de gezondheid en duurzame werkplek van de medewerker. De medewerkers vragen vanuit hun achtergronden om prikkelarme ruimtes die daarmee tegemoetkomen aan de behoefte om in rust te kunnen werken, hetgeen nu niet goed mogelijk is;
- Het creëren van een welkom gevoel in een huiskamer achtige setting waarbij een medewerker zich welkom voelt en daarmee trots is om daar te mogen werken. En

waar zo min mogelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de diverse medewerkers van MidZuid;
- Een plaats waar ontwikkeling een belangrijk onderwerp is met een eigen diagnosecentrum en eigen werkleerlijnen;
- Een plaats waarin inclusieve technologie haar eigen ruimte gaat krijgen in de vorm van TINT West Brabant. Waarin samenwerking met onderwijs en werkgevers inzet van nieuwe technologie mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt hoogwaardiger werk kan laten doen;
- Het plaats- en tijdsonafhankelijk kunnen werken voor het kantoorpersoneel, waarmee ook door het instellen van een flexfactor van 0,6 ruimte bespaard gaat worden ten opzichte van de huidige situatie;
- De flexibiliteit van de indeling van de werkruimtes. Door gebruik te maken van flexibele wanden is het makkelijker om ruimtes vorm te geven op behoeften van medewerkers en opdrachtgevers, hetgeen ook voor werkleiding het makkelijker maakt dan het hebben van meerdere losse ruimtes zoals nu het geval is;
- Een veiligere omgeving in en om het pand door het meer scheiden van logistieke verkeersbewegingen.

Het nieuwbouwscenario is gebaseerd op een functioneel, ruimtelijk, technisch en duurzaam programma van eisen waarin rekening is gehouden met bovenstaande functionaliteit en is daarmee een jas die past voor de toekomst in de komende decennia. Door het samen met medewerkers, leidinggevenden en diverse experts in werkgroepen vorm te geven heeft dit een programma van eisen opgeleverd waar we de toekomst mee in kunnen. Waarbij sober en doelmatig uitgangspunten zijn en blijven.

2.4. Duurzaamheid

Het nieuw te bouwen gebouw voldoet aan de toekomstige duurzaamheidseisen en wordt daarmee energieneutraal (ENG). De besparing bedraagt daarmee op jaarbasis 330.000 kg CO2 (gebaseerd op het energieverbruik (gas en elektra) in 2021). Dit betekent conform de wijze van verdelen een besparing van 82.500 kg CO2 uitstoot per jaar per gemeente vanaf 2027. Een substantiële CO2 besparing die bijdraagt aan het streefdoel van 55% per 2030 en het wettelijke doel van 95% reductie per 2050.

