

In de businesscase van de multifunctionele accommodatie in Hilversum Zuid zijn de verschillende investeringen per functie/gebruiker weergegeven en vervolgens welke lasten hiermee gemoeid zijn en hoe de dekking georganiseerd is.

Lasten

De lasten bestaan uit kapitaalslasten (rente & afschrijving) en eigenaarslasten (onderhoud, verzekering, ed.). Voor de Paulusschool zijn de eigenaarslasten niet van toepassing omdat AT Scholen verantwoordelijk is voor het onderhoud van het onderwijsgebouw.

De gebruikerslasten worden door gebruikers zelf betaald en zijn niet in dit overzicht meegenomen.

Dekking

De dekking is op verschillende manieren geregeld. Voor de ruimtes voor Bink (kinderopvang en buitenschoolse opvang) wordt een marktconforme huur in rekening gebracht. Deze inkomsten dekken de lasten van het eigendom van dit vastgoed ruimschoots.

De dekking van het buurthuis en Jeugd & Gezin past grotendeels binnen de begroting. Een deel wordt gedekt door het toekomstige voordeel op energielasten. Het betreft een gasloze ontwikkeling waarbij de daken zoveel mogelijk bekleed worden met zonnepanelen. De huisvesting waar de partijen voorheen/of op dit moment gesitueerd waren/zijn betreffen verouderde panden die niet energiezuinig zijn. Na ingebruikname van de MFA is de verwachting dat de energiekosten dalen ten opzichte van de energiekosten bij huisvesting in de verouderde panden. Dit voordeel komt tot uitdrukking in de bijdrage die de gemeente betaalt voor Jeugd & Gezin en de subsidieaanvraag van Versa Welzijn voor het beheer/exploitatie van De Nieuwe Lelie. Het betreft een gasloze ontwikkeling waarbij de daken zoveel mogelijk bekleed worden met zonnepanelen. De relatief kleine tekorten bij het buurthuis en Jeugd & gezin worden gedekt door de marge bij de verhuur aan Bink. De marktconforme huur ligt hoger dan de kostprijs.

Voor het jongerencentrum (dat een nieuwe voorziening betreft) is dekking gevonden binnen de begroting van Jeugd.

Het totaal van de lasten, baten uit huur en dekking binnen de begroting leidt tot een positief resultaat.

Aanvullende investering in duurzaamheidsmaatregelen

In de voorjaarsnota wordt de investering in aanvullende duurzaamheidsmaatregelen aan de raad voorgelegd. Dit heeft betrekking op vier aspecten:

- Energie (van BENG naar ENG);
- Circulariteit;
- Natuurinclusief bouwen;
- Klimaatadaptief bouwen.

Indien de raad bij de voorjaarsnota kiest voor deze aanvullende investering op het vlak van energie om van BENG naar ENG te upgraden worden het aandeel dat betrekking heeft op de Paulusschool betaald door AT Scholen. Hier is overeenstemming over.

Voor huurder Bink geldt dat bij een upgrade van BENG naar ENG, zij daar voordeel bij hebben. Dit voordeel zal t.z.t. evenredig in de huur van Bink verwerkt worden zodat dit de kapitaalslasten van de investering dekt. Dit zal nader uitgewerkt worden nadat besluitvorming over de investering heeft plaats gevonden.

De onderdelen circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptief bouwen leiden niet tot een aantoonbaar financieel voordeel. Op het vlak van circulariteit kan gezegd worden dat de verhoging

van de circulariteit aan het eind van de levensduur een hogere restwaarde oplevert. Wij vinden het onvoorzichtig om dit nu al financieel te verwerken.

Natuurinclusief bouwen betreft bescherming/stimulering van flora en fauna en leidt tot een kwalitatief hoogwaardigere leefomgeving.

Klimaatadaptief bouwen zorgt ervoor dat regenwater (bij steeds heftigere korte buien) op een goede manier geen extra druk legt op de riolering en/of de openbare ruimte overstroomt. Waterberging zorgt er ook voor dat bij droogte de buffer aangesproken kan worden. Uiteindelijk zal dit ertoe leiden dat gebouw en omgeving op dit vlak zelfregulerend zijn.

Voor bovenstaande onderdelen worden subsidiemogelijkheden onderzocht. Eventuele subsidie zal in mindering gebracht worden op de investering en leidt op die manier tot verlaging van de kapitaallasten. De financiële aspecten van de verhoogde duurzaamheidsambities worden in de voorjaarsnota aan de raad voorgelegd.