Openbaar Zaaknummer: 59424

Beslisnota voor gemeenteraad

Onderwerp: Renovatie en Verduurzaming van het Mozaïek

Voorgesteld besluit
De gemeenteraad besluit:
1. vast te stellen dat Het Mozaïek als voorziening grote maatschappelijke meerwaarde voor de inwoners van de gemeente Wijchen heeft.
2. het Mozaïek te renoveren en te verduurzamen door bouwkundige ingrepen en nieuwe installaties in bouwdeel A, B en C volgens variant 1A .
3. de investering in de bouwkundige onderdelen af te schrijven in 30 jaren.
4. een budget van voor € 6.326.605 beschikbaar te stellen bij de integrale afweging bij de begrotingsbehandeling.

Aanleiding
We hebben u in september 2022 via een nota geïnformeerd over het plan tot verduurzaming van het Mozaïek. Het Mozaïek scoort qua energieverbruik slecht ten opzichte van ons andere vastgoed. De exploitatie van het Mozaïek staat al jaren onder druk. Deze MFA[1] stamt in oorsprong uit 1960 en heeft 6 bouwdelen uit diverse bouwjaren. We hebben het gebouw in 2000 deels gerenoveerd en in 2014 uitgebreid met bibliotheek en nieuwe foyer. De bouwtechnische kwaliteit en het energieverbruik verschillen sterk tussen de bouwdelen. Dit zorgt voor hoge energiekosten en veel Arbo-klachten. Zie bijlage 1 voor de plattegrond.

Onze adviseur Bouwnext[2] heeft de kwaliteit van het gebouw en de installaties onderzocht. Hij heeft de benodigde ingrepen vertaald naar een investeringsraming voor de bouwdelen A, B, C en D. Daarna heeft bureau Synarchis de maatschappelijke meerwaarde van de voorziening onderzocht. En wel in relatie tot de investeringskosten voor verduurzaming, de exploitatiekosten én de dekking daarvan[3].

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
29-09-2022	Informatienota aan de raad nr. 59424
28-09-2021	Beslisnota Duurzaamheidimpuls 't Mozaïek nr. 059424 (aangehouden)

Gewenst resultaat
De grootste multifunctionele accommodatie in Wijchen, het Mozaïek, voldoet aan alle actuele bouwkundige en klimaateisen voor een zo energieneutraal mogelijke exploitatie en een gezond (werk-) klimaat.

Argumenten
1.1 Het Mozaïek realiseert de sociale beleidsdoelen van de raad.
U heeft in 2019 uw visie voor het Mozaïek als MFA 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. Synarchis bevestigt dat het Mozaïek in haar huidige vorm grote toegevoegde maatschappelijke waarde heeft. Door de diversiteit van samenwerkende huurders is het geheel duidelijk meer dan de som der delen. Het Mozaïek voldoet zonder meer aan uw opdracht.

1.2 Het Mozaïek heeft volgens het onderzoek een grote maatschappelijke meerwaarde

[1] MFA = Multifunctionele accommodatie
[2] Functioneel Programma van eisen en Haalbaarheidsanalyse, Bouwnext 2 september 2021
[3] Toekomstperspectief 't Mozaïek Gemeente Wijchen, Synarchis, 14 april 2022.

Synarchis onderzocht de maatschappelijke meerwaarde van het Mozaïek en de functies vooral in bouwdeel A en de verhouding tot de kosten voor verduurzaming[4]. Het onderzoek betrof interviews met belangrijke partners, huurders en leden van ons college en een analyse van het rapport van Bouwnext. Synarchis keek naar de bezetting van het gebouw, het soort huurders, hun maatschappelijke bijdrage en de exploitatiekosten én -baten. De belangrijkste conclusie van Synarchis is dat het gebouw een grote maatschappelijke meerwaarde heeft, die een renovatie en duurzame investering rechtvaardigt.