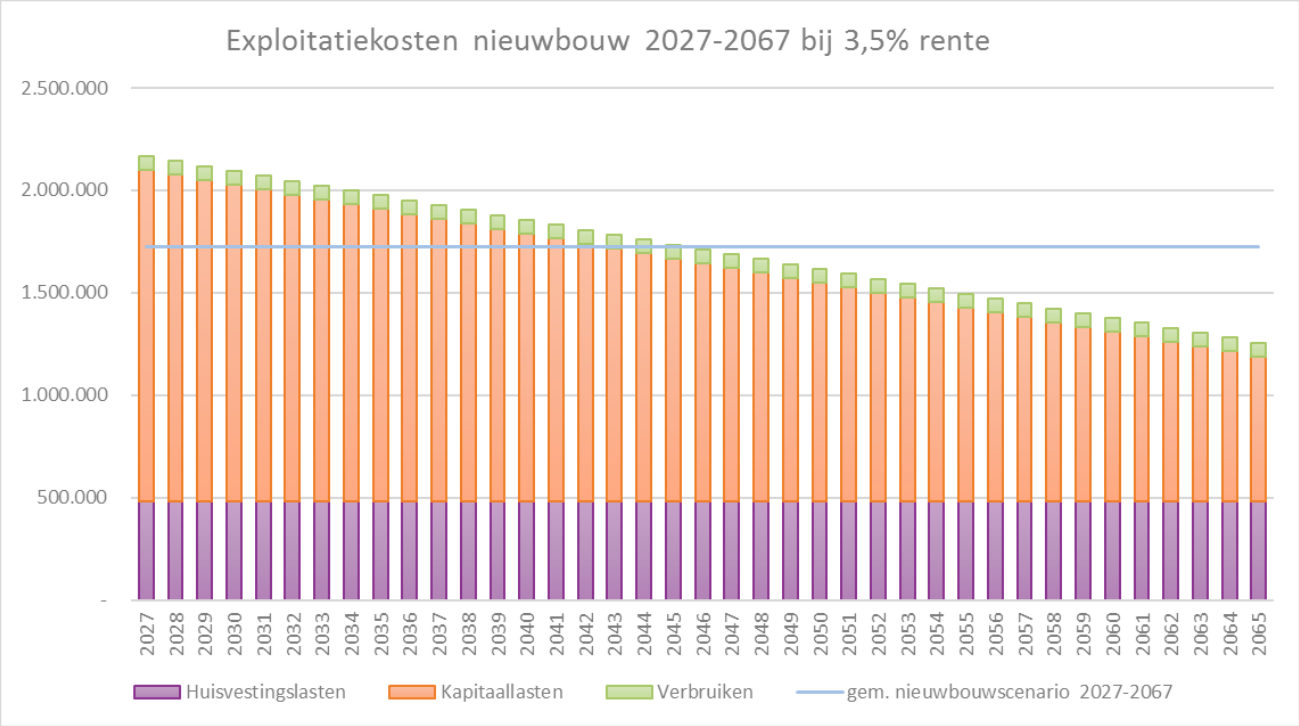
Als voorbeeld: voor de gemeente Altena is dit een verbetering van de CO2 voetafdruk van minimaal 12,2% en 19% bij inzet gecertificeerde groene stroom voor het resterende gebruiksgebonden verbruik.

2.5. Investerings- en exploitatiekosten

De initiële investeringskosten zijn door HEVO berekend. Deze post is opgebouwd uit diverse kostensoorten zoals grondkosten, bouwkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en een post onvoorzien. Op deze investeringskosten is een second opinion door het bureau BBN uitgevoerd waaruit uiteindelijk verschillen kwamen door verschil van inzicht in de gehanteerde eenheidsprijzen welke verklaarbaar zijn. Hierop is door de stuurgroep in maart 2023 aan Hevo verzocht om nogmaals op een meer actueel prijspeil dan medio 2022 de eenheidsprijzen te checken. De uitkomst hiervan heeft uiteindelijk geen aanleiding gegeven om de opbouw van de investeringskostenraming van Hevo aan te passen. Wel is het prijsniveau nadien nog geactualiseerd naar het prijsniveau per maart 2023. Hiermee komen de initiële investeringskosten op € 27.366.100. De daarmee samenhangende gemiddelde exploitatiekosten[2] oftewel de total cost of ownership (TCO) per jaar bedragen € 1.723.285. In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat de huidige schuld van € 5,6 miljoen na nieuwbouw nagenoeg volledig wordt afgelost. Dit kan mede worden gerealiseerd door de verkoop van de overtollige grond. Ervan uitgaande dat hiermee op termijn een opbrengst is gemoeid tussen de 3 en 5 miljoen euro.

[2] Deze exploitatiekosten omvatten de totale kosten van eigenaarschap zijnde de onderhoudskosten, belastingen, verzekeringen, verbruiken, beheerskosten, schoonmaakkosten, afschrijvingen, rentelasten.

Het verloop per jaar voor de periode 2027-2067 ziet er als volgt uit:



In de eerste jaren zullen de kapitaallasten (afschrijving en rente) hoger zijn dan in de laatste jaren. Daar dient rekening mee te worden gehouden.

