

Onderzoek

Toekomstperspectief 't Mozaïek

Gemeente Wijchen

Definitieve rapportage

14 april 2022

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	5.3.1	Consequenties ruimtelijk en bouwkundig	18
1.1	Aanleiding	3	5.3.2	Consequenties gebruik en exploitatie	18
1.2	Het onderzoek	3	5.3.3	Consequenties financieel	19
1.3	Aanpak en opbouw rapportage	4	5.3.4	Consequentie duurzaamheid	19
2.	De huidige situatie	5	5.4	Samenvatting consequenties per scenario	19
2.1	Huidige aanbod en beschikbaarheid van ruimten	5	5.5	Beantwoording tweede onderzoeksvraag	20
2.1.1	Op andere locaties binnen de gemeente	5	6.	Ten slotte	22
2.1.2	In 't Mozaïek	5	6.1	Samenvattende bevindingen	22
2.2	De huidige situatie in 't Mozaïek	7	6.2	Beantwoording onderzoeksvraag 3	23
2.2.1	Missie en toekomstvisie van de Stichting	7	6.3	Conclusies en aanbevelingen	23
2.2.2	De exploitatie	7			
2.2.3	Het gebruik en de gebruikers	8			
3.	Ambitie en ontwikkelingen	10			
3.1	Gemeentelijke ambitie en doelstellingen	10			
3.2	Relevante lokale en landelijke ontwikkelingen	10			
4.	De toekomstscenario's	12			
4.1	Synthese en integrale diagnose	12			
4.2	Beantwoording eerste onderzoeksvraag	13			
4.3	De scenario's	14			
5.	Uitwerking scenario's	15			
5.1	Scenario 1A en 1B: Bouwnext integraal of "light"	15			
5.1.1	Consequenties ruimtelijk en bouwkundig	15			
5.1.2	Consequenties gebruik en exploitatie	16			
5.1.3	Consequenties financieel	16			
5.1.4	Consequentie duurzaamheid	17			
5.2	Scenario 2: Sloop en nieuwbouw gebouwdeel A	17			
5.2.1	Consequenties ruimtelijk en bouwkundig	17			
5.2.2	Consequenties gebruik en exploitatie	17			
5.2.3	Consequenties financieel	17			
5.2.4	Consequentie duurzaamheid	18			
5.3	Scenario 3: Sloop gebouwdeel A	18			

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wijchen beschikt met 't Mozaïek over een Theater en een Cultureel en Educatief Centrum dat kan worden beschouwd als het bruisend maatschappelijk hart van de gemeente. Het centrum wordt ook wel “De Huiskamer van Wijchen” genoemd. 't Mozaïek levert namelijk een belangrijke bijdrage aan een rijk sociaal en cultureel leven in de gemeente en is bereikbaar voor zoveel mogelijk mensen. Er zijn voorstellingen, er vinden sociaal-culturele activiteiten plaats en er is sprake van een groot aantal ruimten die, permanent of multifunctioneel, worden verhuurd. Er is sprake van een intensief gebruik en een hoge bezettingsgraad. De gemeente Wijchen is eigenaar van het gebouw. De Stichting 't Mozaïek (verder te noemen: “de Stichting “of “'t Mozaïek”) verzorgt het beheer en de exploitatie

De kadernota gemeentelijk vastgoed is in 2020 door de raad vastgesteld tegelijk met het portefeuilleplan vastgoed. In het portefeuilleplan staan de accommodaties en de projecten die de gemeente (her-)ontwikkelt en verduurzaamt. Het portefeuilleplan wordt jaarlijks herzien en aan de raad aangeboden. 't Mozaïek is in dit plan één van de beoogde projecten. In september 2021 heeft het bureau Bouwnext als eerste opdracht in dit kader een functioneel Programma van Eisen en een Haalbaarheidsanalyse opgeleverd met betrekking tot noodzakelijke bouwkundige- en installatietechnische aanpassingen voor de verschillende gebouwdelen en mogelijkheden voor verduurzaming van de accommodatie. Het gebouw presteert namelijk energetisch relatief slecht ten opzichte van ander gemeentelijk vastgoed. Hier zijn ook financiële ramingen aan verbonden.

Aan een integrale verduurzaming van 't Mozaïek en het uitvoeren van uitgesteld onderhoud zijn hoge kosten verbonden. Alvorens hierover een besluit te vragen van de gemeenteraad wenst het college meer inzicht in de maatschappelijke meerwaarde van 't Mozaïek en (het behoud van) de functies in met name gebouwdeel A en hoe zich dit verhoudt tot de kosten voor verduurzaming en onderhoud.

1.2 Het onderzoek

De gemeente Wijchen heeft opdracht verstrekt aan Synarchis om onderzoek naar het toekomstperspectief voor 't Mozaïek uit te voeren. De gemeente heeft voor dit onderzoek de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

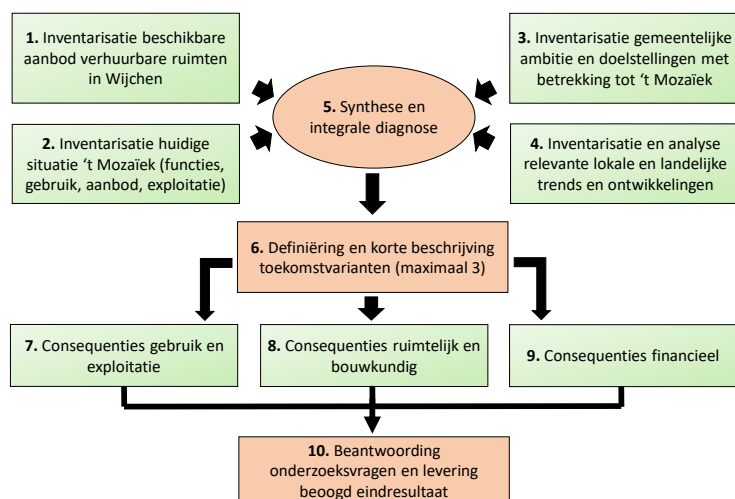
1. Rechtvaardigt de maatschappelijke meerwaarde van het gebouw én haar functies een investering zoals voorgesteld door het bureau Bouwnext in september 2021?
 - a. Passen alle doelgroepen en (verhuur-)activiteiten binnen onze visie en de missie van 't Mozaïek?
 - b. In hoeverre dragen alle huidige doelgroepen en (verhuur-)activiteiten aan die meerwaarde bij?
 - c. Kunnen we de huidige huurders intern en/of extern herhuisvesten?
2. Blijkt uit het onderzoek dat bepaalde (verhuur-)activiteiten veel of juist weinig toevoegen aan de door de raad in 2019 vastgestelde visie? Indien dit het geval is:
 - a. Wat is het effect op de huidige bedrijfsvoering van 't Mozaïek.
 - b. Wat zijn de (financiële) gevolgen indien bestaande huurcontracten worden beëindigd?
 - c. Wat zijn de (financiële) gevolgen als delen van het gebouw komen te vervallen?
3. Wat is het effect van het antwoorden op vraag 1 en vraag 2 op het plan tot verduurzaming van het gebouw van bureau Bouwnext van september 2021. Zijn er reële varianten te benoemen om op het gebouw in te grijpen en wat zijn de consequenties voor kwaliteitseisen en investeringskosten.

Het beoogde resultaat van het vervolgonderzoek is de beantwoording van de vraag welke ingrepen nodig zijn om 't Mozaïek toekomstbestendig te maken in de breedste zin van het woord. Dus zowel financieel, qua energieverbruik, exploitatie maar ook qua maatschappelijke meerwaarde van de “Huiskamer van Wijchen”. Het is hierbij van belang dat diverse stakeholders bij het project worden betrokken.

1.3 Aanpak en opbouw rapportage

Voor de duur van het onderzoek is een projectgroep actief geweest die bestond uit vertegenwoordigers van de gemeente Wijchen en van 't Mozaïek. Ook zijn gesprekken gevoerd met de andere belangrijke stakeholders: de grotere permanente huurders van ruimten in het Cultureel en Educatief Centrum.