2.1 Het Mozaïek is qua energieverbruik een van onze slechts scorende gebouwen
Onze vastgoedportefeuille heeft bijna volledig energielabel A. Het Mozaïek heeft een gemiddelde score op label C. Label C geeft een vertekend beeld omdat bouwdeel A slecht scoort, namelijk op label G. Vanaf 1 januari 2023 mogen kantoorruimten niet mee verhuurd worden als ze niet minimaal voldoen aan label C. Ook dat maakt ingrijpen noodzakelijk en urgent.

2.2 Bouwdeel A van het Mozaïek voldoet niet aan de norm van de ODRN[5]
Volgens de ODRN is het vermogen aan verlichting in bouwdeel A te hoog. Energiezuinige verlichting plaatsen kan echter alleen tegelijk met de vervanging van de plafonds.

2.3 We hebben met Het Mozaïek een inspanningsverplichting volgens de huurovereenkomst
We streven samen naar een duurzame exploitatie. De energiekosten drukken zwaar op de exploitatie en hebben effect op onze budgetsubsidie. We kunnen de energiewinst van onze investering in een contract met de stichting verrekenen.

2.4 Realiseer een gezond verhuur- en werkklimaat en voorkom leegstand
De huurders en ons personeel van het Sociaal wijkteam klagen vaak en terecht over de klimaatbeheersing. Vooral in de zomer. Zonder een duurzame verbetering zeggen huurders op. Met een goed binnenklimaat bieden we een gezonde Arbo-waardige werkomgeving.

2.5 We verduurzamen gebouwen zodra groot planmatig onderhoud urgent is
Planmatig onderhoud is de basis voor verduurzaming van ons vastgoed. In 2014 is via het MJOP[6] bezuinigd op het onderhoudsbudget. Er is sprake van uitgesteld onderhoud. Als we het noodzakelijk onderhoud uitvoeren, dan is dit het logische moment om te verduurzamen.

2.6 Variant 1A is de meest optimale variant die aansluit op uw beleidsambities.
Synarchis bracht heeft drie hoofdscenario's in kaart. De verduurzaming van het gebouw inclusief bouwdeel A volgens variant 1A is de enig realistische variant. Deze variant doet recht aan uw visie, de missie van Stichting Het Mozaïek én uw duurzaamheidsambities. Synarchis onderzocht of variant 1A goedkoper kon. Dat lijkt met variant 1B mogelijk maar dat gaat ten koste van uw beleidsambities. Variant 1B is minder gedetailleerd doorgerekend. Hierdoor is de investering weliswaar lager dan variant 1A. Maar de effecten voor structureel lagere exploitatiekosten zijn minder scherp in beeld.

2.7 Volg de Kadernota gemeentelijk vastgoed 2020-2025 "zo energieneutraal mogelijk"
De verduurzaming van het Mozaïek staat in het Portefeuilleplan Gemeentelijk vastgoed 2021[7]**.** In de kadernota onderschreef u om bij grootschalige renovatie "zo energieneutraal mogelijk" in te grijpen. Het is voor bestaande gebouwen heel lastig om een norm te definiëren. U bepaalt per project wat haalbaar én betaalbaar is. Bovendien is het goede voorbeeld geven een belangrijke pijler in onze duurzaamheidsambities.

3.1 Met de bouwkundige investering en nieuw onderhoudsplan kan het gebouw 30 jaar mee

[4] Zie voor de onderzoeksvragen paragraaf 1.2 van het rapport van Synarchis.
[5] ODRN : Omgevingsdienst Regio Nijmegen
[6] MJOP = meerjaren onderhoudsplan
[7] Raadsbesluit 28 mei 2020, nr: 26588 en Portefeuilleplan Gemeentelijk Vastgoed 2021, nr: 59151

Bouwkundige investeringen in renovatie schrijven we normaal in 20 jaren af. Er ligt een nieuw MJOP. Hieruit blijkt dat met de forse besparingen op het onderhoud het gebouw 30 jaar lang duurzaam te exploiteren is.