2.6. Risico's

In het scenario nieuwbouw zien we dat het duurzaamheidsrisico en verhuurdersrisico die er in het 0-scenario wel bestaan verdwenen zijn, omdat het nieuwe gebouw een op maat gemaakte jas is en er geen sprake zal zijn van overmaat.
Het risico van hogere investeringskosten en hogere rentelasten is er echter wel. In de berekeningen van de investeringskosten en exploitatiekosten zijn met de kennis van nu verantwoorde keuzes gemaakt (zie bijlage “verantwoording bij kostenraming”) op basis van de begrippen sober en doelmatig, maar we weten ook dat de laatste jaren zeer veranderlijk zijn geweest en dat met name in de bouw de kosten voor materialen en arbeid enorm zijn toegenomen.

2.7. BENG+ versus ENG

Bij deze keuze voor nieuwbouw is er technisch gezien de keuze om het pand niet Energie Neutraal te maken (ENG), maar Bijna Energie Neutraal (BENG). Echter voldoet de schil van een BENG -gebouw niet aan de vereisten om deze te kunnen wijzen naar een energieneutraal pand, waar we op basis van de klimaatwet in 2050 uiteindelijk aan moeten voldoen. Bij een upgrade later naar ENG zou deze schil er af moeten worden gehaald en opnieuw met een hogere isolatiewaarde moeten worden opgebouwd. Dat betekent dat een BENG-scenario niet reëel is. Wat nog wel overwogen kan worden is een BENG+ scenario. Hierbij wordt de isolatieschil al wel aan de Norm van ENG aangepast, en wordt de rest van het Pand op Beng niveau gebouwd. De investeringskosten worden daarmee zo'n € 450.000 lager. In kapitaallasten levert dit een besparing op van jaarlijks zo'n € 19.000. Met daarbij wel een hoger energieverbruik voor de komende 20 jaar wat zonder extra onderzoek niet specifiek te duiden is. En vervolgens moet dan over 20 jaar alsnog de upgrade naar ENG worden gemaakt. Gezien de beperkte extra kapitaalslast ligt het voor de hand om meteen ENG te bouwen. Dit voorkomt ook financiële verrassingen in de toekomst bij de upgrade van BENG+ naar ENG.

3. Uitwerking van het 0-scenario

3.1. Functionaliteit

Zoals eerder geconcludeerd sluit de huidige gebouwstructuur, maar ook de totale oppervlakte, niet aan bij de vereiste functionaliteit van MidZuid. Dit resulteert in overmaat, te hoge onderhouds- en exploitatiekosten en verhuurdersrisico's op het moment dat leegstaande ruimtes niet worden verhuurd aan derden (geen corebusiness van MidZuid). Ook de kwaliteit van het binnenklimaat en de kwaliteit van de werkomgeving is in de huidige situatie niet de gewenste standaard. In de huidige vorm is de huisvesting ook onvoldoende flexibel om dit aan te passen.

Het continueren van de huidige situatie (scenario 0) voorziet géén verbeteringen in de functionaliteit van de huisvesting. Dat gaat immers verder dan het uitvoeren van het MJOP en het investeringen in energiebesparende maatregelen. Wanneer deze functionele aanpassingen wel gedaan moeten worden resulteert dit in aanzienlijke bijkomende kosten.

Hierbij ontstaat wederom de vraag tegen welke afschrijvingstermijn deze investeringen (versneld) afgeschreven moeten worden. Uiteindelijk zal ook voor het pand van MidZuid een duurzaamheideis komen, waaraan met het huidige gebouw niet aan kan worden voldaan. Uit onderzoek is gebleken dat label A het maximum is wat tegen enigszins verantwoorde kosten gerealiseerd kan worden.