Om de hiervoor beschreven onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden heeft Synarchis gekozen voor een gestructureerde aanpak van het onderzoek. Deze aanpak is in de volgende figuur schematisch weergegeven.



Figuur 1: onderzoeksopzet

In het kader van het onderzoek zijn gesprekken gevoerd met diverse stakeholders waaronder de Stichting 't Mozaïek, de gemeente Wijchen en een aantal hoofdgebruikers. Met de volgende personen is een gesprek gevoerd:

- Henriette Mooren – van den Boomen en Boudewijn Schemkes (Stichting 't Mozaïek).
- Paul Loermans, Nick Derks en Geert Gerrits (wethouders gemeente Wijchen).
- Frans Duijnste, Leon Daemen en Rob Ribbink (ambtelijk vertegenwoordigers gemeente Wijchen).

- Erna van der Toorn (Driestroom)
- Koen Logtens (Theaterschool Hakoena).
- Annette Nijhuis (MeerVoormekaar)
- Ilse Oosterlaar (Sociaal Wijkteam).
- Raph Miessen (Huisartsenpraktijk De Campus).
- Anja Kaashoek (Bibliotheek).

De opzet van de rapportage volgt de in figuur 1 weergegeven aanpak. In hoofdstuk 2 wordt het aanbod van verhuurbare ruimten geïnventariseerd binnen de gemeentegrenzen van Wijchen. Daarnaast wordt een analyse uitgevoerd naar de functies en het gebruik van de ruimten in 't Mozaïek alsmede de exploitatie gedurende de afgelopen jaren.

In hoofdstuk 3 wordt beschreven wat de gemeentelijke ambitie is met betrekking tot 't Mozaïek en welke doelstellingen hieraan verbonden kunnen worden. Ook wordt aandacht besteed aan de relevante lokale en landelijke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot de toekomst van de voorziening.

Op de bevindingen uit de hiervoor beschreven werkzaamheden wordt in hoofdstuk 4 een synthese uitgevoerd die het mogelijk maakt onderzoeksvraag 1 te beantwoorden alsmede drie toekomstscenario's beschreven voor 't Mozaïek. Deze toekomstscenario's worden vervolgens in hoofdstuk 5 uitgewerkt op de onderdelen gebruik en exploitatie, ruimtelijk/bouwkundig en financieel.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 van deze rapportage ook de in paragraaf 1.2 geformuleerde onderzoeksvraag 2 beantwoord en wordt het beoogde eindresultaat geleverd: inzicht in welke ingrepen nodig zijn om 't Mozaïek toekomstbestendig te maken in de breedste zin van het woord. Dit inzicht vormt input voor het overleg met Bouwnext om te bepalen welke invloed deze ingrepen mogelijk hebben op hun bevindingen bij het door hen uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek.

2. De huidige situatie

2.1 Huidige aanbod en beschikbaarheid van ruimten

2.1.1 Op andere locaties binnen de gemeente

In een gesprek met een aantal vertegenwoordigers uit de ambtelijke organisatie van de gemeente Wijchen is gezocht naar beschikbare locaties binnen de gemeente Wijchen waar mogelijk gebruikers van 't Mozaïek in de toekomst kunnen worden ondergebracht. De zoektocht bood weinig concrete aanknopingspunten.

In 't Mozaïek is voor verreweg het grootste deel sprake van permanente verhuur. Alternatieve huisvesting zou dan ook permanent beschikbaar moeten zijn. In het gesprek worden de volgende mogelijkheden genoemd, geen van allen is erg concreet:

- Het gebouw waar momenteel de GGD zit (Havenweg).
- Herontwikkeling bij een aantal scholen wellicht “on hold” zetten.
- Schoolgebouw aan de Leemweg.
- Nieuwbouw binnen centrumontwikkeling Hart van Zuid.

Geconcludeerd wordt dat herhuisvesting van vaste gebruikers van 't Mozaïek in een bestaand gebouw een lastige zaak wordt. Tevens wordt echter geconstateerd dat het in veel gevallen ook geen rechtstreekse verantwoordelijkheid is van de gemeente om zorg te dragen voor huisvesting. Onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende gebruikers:

- Gebruikers waarvoor de gemeente Wijchen een directe verplichting heeft zorg te dragen voor (her)huisvesting.
- Gebruikers waarvoor de gemeente Wijchen een indirecte of morele verplichting heeft om zorg te dragen voor (her)huisvesting.
- Gebruikers waarvoor de gemeente geen enkele verplichting heeft of voelt om zorg te dragen voor (her)huisvesting.

Feitelijk is er maar een beperkt aantal gebruikers waar de gemeente een directe verplichting heeft om zorg te dragen voor de huisvesting. Het betreft feitelijk de gesubsidieerde functies zoals het theater, de bibliotheek, de Historische Vereniging, het Sociaal Wijkteam, BWW en de EHBO-vereniging. Een veel groter aantal organisaties is toe te rekenen aan categorie 2. Er is geen rechtstreekse verplichting om zorg te dragen maar de gemeente hecht er wel waarde aan dat:

- De voorzieningen/functie aangeboden wordt in de gemeente Wijchen.
- De voorziening/functie meerwaarde heeft voor het totaalconcept van 't Mozaïek.

Omdat er, zoals hiervoor is geconstateerd, nauwelijks alternatieve huisvesting beschikbaar is binnen de gemeentegrenzen van Wijchen, is het in beide gevallen eigenlijk wenselijk om de functies in 't Mozaïek te behouden. Het betreft dan bijvoorbeeld functies als de huisartsenpost, MeerVoormekaar, Driestroom en Theaterschool Hakoena.

Er is ook een aantal functies waar de gemeente geen enkele verplichting heeft of voelt om zorg te dragen voor huisvesting. Dit betreft dan de kleine bedrijfjes die ruimten huren, al dient hierbij te worden opgemerkt dat dit ook vrijwel zonder uitzondering bedrijfjes betreft op het gebied van maatschappelijke of medische dienstverlening. Ook genereren deze partijen veelal inkomsten die een bijdrage leveren aan het beperken van het (door de gemeente aan te vullen) exploitatietekort van 't Mozaïek.

2.1.2 In 't Mozaïek

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de huidige verhuur (het gebruik) van de ruimten van 't Mozaïek weergegeven. De accommodatie bestaat uit de volgende gebouwdelen:

- Gebouwdeel A: laagbouw (1531 m². A1 613 m², A2 918 m²).
- Gebouwdeel B: vleugel met twee verdieping (1183 m²).
- Gebouwdeel C: centrale zone met horeca en verdieping (926 m²).
- Gebouwdeel D: oude omroepstudio (271 m²).
- Gebouwdeel E: theater met souterrain (857 m²).
- Gebouwdeel G: bibliotheek (1430 m²).

¹ A1 betreft het gedeelte van gebouwdeel A waar met name de huisartsenpraktijk, de danszaal, de ruimten van Theaterschool Hakoena en Graffiti Moris en enkele verhuurbare ruimten zijn gesitueerd.

Gebouwdeel A2 betreft met name de ruimten die momenteel door De Driestroom en het Sociaal Wijkteam worden gebruikt.



Figuur 2: Plattegrond 't Mozaïek

Door Bouwnext is onderzoek uitgevoerd naar de staat van de accommodatie. Hierbij lag het accent op de gebouwdelen A en B. Ook zijn gebouwdelen C en D bij de beschouwingen betrokken. De grootste investeringen zijn met afstand voorzien in de gebouwdelen A en B. Een groot gedeelte van de ruimten wordt permanent verhuurd. Het aantal multifunctionele ruimten is beperkt. Het betreft, naast de theaterzaal en de bibliotheek, feitelijk uitsluitend enkele vergaderruimten in gebouwdeel A en B en de danszaal in gebouwdeel A. Er is sprake van leegstand (of tijdelijk gebruik) van de volgende ruimten:

- De voormalige omroepstudio (gebouwdeel D).
- Een gedeelte van de tweede verdieping van gebouwdeel B.

In de volgende tabel wordt het verhuurde oppervlak per gebruiker of functie weergegeven alsmede de oppervlakte multifunctioneel en leegstand.