4.1 We halen een aanzienlijk deel van de investering terug via de energie en het onderhoud
Volgens Bouwnext investeren we voor variant 1A € 6.326.605. Als we rekenen met de besparing op energie én onderhoud dan verdienen we in 30 jaar minimaal € 2.310.000 terug. Vanuit het budget volgens ons MJOP komt € 330.000 beschikbaar.

4.2 We hebben subsidie bij het Rijk aangevraagd
We hebben bij het Rijk een kansrijke subsidieaanvraag ingediend volgens de regeling "Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed". Volgens onze adviseur Hezelburcht komen we in aanmerking voor circa € 1.000.000. In dat geval daalt onze jaarlast naar € 178.000.

4.3 Harder stijgende energietarieven zijn een extra stimulans om te besparen.
De besparing op exploitatiekosten is gebaseerd op een reëel verwachte stijging van de energieprijzen in 30 jaar. Door de energietransitie en de oorlog in Oekraïne stijgen de gasprijzen harder dan waar we eind 2021 mee gerekend hebben. Hierdoor neemt het inverdieneffect op de exploitatiekosten toe. Kortom een extra stimulans om te investeren.

4.4 De bouwkosten stijgen in 2022 enorm door gebrek aan grondstoffen en inflatie
Bouwnext heeft variant 1A eind 2021 berekend op een investering met een structurele jaarlast voor onze begroting van € 142.000.[8]. In 2022 stijgen de bouwkosten enorm door schaarste aan grondstoffen, hoge energieprijzen en lange levertijden. Bouwnext heeft de Aanbestedingsindex toegepast op de berekening uit 2021. Volgens Bouwnext[9] moeten we voor 2023 voor variant 1A rekenen met een investering van € 6.326.605 [10] Oftewel een jaarlast van € 178.000.

Tegenargumenten en risico's
2.1 Een kleinere investering volgens scenario 3 is mogelijk maar niet realistisch
Scenario 3 met de sloop van gebouwdeel A vereist een kleinere investering. Maar dit scenario doet zwaar afbreuk aan de maatschappelijke meerwaarde. We moeten 28 collega's van het Sociaal wijkteam elders huisvesten. Dat geldt ook voor Stichting Meervoormekaar en de Historische vereniging. De inhoudelijke synergie door activiteiten, ook van De Driestroom, Hakoena en Moris Graffiti gaat verloren. Stichting Het Mozaïek verliest € 125.000 per jaar aan huurinkomsten. Dat verlies komt indirect bij u terug in de vorm van een verzoek om een hogere budgetsubsidie.

2.2 Scenario 3 met sloop van bouwdeel A zorgt voor een forse versnelde afschrijving
In 2014 heeft de huisarts in zijn nieuwe praktijk geïnvesteerd. We hebben in 2016 € 350.000 geïnvesteerd in het kantoor voor ons Sociaal wijkteam. Deze investeringen moeten we in dit scenario versneld afschrijven.

2.3 Scenario 3 met sloop is funest voor het vertrouwen van Stichting Het Mozaïek
De stichting pleit nadrukkelijk voor het behoud van bouwdeel A. Alleen dan kan men uw maatschappelijke opdracht goed vervullen. Het uitplaatsen en herhuisvesten van huurders wenst de stichting niet voor haar rekening te nemen.

2.4 Met sloop van bouwdeel A gaat een karakteristiek bouwdeel verloren
De gevel van bouwdeel A heeft een aansprekende jaren '70 bouwstijl die we moeten koesteren. Met het behoud van bouwdeel A dragen we bij aan het circulair bouwen. Circulair

[8] Alle kosten in deze nota zijn inclusief 21% btw
[9] De Aanbestedingsindex. Dit is een standaard berekeningswijze voor bouwkosten en aanbestedingen
[10] Dit bedrag wijkt af van de cijfers in het rapport van Synarchis omdat we een andere afschrijvingsmethodiek gebruiken en alle bijkomende kosten mee rekenen.

bouwen betekent handhaven wat in de basis constructief goed is in plaats van vervangende nieuwbouw. Dat reikt verder dan "verduurzamen".