3.2. Duurzaamheid

Een regulier MJOP voorziet niet in verduurzaming van gebouwen omdat hierbij het uitgangspunt is 'het in stand houden' van het betreffende gebouw. Bij gebouwen die het einde van de levensduur naderen is het dan ook de vraag in hoeverre het nog loont om te investeren in duurzaamheidsingrepen zolang een integrale ingreep bouwkundig uitblijft. Per 1 januari 2023 is het de wettelijke verplichting dat kantoren minimaal energielabel C hebben. Een uitzondering geldt voor gebouwen die binnen 2 jaar gesloopt, getransformeerd of onteigend worden. Bij de uitvoering van scenario 0 is dit laatste niet van toepassing en wordt het gebruik van de gebouwen gecontinueerd, dit betekent dat er minimaal voldaan moet worden aan deze labelverplichting.
Conform de opgestelde notitie is het de verwachting dat een groot gedeelte van het kantoormetrage (circa 1.270 m^2) momenteel niet voldoet aan het vereiste energielabel C. Om deze gebouwdelen aan het vereiste C label te laten voldoen is een totale investering benodigd tussen de € 80.000 en € 100.000 (excl. btw). Belangrijk hierbij te vermelden is dat er hiermee enkel voor de kantoorruimtes verduurzaming voorzien wordt. Daarbij is de verwachting reëel dat verplichting omtrent energielabels richting 2030 nog verder opgeschroefd gaat worden naar minimaal energielabel A, waarmee al snel investeringen van enkele miljoenen Euro's zijn gemoeid, zonder dat we daarmee in de buurt komen van een energieneutraal gebouw. Met daarbij het risico op vervroegd afschrijven van deze investeringen. In het 0-scenario is het daarom reëel om minimaal van een label-A verplichting uit te gaan.