Gebruiker	Gehuurd oppervlak (m2)
Actiefzorg Eindhoven	103,5
Alberts/Veenhuis psychologenpraktijk	33
Bibliotheek	1430
BWW	46,8
EHBO vereniging Wijchen	32,6
GROW coaching en training	33,3
Historische vereniging Tweestromenland*	257,9
Huisartsenpraktijk de Campus	180,9
Joyce Hofmans Ontwikkeltrajecten	33,3
Kindertheater Bombarie	12,5
Kleedkamer/technische ruimte	92,9
Krebbers logopedie en dyslexie	82,3
Logopedisch Centrum Zuid Nederland	33
MeerVoormekaar	419,9
Moris Graffiti	35,8
Mozaïek eigen gebruik	289,9
PsyPhysio Fysiotherapie	33
Praktijk v Jungiaanse Analytische en filosofische therapie	16,5
Remind Consulting Tineke v. Rijswijk	35,5
ROC	77,4
Roeterdink Coaching	19,2
s'Heerenloo zorggroep	16,5
Sociaal Wijkteam	660
Stg. de Driestroom	394
Theaterschool Hakoena	160,4
Vincent B.V.	27,6
Vluchtelingenwerk Oost Nederland	89,5
Wijchens amateur toneel	38,8
Incidenteel/Multifunctioneel (inclusief theater/podium)	1035,3
Leegstand of leeg te maken	428,6

Tabel 1: Overzicht gebruikers 't Mozaïek

Bij het Sociaal Wijkteam bevindt zich ongeveer 400 m² in de laagbouw (gebouwdeel A) en ongeveer 260 m² op de begane grond van gebouwdeel B. Voor de leegstaande ruimte geldt dat er momenteel gesprekken worden gevoerd met potentiële nieuwe huurders over ruimten met een totaaloppervlak van ongeveer 130 m² en andere leegstaande ruimten moeilijk verhuurbaar zijn. Dit laatste is ook het geval omdat er sprake van is dat de JGZ (consultatiebureau) zal worden gehuisvest in gebouwdeel D (de voormalige omroepstudio). Uit de interviews met de belangrijkste gebruikers blijkt dat zij in alle gevallen tevreden zijn met de hoeveelheid ruimte die zij beschikbaar hebben op dit moment. Zij zien geen aanleiding om in de toekomst meer of minder ruimte te gaan huren. Ruimte zou derhalve uitsluitend beschikbaar komen indien huurders elders huisvesting zouden vinden.

2.2 De huidige situatie in 't Mozaïek

2.2.1 Missie en toekomstvisie van de Stichting

De missie van de Stichting is als volgt geformuleerd: **'t Mozaïek is er om inwoners en maatschappelijke organisaties uit de regio Wijchen te versterken.**

't Mozaïek wil dit doen door het verbinden, motiveren en verrijken van mensen en organisaties. Hiertoe luisteren zij naar hen, signaleren maatschappelijke behoeften en spelen daarop in. Het resultaat van deze inspanning is:

- Het verhuren en faciliteren van passende en toegankelijke ruimten.
- Het initiëren, ondersteunen en organiseren van sociale, culturele en educatieve projecten en evenementen.
- Het bieden van ontspanning en verrijking door het programmeren van inspirerende, uitdagende en prikkelende theatervoorstellingen en activiteiten.
- Het bieden van ruimte voor ontmoeting en versterking van de innerlijke mens in de huiskamer en in het cultureel lunch café.

Vanuit het voorgaande zijn de vier productgroepen van 't Mozaïek af te leiden: Verhuur, Projecten/Evenementen, Theater en Cultureel Lunchcafé/Horeca.

In het gesprek met de directeur en de facilititeit manager van 't Mozaïek wordt aangegeven dat de voorziening wordt gezien als een totaalconcept. Feitelijk leveren in hun optiek (vrijwel) alle huurders hier een bijdrage aan. Het geheel is derhalve meer dan de som der delen. Gebruikers weten elkaar beter te vinden door de directe fysieke verbinding. Winst is nog te behalen in het in gezamenlijkheid uitvoeren van een groter aantal projecten en organiseren van activiteiten of evenementen. Momenteel vinden reeds diverse activiteiten plaats maar door Corona is de afgelopen twee jaar in dit opzicht niet alles mogelijk geweest. Opgemerkt wordt verder dat er een groot verschil is in de financiële bijdrage die huurders leveren aan de exploitatie van 't Mozaïek. In bepaalde gevallen, zoals bij de bibliotheek, zijn er afspraken gemaakt over de maximale (maatschappelijke) huur die in rekening kan worden gebracht. In andere gevallen is sprake van een marktconforme huur. Op deze huurtarieven (per vierkante meter) wordt verder ingegaan in paragraaf 2.2.2. De huurinkomsten heeft 't Mozaïek wel nodig om haar maatschappelijke functie (inclusief de theaterprogrammering)

ook in de toekomst te kunnen vervullen. Bij afwegingen over het herhuisvesten van bepaalde functies buiten de muren van 't Mozaïek moet dan volgens 't Mozaïek ook niet alleen het maatschappelijke maar ook het financiële aspect betrokken worden.

2.2.2 De exploitatie

Stichting 't Mozaïek heeft drie belangrijke inkomstenbronnen:

- De verhuur van ruimten (huurbedrag en servicekosten).
- De omzet vanuit het theater en evenementen (inclusief horeca)
- De omzet vanuit het lunchcafé.

Daarnaast is sprake van sponsorinkomsten. Aan de kostenkant is vooral sprake van aan de omzet verbonden kosten (met name aan voorstellingen en horeca), personeelskosten en huisvestingskosten (waaronder energie, schoonmaak, huur en onderhoud). De bedragen zijn afkomstig uit de jaarrekeningen van Stichting 't Mozaïek.

Jaarrekeningen	2017	2018	2019	2020	2021
omzet verhuur	€ 359.313	€ 421.535	€ 424.497	€ 395.809	€ 383.005
omzet servicekosten	€ 137.054	€ 140.020	€ 141.428	€ 145.826	€ 136.537
omzet theater & evenementen	€ 209.458	€ 313.620	€ 306.105	€ 123.215	€ 96.369
omzet lunchcafé		€ 28.142	€ 36.512	€ 15.880	€ 12.107
omzet horeca	€ 154.635				
budgetsubsidie		€ 50.000	€ 140.000	€ 140.000	€ 140.000
investeringsubsidie		€ 1.068	€ 17.893	€ 17.893	€ 19.252
overige subsidie	€ 7.500	€ 8.547	€ 10.000	€ 20.868	€ 43.440
sponsorbijdrage			€ 25.440	€ 27.828	€ 24.133
overige opbrengsten			€ 1.741	€ 100.386	€ 96.185
Totale opbrengsten	€ 867.959	€ 962.932	€ 1.103.616	€ 987.705	€ 951.028
kostprijs van de omzet	€ 172.136	€ 184.554	€ 206.395	€ 105.596	€ 85.476
personeelskosten	€ 466.783	€ 519.013	€ 523.885	€ 537.968	€ 541.007
afschrijvingen	€ 10.568	€ 14.599	€ 36.691	€ 39.181	€ 44.008
huisvestingskosten	€ 189.895	€ 190.343	€ 228.298	€ 178.438	€ 144.290
verkoopkosten	€ 16.874	€ 21.774	€ 22.935	€ 12.384	€ 13.995
algemene kosten	€ 67.230	€ 73.190	€ 69.112	€ 94.809	€ 91.227
overige lasten	€ 3.895	€ 1.553	€ 2.873	€ 27.537	€ 4.350
Totale kosten	€ 927.381	€ 1.005.026	€ 1.090.189	€ 995.913	€ 924.353
Resultaat voor financiële baten en lasten	€ -59.422	€ -42.094	€ 13.427	€ -8.208	€ 26.675

Tabel 2: Winst- en verliesrekeningen Stichting 't Mozaïek

Korte toelichting op de tabel:

- 't Mozaïek ontvang vanaf 2018 een budgetsubsidie van de gemeente Wijchen die specifiek bestemd is voor de theaterprogrammering..
- In het coronajaar 2020 heeft de vaste verhuur voor een belangrijk deel doorgang gevonden, de omzet uit incidentele verhuur is gedaald. Uit het gesprek met 't Mozaïek bleek dat in 2021 ook enkele vaste huurders zijn afgehaakt (als gevolg van Corona). Momenteel is er weer een aantal nieuwe huurders gecontracteerd en zijn gesprekken gaande met andere organisaties.
- De omzet uit theater en evenementen is in 2020 drastisch gedaald als gevolg van de sluitingsperiode vanwege de Corona-maatregelen.
- Vanaf 2018 wordt de horecaomzet toegerekend aan activiteiten.
- De overige opbrengsten in 2020 zijn met name toe te schrijven aan de NOW-regelingen vanwege Corona en het Kickfonds Cultuur.
- De kosten zijn over de volle breedte toegenomen in de periode 2017 tot en met 2019 (net als de omzet) en afgenomen in 2020 als gevolg van de sluitingsperiodes.
- De verbruikskosten (energie) bedragen in een regulier jaar een kleine € 100.000,-. De huur van het pand bedraagt in een reguliere situatie ongeveer € 20.000,-.
- Huurders betalen een huurprijs en servicekosten per vierkante meter. De servicekosten dekken alle overige kosten (dus ook water en energie) met uitzondering het gebruik van internet/wifi en de schoonmaakkosten van de eigen ruimte.
- Met name de bibliotheek, de historische vereniging, de huisartsenpraktijk, MeerVoormekaar, het Sociaal Wijkteam en De Driestroom grote huurders. Voor de bibliotheek is de afspraak dat een zeer lage vierkante meterprijs wordt gehanteerd. Ook voor enkele andere huurders is sprake van een gereduceerd tarief of een percentage korting op het reguliere huurtarief van € 10,10 per vierkante meter en servicekosten van € 2,94 per vierkante meter.

2.2.3 Het gebruik en de gebruikers

Zoals eerder aangegeven is een groot deel van de accommodatie permanent verhuurd. Er zijn slechts enkele ruimten die incidenteel worden verhuurd. Het gaat dan specifiek om:

- De danszaal.
- De theaterzaal (inclusief podium).
- Een vijftal vergaderruimten.
- Het cultureel lunch café.

De leegstand van ruimten die bestemd zijn voor permanente verhuur is beperkt en wordt steeds beperkter². Het betreft met name de volgende ruimten (totaal ongeveer 428 m²):

- Gebouwdeel D (de oude omroepstudio). Hier is deels sprake van leegstand en deels sprake van tijdelijke verhuur (ongeveer 240 m² verhuurbare ruimte).
- Enkele ruimten op de eerste en met name de tweede verdieping van gebouwdeel B.
- Ruimte A.0.28 (tijdelijk opslag Mozaïek, 57,5 m²).

Met de grote gebruikers is, zoals weergegeven in paragraaf 1.3, een gesprek gevoerd. Het betreft de bibliotheek, theaterschool Hakoena, MeerVoormekaar, Huisartsenpraktijk De Campus, het Sociaal Wijkteam en Driestroom. Daarnaast is sprake van diverse kleine gebruikers die gepositioneerd kunnen worden binnen het medische en/of het maatschappelijke werkveld.

Zonder uitzondering geven de grote vaste gebruikers aan dat zij zeer veel meerwaarde zien in de combinatie van functies zoals die momenteel zijn gehuisvest binnen 't Mozaïek. Zo is er sprake van kruisbestuiving tussen het theater en de bibliotheek, loopt de huisarts regelmatig binnen bij het Sociaal Wijkteam en MeerVoormekaar en kunnen de cliënten (assistent medewerkers) van Driestroom werkervaring opdoen binnen de bedrijfsvoering van 't Mozaïek (bijvoorbeeld op het gebied van kinderopvang ion de bibliotheek, conciërgetaken, horeca en mogelijk in de toekomst de speel-o-theek). Organisaties als het Sociaal Wijkteam en MeerVoormekaar geven daarnaast aan dat het feit dat zij onderdeel uitmaken van een groter geheel ook een voordeel heeft voor de laagdrempeligheid. Het is voor hun cliënten gemakkelijker om 't Mozaïek binnen te lopen dan het geval zou zijn indien zij zouden zijn gehuisvest in een solitaire accommodatie.

² Op het moment van schrijven van deze rapportage vindt nog een aantal gesprekken plaats met mogelijke nieuwe huurders.

Evenals Stichting 't Mozaïek ziet ook een aantal grotere gebruikers nog kansen om projectmatig samen te werken. Op deze wijze kunnen producten en arrangementen tot stand worden gebracht die niet door de afzonderlijke gebruikers kunnen worden gerealiseerd. Ook is het op deze wijze beter mogelijk gebruik te maken van elkaars competenties en menskracht.

Door de verschillende gebruikers worden de knelpunten zoals vermeld in de rapportages van Bouwnext volmondig bevestigd. Er zijn met name in gebouwdeel A en B, maar ook in de ruimte van MeerVoormekaar in gebouwdeel C, grote problemen met betrekking tot de klimaatbeheersing. Dit resulteert met name in hele hoge temperaturen in de zomer en te lage temperaturen in de winter. Ook wordt in een aantal gevallen aangegeven dat de accommodatie inmiddels wel wat oud is en er sprake is van achterstallig onderhoud. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de vloeren van Driestroom. MeerVoormekaar en de huisartsenpraktijk hebben zelf geïnvesteerd in de accommodatie waardoor hier sprake is van een modernere uitstraling. In alle gevallen zijn de grote huurders tevreden over de hoeveelheid ruimte waarover zij beschikken en over het algemeen ook over de indeling van hun ruimten.

3. Ambitie en ontwikkelingen

3.1 Gemeentelijke ambitie en doelstellingen

De gemeente Wijchen heeft geen beleid geformuleerd met betrekking tot de wijze waarop wordt omgegaan met de maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente³. De gemeenteraad van Wijchen heeft in 2019 wel een visie vastgesteld op 't Mozaïek. Hierbij wordt ingezet op het inhoudelijk voorzetten van de bestaande situatie waarbij 't Mozaïek wordt gepositioneerd met theater en een maatschappelijke functie. Dit scenario betekent in feite het inhoudelijk voortzetten van de huidige visie. De stichting blijft maatschappelijke activiteiten in de accommodatie organiseren en er is sprake van cultuureducatie, amateurkunst en maatschappelijke projecten. De professionele theaterprogrammering blijft gehandhaafd binnen t Mozaïek.

In een gesprek met de drie bij 't Mozaïek betrokken wethouders blijft deze visie overeind. Het in stand houden van de theaterfunctie waarbij sprake is van een zo breed mogelijke positionering (dus niet uitsluitende professionele voorstellingen) staat niet ter discussie. Meer discussie vindt plaats over de permanente verhuur van ruimten. Er bestaat twijfel of alle functies die een plek hebben binnen 't Mozaïek ook daadwerkelijk een bijdrage leveren aan het concept en of er sprake is van een voldoende mate van kruisbestuiving.

Ook wordt doorgesproken over de begrippen “De Huiskamer van Wijchen” en “Het Kleurrijk Huis van Wijchen”. Indien die als criterium wordt gebruikt bij de beoordeling of gebruikers hier een bijdrage aan leveren zal dit in de meeste gevallen niet het geval zijn. 't Mozaïek is geen voorziening waar mensen in grote getalen binnenlopen voor een kop koffie. De toegevoegde waarde zit hem veel meer in het feit dat er diverse maatschappelijke en gezondheid-gerelateerde voorzieningen worden aangeboden waarbij tussen aanbieders sprake is van een onderlinge versterking. Indien in voldoende mate wordt aangetoond dat met de huidige verhuur sprake is van deze toegevoegde waarde dan levert dit een bijdrage aan de ambities en doelstellingen van de gemeente en acht de gemeente het van belang om,

indien mogelijk, het aanbieden van deze functies in 't Mozaïek ook in de toekomst te faciliteren.

3.2 Relevante lokale en landelijke ontwikkelingen

Bij het opstellen van een toekomstperspectief voor een maatschappelijke voorziening is het ook van belang om kennis te nemen van de meest relevante ontwikkelingen die zich de komende jaren voor zullen doen en die invloed hebben op het gebruik en de exploitatie van de voorziening.