2.5 Stichting Het Mozaïek kan zelf niet investeren of de huur verhogen
De stichting heeft geen geld om zelf te investeren. Door Corona heeft de stichting een negatief eigen vermogen. Een huurverhoging op lopende huurcontracten ná de oplevering is geen optie. De huursom per vierkante meter is hoog gelet op huurprijzen in de markt. De stichting volgt wel onze Notitie Beheer & exploitatie maatschappelijk vastgoed. Ze maakt in de verhuurtarieven duidelijk onderscheid tussen marktconforme huur (commercieel) en maatschappelijke huur. Daarmee wordt voldaan aan de Wet Markt & overheid.

2.6 We onderzoeken de verduurzaming van bouwdeel D apart wegens de GGD
Bouwnext heeft ook bouwdeel D door gerekend. De herhuisvesting van de jeugdgezondheidszorg (JGZ) in dit bouwdeel is echter onzeker. De GGD zit met de JGZ tot 2027 vast aan een huurcontract in de Kraanvogelstraat, dat wij betalen. De GGD wil naar het Mozaïek. We betalen dan veel minder huur. De vrijvallende huurkosten kunnen we gebruiken om bouwdeel D aan te passen. We onderzoeken dit apart van voorliggende nota.

4.1 Zonder Rijkssubsidie vallen we terug op voorkeursvariant 1B
Als we geen subsidie binnen halen dan vallen we terug op variant 1B zoals Synarchis die heeft onderzocht. In dat geval leggen we een nieuwe nota voor.

Financiële gevolgen
De structurele jaarlast wordt € 178.000 bij een investering van € 6.326.605 inclusief btw.

Onderwerp:	**Verduurzaming Mozaïek / Overzicht investering**	
Datum bijgewerkt:	5-10-2022	
Van:	L. Daemen, R. Aribas & R. van Orsouw	
Uitvoering variant 1A volgens Bouwnext		Jaarlast
Investeringskosten	€ 6.326.605	€ 318.777
Dekking MJOP	€ -330.000	€ -16.000
TOTAAL INVESTERING VERDUURZAMING MOZAIEK	€ 5.996.605	€ 302.777
Besparing energielasten		€ -49.000
Besparing op jaarlijks onderhoud		€ -28.000
Uitzetting structureel exclusief subsidie :		**€ 225.777**
Dekking Rijkssubsidie DuMaVa	€ -1.000.000	€ -48.000
Uitzetting structureel inclusief subsidie :		**€ 177.777**

De specificatie van het investeringsoverzicht ligt voor u vertrouwelijk ter inzage. Openbaarheid van dit overzicht schaadt onze aanbesteding.

Communicatie
We hebben Stichting Het Mozaïek direct betrokken bij het onderzoek van Synarchis. De stichting onderschrijft de beslisnota. Het is aan de stichting om haar huurders te informeren en te betrekken bij de uitvoering zodat de overlast maximaal voorkomen wordt.

Inwonersparticipatie
Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen
Bij instemmend besluit op deze nota:
a. gaan we in gesprek met de GGD over de herhuisvesting van de JGZ;
b. stellen we in het 1e kwartaal 2023 een projectteam samen en een projectplan op;
c. sluiten we een vervangende huurovereenkomst met Stichting Het Mozaïek en

d. starten we de bouwvoorbereiding samen met Het Mozaïek: 1e en 2e kwartaal 2023.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voor de raad ligt de specificatie van het Investeringsoverzicht van 5 oktober 2022 vertrouwelijk ter inzage.

Voorstel /Advies
Deze nota is afgestemd met de teams:
* Beheer gemeentelijk vastgoed
* Milieu / duurzaamheid
* Financieel beleid.

Bijlagen:
1. Plattegrond van het Mozaïek, 8 september 2022
2. Rapport Toekomstperspectief 't Mozaïek, Synarchis, 14 april 2022.
3. Functioneel Programma van eisen, Bouwnext, 2 september 2021
4. Haalbaarheidsanalyse, Bouwnext, 2 september 2021.