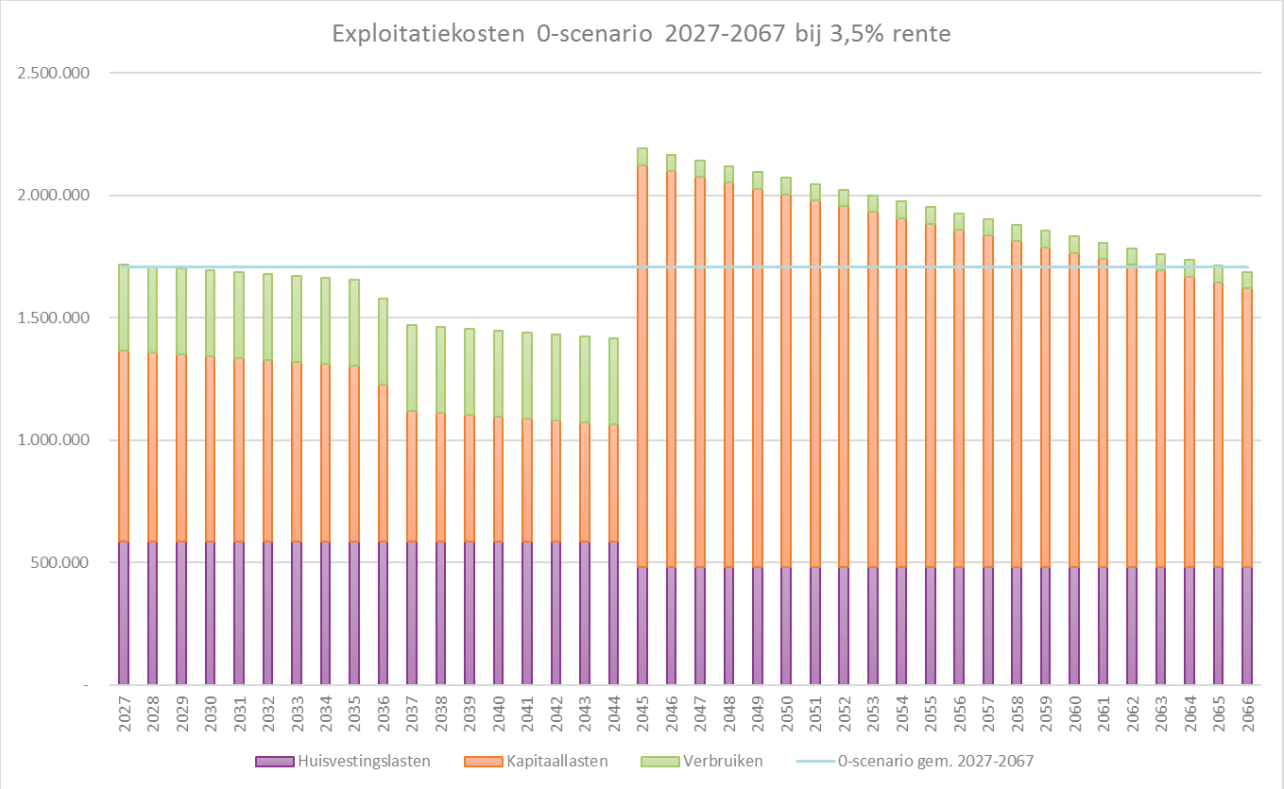
3.3. Exploitatiekosten

De totale exploitatiekosten voor het 0-scenario per jaar bedragen gemiddeld € 1.708.0000 (gebaseerd op periode van 40 jaar (2027-2067) zoals bij het scenario sloop en nieuwbouw ook gedaan is).

Met het oog op het Klimaatakkoord dient het totale gemeentelijk vastgoed in 2030 55% (Europees besluit, nog geen nationale wetgeving) en in 2050 (klimaatwet Nederland) 95% CO_2 gereduceerd te hebben ten opzichte van 1990. In de praktijk resulteert dit in een zo goed als volledige energieneutrale vastgoedportefeuille. Enkele objecten die minder eenvoudig verduurzaamd kunnen worden kunnen mogelijk gecompenseerd worden door andere objecten. Echter het object van MidZuid is van dermate omvang en kent in de huidige vorm een forse CO_2-emissie per jaar waardoor compensatie niet haalbaar zal zijn.
Met het oog op deze verplichting is het in gebruik houden van deze gebouwen tot voorbij circa 2042 onhoudbaar. Vandaar dat de onderhoudskosten ook zijn doorgerekend voor een periode van 20 jaar, waarna vervolgens wordt overgegaan tot nieuwbouw, waarvan de lasten tevens voor 20 jaar zijn meegenomen, om daarmee de periode van het nieuwbouwscenario en het 0-scenario beide vergelijkbaar te houden over een periode van in totaal 40 jaar. Echter in het klimaatakkoord staat ook voor 2030 een gewenste reductie in de CO_2-emissie van 55% ten opzichte van 1990[3]. Dit is echter tot op heden geen wettelijke eis. De huisvesting van MidZuid kan voor de gemeenten een belangrijke rol spelen in het behalen van de reductiedoelstelling van 2030. De gemiddelde exploitatiekosten voor de eerste jaren tot aan ca. 2042 bedragen € 1.426.000 per jaar (excl btw). Hierin zijn de rentelasten van de huidige leningen ook meegenomen tot het moment dat naar nieuwbouw wordt over gegaan. Daarna bedraagt het vanaf 2044 voor de eerste 20 jaar van de nieuwbouw gemiddeld € 1.939.000. De gemiddelde jaarlast over die gehele periode van 40 jaar bedraag dan € 1.708.000. Daarbij ontstaat de vraag welke kapitaalvernietiging ontstaat op een aantal van de grootschalige onderhoudsinvesteringen (zoals vervanging van het dak en investeringen in klimaatinstallaties).