Een belangrijk aspect voor het gebruik van iedere maatschappelijke voorziening is het aantal inwoners in het verzorgingsgebied en de bevolkingssamenstelling. Uiteraard gaat het daarbij om de bestaande situatie maar ook de verwachte ontwikkelingen hierin zijn van belang.

De bevolkingsprognose van de gemeente Wijchen is nog niet aangepast aan de actuele versnelling van de woningbouwplannen. De bevolkingsprognose voorspelt nog een lichte bevolkingsdaling door de gemeente Wijchen van circa 41.000 in de huidige situatie tot circa 39.300 in 2040 (bron: detailhandelsstructuurvisie gemeente Wijchen, januari 2022). Deze krimp kan verklaard worden door de toenemende vergrijzing en huishoudensverdunding.

Het is op dit moment onduidelijk in hoeverre alle woningbouwplannen in snel tempo kunnen worden gerealiseerd. Er wordt daarom in de detailhandelsstructuurvisie gerekend met 2 scenario's: een “zeker” scenario dat uitgaat van een stabilisatie van het aantal inwoners tot 2030 en een meer onzeker scenario waar de gemeente doorgroeit tot ruim 45.000 inwoners in 2030.

Met betrekking tot het toekomstperspectief van 't Mozaïek wordt uitgegaan van een stabilisatie of een lichte groei van het aantal inwoners. De verschuivingen in de samenstelling van de verschillende leeftijdsklassen is aanzienlijker en kan zorgen voor een verandering in de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. Vooral de behoefte aan (para)medische voorzieningen en welzijnsvoorzieningen zal toenemen. In 't Mozaïek worden diverse

³ Er zijn wel twee vastgestelde gemeentelijke notities die raken aan maatschappelijke voorzieningen. Het betreft de Kadernota Gemeentelijk Vastgoed nummer 26588 (update naar Portefeuilleplan

Gemeente Vastgoed 2021 nummer 5915 en de Notitie Beheer & Exploitatie Maatschappelijk Vastgoed 2021 nummer Z/20/053294.

voorzieningen op dit terrein aangeboden waarmee de verwachting gerechtvaardigd is dat dit in een toenemend bezoek zal resulteren.

Landelijk zien wij een belangrijke trend naar multifunctionele voorzieningen waarbij een balans wordt gezocht tussen maatschappelijke functies en meer commerciële, liefst aan de maatschappelijke functie gerelateerde, kostendragers. Met name solitaire theaters worden nog zelden gerealiseerd. Van de combinatie van een podiumvoorziening met bijvoorbeeld kunsteducatie, amateurkunst, bibliotheek, sociaal-culturele activiteiten, maatschappelijke voorzieningen en horeca/ontmoeting zijn inmiddels een groot aantal goede voorbeelden bekend.

4. De toekomstscenario's

4.1 Synthese en integrale diagnose

De belangrijkste constatering uit de hoofdstukken 2 en 3 resulteren in de volgende synthese:

- Er is op dit moment geen vervangende huisvesting beschikbaar voor bestaande huurders die niet meer in 't Mozaïek terecht zouden kunnen.
- In 't Mozaïek is momenteel vooral sprake van leegstand in de voormalige omroepstudio (gebouwdeel D) en in beperkte mate op de eerste en tweede verdieping van gebouwdeel B. Met betrekking tot gebouwdeel D is de vide eigenlijk niet apart te verhuren en is er sprake van dat het consultatiebureau van de JGZ hier zal worden gehuisvest. Gebouwdeel B vult zich op het moment van schrijven van deze rapportage. Voor de verhuur van de laatste ruimten zijn momenteel gesprekken gaande.
- De verwachting is niet dat de huidige gebruikers de komende jaren substantieel meer of minder ruimte nodig zullen hebben.
- Vanuit 't Mozaïek wordt aangegeven dat het vertrek van (bijna) iedere huurder een negatief effect zal hebben op het huidige concept waar sprake is van synergie en hierdoor meerwaarde voor huurder en hun cliënten.
- De productgroepen van 't Mozaïek zijn:
 - Verhuur.
 - Projecten en evenementen.
 - Theater.
 - Cultureel lunchcafé.
- Vanuit de gemeente wordt het belang van 't Mozaïek onderschreven wat geleid heeft tot de visie die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Minder overtuiging is er dat iedere functie ook meerwaarde heeft voor het concept. Met name indien aan dit concept het predicaat "De Huiskamer van Wijchen" wordt verbonden. De gemeente wil meer zicht hebben op deze meerwaarde (dit is de aanleiding voor het verstrekken van de opdracht voor het onderzoek waar deze rapportage betrekking op heeft).
- De gebruikers zijn zonder uitzondering zeer te spreken over de combinatie van functies binnen 't Mozaïek en willen graag in de accommodatie gehuisvest blijven. De

knelpunten die zij momenteel ervaren met betrekking tot de huisvesting corresponderen met de bevindingen uit het onderzoek van Bouwnext.

- Indien gebruikers zouden verdwijnen slaat dit een gat in de begroting van de Stichting. Een eventuele besparing op verbruikskosten zal dit negatieve effect op het exploitatieresultaat niet compenseren.
- Demografische ontwikkelingen zullen naar verwachting resulteren in een toenemende behoefte aan (para)medische voorzieningen.
- Er is een landelijke trend naar een combinatie van podiumfuncties, andere (sociaal-) culturele activiteiten, maatschappelijke voorzieningen en een ondersteunende horeca die ook een bijdrage levert aan de ontmoeting en participatie.

Op basis van de hiervoor beschreven synthese stellen wij de volgende integrale diagnose:

't Mozaïek is een multifunctionele voorziening met een podiumvoorziening en voornamelijk vaste huurders. In relatief beperkte mate is sprake van incidentele verhuur. De exploitierende Stichting, maar ook de grote gebruikers, geven zonder uitzondering aan dat zij veel tot zeer veel meerwaarde zien in de combinatie van functies/voorzieningen onder één dak. De organisaties, die met name een maatschappelijke en zorg-gerelateerd karakter hebben, komen elkaar letterlijk tegen waarbij inhoudelijke afstemming plaats vindt wat uiteindelijk voor henzelf maar met name ook voor hun cliënten meerwaarde heeft. Ook weten huurders elkaar in toenemende mate te vinden bij het invulling geven aan arrangementen, projecten en activiteiten, al heeft Corona in dit opzicht sporen nagelaten. Veel beperkter is binnen de accommodatie sprake van een inlooptent, met uitzondering van de bibliotheek. Spontane ontmoeting vindt dan ook niet veel plaats. Uiteraard is dit wel het geval tijdens, voorafgaand aan of aansluitend op de activiteiten en sessies die door (de gebruikers) van 't Mozaïek worden georganiseerd. Hoewel het predicaat "de Huiskamer van Wijchen" in onze optiek de lading dan ook niet volledig dekt heeft het totale concept zeker een aanzienlijke meerwaarde ten opzichte van de situatie dat voor huurders sprake zou zijn van een solitaire voorziening.

Uiteraard kunnen er toch argumenten zijn om ingrepen te doen in het oppervlak van de accommodatie om renovatie- en verduurzamingskosten te besparen. Het is slechts in zeer beperkte mate mogelijk om huurders elders binnen 't Mozaïek te huisvesten. De leegstand

is namelijk zeer beperkt, zeker indien gebouwdeel D wordt gereserveerd voor huisvesting van het consultatiebureau van de JGZ. In de meeste gevallen betekent dit derhalve dat bepaalde huurders in dat geval elders huisvesting moeten gaan zoeken. Dit zal in meer of mindere mate afbreuk doen aan het huidige concept van 't Mozaïek maar zal ook resulteren in inkomstenderving voor de Stichting en een toename van het exploitatietekort (exclusief subsidie). Daarnaast ligt alternatieve huisvesting binnen Wijchen niet voor het oprapen. Hoewel de gemeente voor de meeste voorzieningen binnen 't Mozaïek formeel geen verantwoordelijkheid heeft om voor huisvesting zorg te dragen betreft het wel voorzieningen waarvan de gemeente het van belang acht dat deze binnen de gemeente Wijchen worden aangeboden.

4.2 Beantwoording eerste onderzoeksvraag

De eerste hoofdvraag voor het onderzoek is, zoals aangegeven in paragraaf 1.2, als volgt geformuleerd:

Rechtvaardigt de maatschappelijke meerwaarde van het gebouw én haar functies een investering zoals voorgesteld door het bureau Bouwnext in september 2021?

- a. *Passen alle doelgroepen en (verhuur-)activiteiten binnen onze visie en de missie van 't Mozaïek?*
- b. *In hoeverre dragen alle huidige doelgroepen en (verhuur-)activiteiten aan die meerwaarde bij?*
- c. *Kunnen we de huidige huurders intern en/of extern herhuisvesten?*

Beantwoording vraag a:

Vanuit de missie van de Stichting kan deze vraag volmondig met ja worden beantwoord. Vanuit gemeentelijk perspectief is dit minder duidelijk. Toch betreft het vrijwel allemaal voorzieningen/functies waarvan de gemeente het van belang acht dat deze binnen de gemeentegrenzen worden aangeboden. Door het ontbreken van alternatieve huisvesting bestaat het risico dat deze functies uit Wijchen verdwijnen indien huisvesting binnen 't Mozaïek niet meer mogelijk zou zijn.

Beantwoording vraag b:

Uiteraard zijn er verschillen in de mate waarin huurders bijdragen aan de meerwaarde van het concept van 't Mozaïek (synergie, kruisbestuiving). Toch kan worden gesteld dat vrijwel alle huurders opereren binnen een maatschappelijke en (para)medische context en hiermee elkaar kunnen versterken. Alle huurders hebben meerwaarde als het gaat om het bijdragen in de exploitatie van de Stichting. Verder vindt met name versterking plaats tussen het theater, Driestroom, MeerVoormekaar, Vluchtelingenwerk, Sociaal Wijkteam en de bibliotheek.

Beantwoording vraag c:

Op basis van een verkenning met een aantal medewerkers van de gemeente Wijchen is geconstateerd dat alternatieve externe herhuisvesting niet of slechts in beperkte mate mogelijk is. Interne herhuisvesting is in zeer beperkte mate mogelijk. Indien een deel van de accommodatie echter zou worden geamoveerd zal er voor bepaalde functies geen ruimte meer beschikbaar zijn,

Beantwoording hoofdvraag 1:

Alles overwegende zijn wij van mening dat een investering gerechtvaardigd wordt door de maatschappelijke meerwaarde van het gebouw en haar functies. Of de omvang van deze investering in verhouding staat tot de maatschappelijke meerwaarde is een politieke afweging. Hierbij dient ook het effect op het voorzieningenaanbod te worden betrokken indien functies niet meer binnen 't Mozaïek zouden worden aangeboden en ook niet elders binnen de gemeente Wijchen kunnen worden gehuisvest. Toch is het zaak kritisch te kijken of de investeringen door "slimme oplossingen" mogelijk kunnen worden gereduceerd. Hiertoe worden bij de scenario's in paragraaf 4.3 de mogelijkheden geschetst. Een second opinion op de bevindingen en calculaties van Bouwnext behoort niet tot het onderzoek waarop deze rapportage betrekking heeft.

4.3 De scenario's

Alles overwegende is in overleg met de projectgroep besloten om de volgende scenario's verder uitgewerkt in hoofdstuk 5:

1. Scenario rapportage Bouwnext (1A) of "Bouwnext Light" (1B);
2. Slopen gebouwdeel A en nieuwbouw in 3 lagen (er ontstaat ruimte tussen nieuwbouw en sportschool) en renoveren bouwdeel B, C en D;
3. Slopen gebouwdeel A en renoveren bouwdeel B, C en D.

Scenario 3 staat inhoudelijk wat verder af van de integrale diagnose zoals gepresenteerd in de vorige paragraaf. Het amoveren van een substantieel deel van de accommodatie zal betekenen dat gebruikers "buiten de boot" zullen vallen en elders huisvesting moeten vinden. Dit zal in de meeste gevallen geweld doen aan de maatschappelijke meerwaarde van het concept van 't Mozaïek. Toch kunnen er argumenten zijn om toch te kiezen voor een beperking van de omvang van de accommodatie, bijvoorbeeld vanuit financieel perspectief. Om deze reden is het goed ook hier serieus aandacht aan te besteden.

Ad 1. Rapportage Bouwnext volgen of aanpassingen

Een mogelijkheid is om de rapportage van Bouwnext integraal te volgen. Dit betekent dat de accommodatie in de huidige vorm in stand blijft en wordt verduurzaamd. Voor het gebruik heeft dit, behoudens de tijdelijke situatie tijdens de renovatie, geen consequenties. De volledige door Bouwnext voorgestelde investering wordt gedaan.

Wij zien een alternatief voor de voorgestelde investeringen van Bouwnext. Het betreft een vereenvoudigde versie van renovatie en verduurzaming die minder investeringskosten met zich meebrengt. Op de inhoudelijk kant van dit alternatief wordt in hoofdstuk 5 verder ingegaan.

Ad 2. Slopen gebouwdeel A en nieuwbouw in drie lagen

Bij dit scenario wordt gebouwdeel A volledig geamoveerd waarbij de huidige gebruikers tijdelijk elders dienen te worden gehuisvest. Er wordt een vergelijkbaar oppervlakte teruggebouwd in 3 lagen grenzend aan gebouwdeel C waar de bestaande gebruikers weer kunnen worden gehuisvest. Het bouwen in 3 lagen maakt het gebouw compacter met meer mogelijkheden tot bijvoorbeeld de realisatie van een atrium en directe verbinding tussen de

verschillende "bewoners". Er ontstaat ruimte tussen het nieuwe gebouwdeel A van 't Mozaïek en de bestaande sportschool waar mogelijke invulling aan gegeven kan worden door middel van andere voorzieningen. Bouwdeel B, C en D worden gerenoveerd.

Ad 3. Slopen gebouwdeel A

Het slopen van een gedeelte van gebouwdeel A is in onze optiek geen realistische optie. Samen met de renovatie van het resterende deel van A zouden dan diverse bouwkundige maatregelen moeten worden genomen die verder kostenverhogend zullen werken. Dit betekent dat bij dit scenario alle huidige gebruikers van gebouwdeel A hetzij intern moeten worden geherhuisvest, hetzij huisvesting buiten 't Mozaïek moeten gaan zoeken. Bouwdeel B, C en D worden verduurzaamd.

5. Uitwerking scenario's

In dit hoofdstuk worden de scenario's zoals gepresenteerd in paragraaf 4.3 verder uitgewerkt. Daarnaast wordt de tweede onderzoeksvraag beantwoord.



5.1 Scenario 1A en 1B: Bouwnext integraal of “light”

5.1.1 Consequenties ruimtelijk en bouwkundig

Bouwnext is in haar rapport van 2 september 2021 onder andere uitgegaan van:

- Het vervangen van de complete gevels van bouwdeel B (Noordgevel) en bouwdeel A.
- Het toepassen van triple glas.
- Het toepassen van zonwering en zomernachtluiken.
- Het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande warmtepompen en het aanbrengen van een nieuwe water warmtepomp voor bouwdeel A.

- Het aanbrengen van koelbatterijen en warmtewielen in bestaande luchtbehandelingskasten zodat ruimten ook gekoeld kunnen worden.
- Het aanbrengen van klimaatplafonds in bouwdeel B.

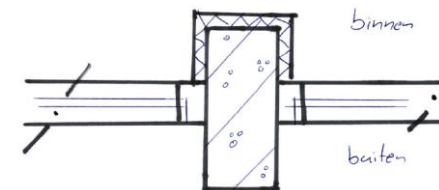
Deze voorstellen zijn gebaseerd op het ‘optimaal’ isoleren en verduurzamen van Het Mozaïek waarbij de gebruikers zo min mogelijk last hebben van de verbouwing en in principe in haar ruimten kunnen blijven. De kosten zijn erg hoog in verhouding tot de mogelijke besparing op energielasten en onderhoudskosten. We hebben daarom gekeken of het mogelijk is om de voorgestelde verduurzaming van Bouwnext wat ‘eenvoudiger’ uit te voeren (**scenario 1B**).