[3] Waarbij het Europees Parlement op 18 april jl. heeft ingestemd met een reeks wetten waarmee deze gewenste doelstelling uiteindelijk het verplichte doel moet worden als onderdeel van het Fit for 55-pakket

Het verloop per jaar voor de periode 2027-2067 ziet er als volgt uit:



3.4. Risico's

In het 0-scenario kennen we meerdere risico's:

- Er worden hierbij tot aan 2042 géén functionele en kwalitatieve verbeteringen uitgevoerd aan het gebouw en de ruimtes van MidZuid. Bestaande knelpunten zoals toegankelijkheid van het pand voor mindervaliden, het slechte binnenklimaat en het niet efficiënt kunnen inzetten van werkleiding door te veel aparte ruimtes, worden dan niet opgelost;
- Het niet kunnen voldoen aan de duurzaamheidsambities van de deelnemende gemeenten en aankomende wet- en regelgeving;
- Verhuurdersrisico: het niet meer kunnen verhuren van onderdelen waardoor huisvestingskosten oplopen. Een potentieel risico van gemiddeld € 155.000 op basis van de komende jaren begrote verhuuropbrengsten.
- Doelstelling klimaatakkoord 2030 (55% reductie CO2-emissie) wordt hierbij niet bereikt;

- De gebouwen van MidZuid gebruiken in de huidige vorm (met verduurzaming naar energielabel A) nog steeds aanzienlijke hoeveelheden elektriciteit en gas. Schommelingen in de energietarieven (zoals in 2022) vormen daarmee een onbeheersbaar risico voor de exploitatiekosten;
- Tussentijdse grootschalige onderhoudswerkzaamheden dienen naar verwachting in 2042 deels versneld afgeschreven te worden wanneer alsnog overgegaan wordt tot sloop & nieuwbouw.
- De huidige schuldpositie kan niet worden verminderd met de verkoop van de overtollige grond met het daarbij horende renterisico op deze schuldpositie en wordt zelfs groter door de financiering voor de uitvoering van het MJOP.

4. Een totale afweging

Hieronder zetten we beide scenario's nogmaals op hoofdlijnen naast elkaar.

	Sloop & Nieuwbouw	0-scenario
4.1 Functionaliteit	++	-
4.2 Duurzaamheid	++	-
4.3 Investerings-/exploitatiekosten	-	-
4.4 Risico's	++	-

4.1. Functionaliteit

Sloop & nieuwbouw levert een gebouw op dat past bij de maat van MidZuid voor nu en in de toekomst. Er zal flexibel gebouwd worden en ook modulair om zo in de toekomst mee te kunnen bewegen met de missie en visie van MidZuid. Daarnaast nog wel belangrijker zal het een enorme stimulans zijn voor het personeel. Men krijgt een gezonder gebouw op veel aspecten zoals klimaat en prikkelarmer waar nodig.

4.2. Duurzaamheid

Het geeft een forse impuls aan de duurzaamheidsambities van MidZuid en daarmee de vier deelnemende gemeenten. Die blijft bij het handhaven van de huidige situatie achterwege. Sterker nog, we kunnen niet voldoen aan het streefdoel van 2030 (55% CO2 reductie) en al helemaal niet aan het wettelijk doel van 2050 (95% CO2 reductie).

4.3. Investerings-/exploitatiekosten en risico's

Het sloop en nieuwbouw scenario is gemiddeld genomen over de 40 jaar € 15.000 duurder per jaar. De gemiddelde kosten voor de nieuwbouw bedragen € 1.723.000 en die van het 0-scenario € 1.708.000.
Zoals aangeven bij de uitwerking van het 0-scenario worden er geen functionele wijzigingen doorgevoerd en zullen verwachte wetgeving op gebied van duurzaamheid behoorlijke financiële consequenties hebben (zie bijvoorbeeld de investeringen bij het verkrijgen van A-labels).

Impact van het sloop en nieuwbouwscenario voor de komende jaren. Hieronder wordt ingezoomd op de financiële impact die dit scenario kent voor de vier deelnemende gemeenten. Deze zijn hieronder in kaart gebracht voor de jaren 2027-2030.