Grote veranderingen ten opzichte van de rapportage van Bouwnext (**scenario 1A**) zijn:

- Het vervangen van de gevels binnen de constructie.
- Toepassen van dubbel HR++ glas.
- Het vervangen van de isolatie en de dakbedekking en het aanbrengen van mos-sedum waar mogelijk.
- Het niet toepassen van zomernachtluiken maar het regelen van ‘nachtventilatie’ middels de luchtbehandeling.
- Het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande luchtbehandelingskasten en deze uit te breiden met warmtewielen en koelbatterijen.
- Het niet isoleren van de begane grondvloer maar wel aanbrengen van vloerverwarming. Hierdoor is het mogelijk om de warmtepomp als hoofdverwarming (en koeling) te laten draaien en is gebouwdeel A all-electric te maken



Gebouwdeel A



Bij deze maatregelen is het niet mogelijk om de bestaande gebruikers in het gebouw te laten. Deze zullen tijdelijk elders gehuisvest moeten worden. Voor deze tijdelijke huisvesting is een post opgenomen in de begroting.

Bij gebouwdeel A stellen wij voor om de bestaande betonnen portaalconstructie te handhaven, de puien te vervangen en de kolommen aan de binnenzijde te isoleren. De delen met metselwerk blijven gehandhaafd en we stellen voor om daar een geïsoleerde voorzetwand aan de binnenzijde te plaatsen. Zo blijft de karakteristieke 'jaren 70' stijl van bouwdeel A geheel intact. Bij bouwdeel B, C en D stellen we voor om de bestaande gevels te vervangen door nieuwe gevels met instandhouding van de constructie. In de Westgevel van bouwdeel B vervangen we alleen de kozijnen. Achter deze gevel liggen toiletgroepen en een trappenhuis. Het warmteverlies is daar beperkt.

Voor de installaties is het voorstel om naar een lucht-water warmtepomp te gaan met een koelfunctie. Uitgangspunt is dat er vloerverwarming wordt in gefreesd in de dekvloeren en dat de vloerafwerking totaal wordt vervangen. We kiezen dan ook niet voor volledige koeling maar voor topkoeling in de luchtbehandeling die tevens geschikt is voor nachtventilatie. Door deze warmtepompen is het mogelijk om dit gebouwdeel all- electric te maken.



Bouwdeel B



Bouwdeel D

5.1.2 Consequenties gebruik en exploitatie

De scenario's 1A en 1B leiden er toe dat de ruimtelijk indeling feitelijk onveranderd blijft. Dit betekent dat de gebruikers na de renovatie weer in hun eigen ruimte zullen komen. Voor de exploitatie zal het effect daarom beperkt zijn, met uitzondering van het financiële effect (zie paragraaf 5.1.3).

5.1.3 Consequenties financieel

De totale investeringskosten bedragen voor **Scenario 1A** in totaal €4.929.000,- inclusief BTW (Bron: Bouwnext). De kapitaallasten van deze investeringen (lineair, 20 jaar, 1,5%) bedragen: € 320.000,- in jaar 1.

De kapitaallasten van de renovatie zouden idealiter gedekt moeten worden binnen de exploitatie van 't Mozaïek door de besparing op de energie- en onderhoudskosten. De besparing op verbruikskosten als gevolg van de verduurzaming bedragen naar verwachting: € 49.000,- per jaar (inclusief Btw). De besparing op de onderhoudskosten bedraagt jaarlijks gemiddeld € 28.000,- inclusief BTW (bouwkundig 30 jaar en installaties 20 jaar).

De totale investeringskosten bedragen voor **Scenario 1B** in totaal € 3.780.000 inclusief BTW. De kapitaallasten van deze investeringen (lineair, 20 jaar, 1,5%) bedragen: € 246.000,- in jaar 1. De besparing op verbruikskosten als gevolg van de verduurzaming bedragen naar verwachting: € 42.000,- per jaar (inclusief Btw). De besparing op de onderhoudskosten bedraagt jaarlijks gemiddeld € 24.000,- inclusief BTW (bouwkundig 30 jaar en installaties 20 jaar).

Duidelijk is dat de kapitaallasten voor zowel scenario 1A als scenario 1B hoger zijn dan de besparing op energie- en onderhoudskosten. Nader dient te worden bepaald of het mogelijk is om de huren te verhogen vanwege het feit dat het kwaliteitsniveau van de gehuurde ruimten zal toenemen. Uit de karakteristieken van de huurders (voor het grootste deel maatschappelijk ondernemers) en de resultaten van de interviews ontstaat een beeld dat de meeste huurders niet in staat zullen zijn om een verhoging van de huur voor hun rekening te nemen.

Tenslotte dient rekening te worden gehouden met kosten voor een half jaar tijdelijke huisvesting en tijdelijke inkomstenderving voor 't Mozaïek. De eerste post wordt voor dit moment op PM gesteld. De tweede post ligt in de ordegrootte van € 185.000,- eenmalig (de verwachting is dat de renovatie/verduurzaming een jaar duurt).

5.1.4 Consequentie duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid wordt er veel energie bespaart. Bij scenario 1A doen we het maximale wat je bij een bestaand gebouw zou kunnen doen. Bij scenario 1B (de light variant) kijken we wat minimaal noodzakelijk is om een aangenaam en duurzaam gebouw te krijgen. De besparing op energie is lager bij scenario 1B, maar de investering ook. Op het gebied van circulariteit is het goed om gebouwdeel A te behouden. Dit deel heeft geen monumentenstatus maar is wel een typisch jaren 70 gebouw waarvan het zonde zou zijn om die te slopen. Met het behouden en verduurzamen hiervan kan het weer decennia lang behouden blijven.

5.2 Scenario 2: Sloop en nieuwbouw gebouwdeel A

5.2.1 Consequenties ruimtelijk en bouwkundig



Bij dit scenario wordt het bestaande bouwdeel A gesloopt en vervangen door nieuwbouw in drie lagen. Het wit gemarkeerde gebied kan worden herontwikkeld. Een voordeel is dat het totale gebouw compacter wordt. Daarnaast wordt er meer bruikbaar oppervlak toegevoegd door het toevoegen van een atrium tussen de bouwdelen A en B. Een bijkomend voordeel is dat de te vervangen gevel van bouwdeel B wat eenvoudiger uitgevoerd kan worden. In dit scenario proberen we het trafostation op de begane grond van bouwdeel A te behouden en te integreren in de nieuwbouw. Een nadeel van dit scenario is dat de bestaande gebruikers van bouwdeel A voor een langere periode elders opgevangen moeten worden (ruim 1 jaar). De kosten voor een dergelijke tijdelijke opvang zijn hoog. Naast de nieuwbouw van bouwdeel A moet in dit scenario de bouwdelen B, C en D nog steeds worden verduurzaamd.

5.2.2 Consequenties gebruik en exploitatie

Op basis van de resultaten van de interviews is de verwachting dat de gebruikers van het oorspronkelijke gebouwdeel A in de nieuwe situatie vergelijkbare ruimten beschikbaar zullen krijgen. Net als bij scenario 1 verandert er dan ook weinig in de exploitatie, met uitzondering van het financiële effect (zie paragraaf 5.2.3).

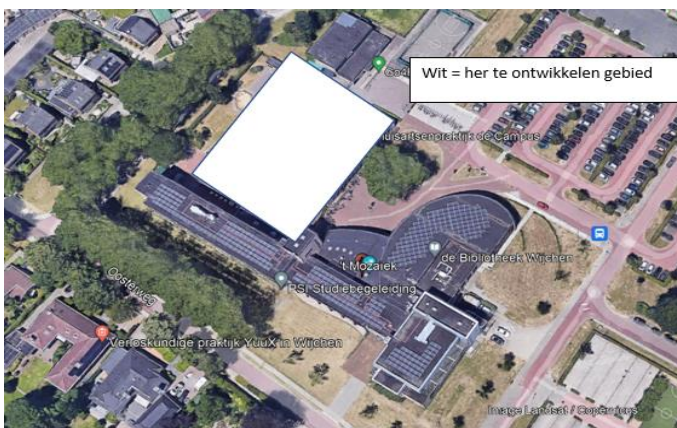
5.2.3 Consequenties financieel

De totale investeringskosten bedragen voor Scenario 2 in totaal € 8.585.000,- inclusief BTW. Dit is exclusief de tijdelijke huisvesting. De kapitaallasten van deze investeringen (lineair, 80% in 40 jaar, 20% in 20 jaar 1,5%) bedragen: € 386.000,- in jaar 1.