Hogere gemeentelijke bijdragen t.o.v. 0-scenario:

*Bedragen *€ 1*		2027	2028	2029	2030
Altena	26,83%	168.921	164.583	160.245	155.908
Drimmelen	12,17%	76.622	74.654	72.687	70.719
Geertruidenberg	15,61%	98.280	95.756	93.233	90.709
Oosterhout	45,39%	285.774	278.436	271.097	263.759
	100,00%	629.597	613.430	597.262	581.095

Natuurlijk lopen die ook na deze jaren door, maar wel met een daling door de jaarlijkse aflossing en daarmee dalende kapitaalslast. Neemt niet weg dat ook het 0-scenario duurder is dan de huidige begroting als gevolg van de (aankomende) regelgeving omtrent duurzaamheid en de ambities van de gemeentes daarin.

Het overzicht geeft de meerkosten aan ten opzichte van 0-scenario. Wanneer de beide scenario's over 40 jaar tegen elkaar worden afgezet, dan bedraagt het verschil tussen de gemiddelde jaarlast tussen beide scenario's € 15.000 per jaar. Maar in eerste jaren zijn er veruit de grootste kapitaallasten. Daarmee neemt de gemeentelijke bijdrage voor de huisvesting per gemeente in eerste instantie fors toe.

4.4. Risico's

We besparen in de nieuwbouw op onderhoudskosten in de eerste jaren en energiekosten zijn blijvend lager en daarmee ook de risico's die daarmee samenhangen. Het is de afweging tussen kosten nú waarbij risico's beperkt worden ten opzichte van risico's in de toekomst, waarbij we weten dat er in de toekomst altijd een grootschalige investering aan zal komen. Daarbij loopt nieuwbouw wel het verhuurderrisico er uit, wat niet tot de kerntaken van MidZuid hoort en wordt het risico op onvoorziene kapitaalvernietiging tot een minimum terug gebracht. Ook het renterisico op de huidige leningen is in het nieuwbouwscenario lager, doordat op termijn de overgebleven grond kan worden verkocht en de opbrengsten hiervan kunnen worden aangewend ter aflossing van deze leningen.

4.5. Conclusie

De conclusie is dat het sloop en nieuwbouw scenario de betere investering is omdat er vanaf de oplevering van het nieuwe pand een enorm duurzaamheidsdoel behaald is, het een passend pand is zonder veel risico's zoals benoemd en het gemiddeld over de komende 40 jaar financieel weinig verschil uit maakt met het 0-scenario dat ook nog een behoorlijke financiële risicocomponent kent.

4.6. Overige financiële gevolgen

Aflossing leningen

Bij de keuze voor nieuwbouw ontstaan er nog een aantal financiële gevolgen die we nog kort willen belichten. Zo blijft er na nieuwbouw beschikbare grond over die aangewend kan worden om de huidige leningen grotendeels mee af telossen. Daarmee ontstaat een schone nieuwe basis voor MidZuid, waarmee we de erfenissen uit het verleden kunnen oplossen. Afhankelijk van de bestemming van de grond is de inschatting dat dit tussen de 3 en 5 miljoen euro opbrengt. Dit zal na besluitvorming verder onderzocht moeten worden. Juist door de opbrengsten van de grond aan deze leningen te koppelen en niet rechtstreeks aan de investeringskosten van de nieuwbouw kan er beter gestuurd worden op het optimale moment van verkoop van dit deel van deze grond. In het nieuwbouwscenario is in de

vergelijking ervan uitgegaan dat de opbrengsten van de grond mede worden ingezet om de huidige leningen af te lossen. Indien de grondopbrengst onvoldoende blijkt om de oude leningen af te lossen, dan is het risico voor de gemeenten dat er een restschuld over blijft, waarmee de rentelast hoger wordt dan in de scenarioberekeningen.

Vervroegde afschrijving op pand bij sloop
Verder zal bij nieuwbouw het oude pand worden gesloopt. Echter staat dit pand nog voor een boekwaarde van € 2,3 miljoen op de balans, welke bij sloop vervroegd wordt afgeschreven naar nihil. Dat zou een eenmalige last zijn voor dit bedrag. Daar tegenover staat er per ultimo 2022 een voorziening groot onderhoud van € 1,6 miljoen op de balans. Bij het nieuwbouwscenario hoeft dit groot onderhoud niet meer uitgevoerd te worden en valt deze voorziening vrij. Dit zou een eenmalige bate zijn voor dit bedrag. Hiertussen zit een gat van € 700.000. Echter wordt er over 2023 nog € 264.000 toegevoegd aan de voorziening groot onderhoud, waarmee dat verschil al wordt teruggebracht naar € 437.000. De oplevering van het pand zal op z'n vroegst eind 2026 zijn, waardoor er zeker nog 3 jaar afschrijving plaatsvindt op het huidige pand. Hiermee is een bedrag aan normale afschrijving van € 507.000 gemoeid, waarmee het verschil tussen de vrijval van de onderhoudsvoorziening en de vervroegde afschrijving bij sloop er helemaal uit loopt, waardoor er hierdoor geen financiële gevolgen zijn.

5. Verdere besluitvormingsproces en routekaart daarna

Na besluitvorming in het Algemeen Bestuur van 6 juli zal het voorgenomen besluit met extra info/duiding aan de colleges en gemeenteraden van de vier afzonderlijke gemeenten gestuurd worden. We willen vanuit het grote belang dat hier mee gemoeid is voor MidZuid en de gemeenten dit langs alle raden leiden ter beeldvorming en oordeelsvorming om de zienswijze zo te vernemen van de raden. Het is namelijk een zeer belangrijk en majeur besluit over de toekomst van MidZuid en daarbij willen we graag zeer transparant de zaken voorleggen aan de raden om zo ook in gezamenlijkheid tot een goede besluitvorming te komen.

Het besluitvormingsproces zoals het er nu uitziet is dat we na het voorgenomen besluit door het algemeen bestuur direct na het zomerreces in de beeld en oordeelsvormende raden per

gemeente acte de presence zullen geven. Hierna zal de ontwerpfase starten. Eind eerste kwartaal 2025 zal er een definitief besluit genomen worden door het algemeen bestuur van MidZuid op basis van het definitieve ontwerp en kostenraming. Tussentijds zal het bestuur nauw betrokken zijn bij de vervolgbeslissingen in het proces.

Daarna volgt de ontwerpfase en realisatiefase:

Ontwerpfase

november 2023 / maart 2024

Aanbesteding ontwerpteam architect, projectmanagement, diverse adviseurs, (afhankelijk van bouworganisatievorm)

maart 2024 / april 2025

Ontwerpfase: het ontwerp van de huisvesting ism. de bouworganisatie. Verloop: schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, technisch ontwerp uitvoeringsontwerp (ook wel bestek genoemd)

Realisatiefase

februari 2025 / augustus 2025

Selectie uitvoerende partijen. In deze fase worden de aannemers, installateurs, geselecteerd

oktober 2025 / januari 2027

Realisatiefase. Het daadwerkelijk bouwen van de nieuwe huisvesting

januari 2027

Oplevering

In de ontwerp- en realisatiefase wordt het bestuur periodiek geïnformeerd. Vervolgens zal de bestuurder de raad infomeren over de stand van zaken van het bouwproces.

Bijlagen

- *3.1.1. Ruimtelijk en functioneel programma van eisen (inclusief bijlage 3.1.1.1. Bijlage 1 bij Ruimtelijk en Functioneel programma van eisen - Technisch Programma van Eisen .pdf)*
- *3.1.2. Verantwoording bij kostenraming*
- *3.1.3. Beschrijving huisvestingsscenario 0 (inclusief bijlage A, 3.1.3.1.en bijlage B, 3.1.3.2)*
- *3.1.4. Planning 4 gemeenten doorloopproces naar besluitvorming huisvesting 2023*
- *3.1.5. Vragen en antwoorden AB vergadering d.d. 20 maart 2023*
- *3.1.6. Financiële samenvatting bij huisvestingsbesluit MidZuid*