De kapitaallasten van de renovatie zouden idealiter gedekt moeten worden binnen de exploitatie van 't Mozaïek door de besparing op de energie- en onderhoudskosten. De besparing op verbruikskosten als gevolg van de verduurzaming bedragen naar verwachting: € 54.000,- per jaar (inclusief Btw). De besparing op de onderhoudskosten bedraagt jaarlijks gemiddeld € 36.000,- inclusief BTW (bouwkundig 30 jaar en installaties 20 jaar). Voor de kosten van de renovatie van bouwdelen B, C en D zijn we uitgegaan van de uitgangspunten die van toepassing zijn bij scenario 1B. Duidelijk is dat de kapitaallasten hoger zijn dan de besparing op energie- en onderhoudskosten. Nader dient te worden bepaald of het mogelijk is om de huren te verhogen vanwege het feit dat het kwaliteitsniveau van de gehuurde

Op het gebied van duurzaamheid is dit het beste scenario. Het huidige gebouwdeel A is energetisch gezien zeer negatief door het grote geveleppervlak en dakoppervlak (veel gebouw schil). In scenario 2 wordt een compact gebouw teruggebouwd wat volledig duurzaam gerealiseerd zou kunnen worden (BENG of zelfs ENG). Een bijkomend voordeel van dit scenario is dat er tussen het nieuwe gebouwdeel A en gebouwdeel B een ruimte ontstaat die als atrium ingericht kan worden. Naast de extra ruimte die dit biedt kan deze ruimte ook worden gebruikt om lucht op een natuurlijke manier 'voor te verwarmen'. Op het gebied van circulariteit is dit een minder goed scenario door het slopen van gebouwdeel A.

5.3.1 Consequenties ruimtelijk en bouwkundig



In dit scenario wordt bouwdeel A geheel gesloopt. De bouwdelen B, C en D worden gere-noveerd. Het wit gemarkeerde gebied kan worden herontwikkeld.

Door het amoveren van gebouwdeel A vervallen de volgende ruimten:

- Huisarts (heeft 7 jaar geleden € 150.000,- geïnvesteerd in gehuurde ruimten): 180 m².
- Danszaal: 140 m².
- Moris Graffiti: 36 m².
- Theaterschool Hakoena: 160 m².
- Sociaal Wijkteam (60% van het totale verhuurde oppervlak): 350 m².
- Driestroom: 395 m².
- Talis woningcorporatie: 50 m².
- Diverse ruimten Mozaïek (vergader-, opslag- en kantoorruimte).

Tevens vervallen twee hoogspanningsruimten. Tenslotte kan ook de geplande toevoeging van de Speel-O-Theek in gebouwdeel A niet plaatsvinden.

Voor Talis woningcorporatie en de ruimten van 't Mozaïek zou nog wel een ruimte in gebouwdeel B kunnen worden gevonden. Voor de andere functies is dit uitsluitend mogelijk indien dit ten kosten gaat van bestaande huurders in de andere gebouwdelen. Uitgangspunt is dat gebouwdeel D (270 m²) en het souterrain van gebouwdeel; E (330 m²) kunnen worden vrijgespeeld. Dat betekent dus dat een mogelijke komst van het consultatiebureau van de JGZ van de baan is. Verder kan gebouwdeel D vanwege logistiek en vides eigenlijk uitsluitend aan één organisatie worden verhuurd of aan een cluster van gerelateerde voorzieningen. De volgende bewegingen (denkrichtingen) zouden mogelijk zijn:

- Huisarts en enkele gerelateerde functies (psycholoog, logopedist) naar gebouwdeel D.
- Sociaal Wijkteam naar gebouwdeel D en souterrain E. De begane grond van gebouwdeel B valt deels vrij en kan worden opgevuld met Driestroom die ook enkele ruimten op andere verdieping(en) van gebouwdeel B toegewezen krijgt. Dit laatste kan ook als besloten zou worden het Sociaal Wijkteam volledig uit te plaatsen uit het Mozaïek. De historische vereniging Tweestromenland vertrekt.
- Sociaal Wijkteam naar 1^{ste} of 2^{de} verdieping van gebouwdeel B en die gebruikers wellicht naar D en/of E.

- Hakoena en Moris Graffiti en Danszaal naar gebouwdeel D dat het karakter krijgt van een cultureel cluster.
- MeerVoormekaar naar gebouwdeel D en/of E. Driestroom verhuist naar huidige ruimte MeerVoormekaar (rekening houden met eigen investeringen MeerVoormekaar). De historische vereniging Tweestromenland vertrekt.

In alle gevallen geldt dat er gebruikers zullen moeten verdwijnen uit 't Mozaïek. In de verdere beschouwing gaan wij uit van het volgende scenario:

- Hakoena en Moris Graffiti en danszaal naar gebouwdeel D.
- Sociaal Wijkteam (deel gebouwdeel A) naar souterrain gebouwdeel E of naar 1^{ste} of 2^{de} verdieping gebouwdeel B (en een aantal van de gebruikers van B naar E).
- Huisarts vertrekt, geen JGZ in de toekomst in gebouwdeel D.
- Driestroom vertrekt of verhuist naar ruimte MeerVoormekaar. In het laatste gevallen vertrekt MeerVoormekaar.
- Historisch vereniging Tweestromenland vertrekt.

5.3.3 Consequenties financieel

De totale investeringskosten bedragen voor Scenario 3 in totaal € 2.099.000,- inclusief BTW. De kapitaallasten van deze investeringen (lineair, 20 jaar, 1,5%) bedragen: € 105.000,-. De besparing op verbruikskosten als gevolg van de sloop van gebouwdeel A en de verduurzaming aan andere gebouwdelen bedragen naar verwachting: € 61.000,- per jaar (inclusief Btw). De besparing op de onderhoudskosten bedraagt jaarlijks gemiddeld € 48.000,- exclusief BTW (bouwkundig 30 jaar en installaties 20 jaar). Voor de kosten van de renovatie van bouwdelen B, C en D zijn we uitgegaan van de uitgangspunten zoals van toepassing bij scenario 1B. De jaarlijkse inkomstenderving voor het Mozaïek als gevolg van het vertrek van huisarts, historische vereniging en Driestroom (of MeerVoormekaar) ramen wij op € 125.000,-. De investeringskosten voor de herindeling van ruimten zijn voorlopig gesteld op PM.

5.3.4 Consequentie duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid worden de gebouwdelen B, C en D aangepakt en verduurzaamd zodat er bespaard kan worden op energie. Op het gebied van circulariteit is dit een minder goed scenario door het slopen van gebouwdeel A.

5.4 Samenvatting consequenties per scenario

In de volgende tabel zijn de financiële consequenties van alle scenario's samengevat weergegeven.

Vergelijking scenario's financieel				
	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2	Scenario 3
Structureel/financieel (incl. Btw)				
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 320.000	€ 246.000	€ 386.000	€ 105.000
Besparing op energie	-€ 49.000	-€ 42.000	-€ 54.000	-€ 61.000
Besparing op onderhoud	-€ 28.000	-€ 24.000	-€ 36.000	-€ 48.000
Besparing overig	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 10.000
Extra huurinkomsten	nihil	nihil	nihil	€ 0
Inkomstenderving stichting structureel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 125.000
Kapitaallasten herindeling ruimten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.000
Verhogend effect op jaarlast (jaar 1)	€ 243.000	€ 180.000	€ 296.000	€ 131.000
Eenmalig/financieel (incl. Btw)				
Investeringskosten	€ 4.929.000	€ 3.780.000	€ 8.585.000	€ 2.099.000
Investeringskosten herindeling ruimten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 300.000
Kosten beëindigen overeenkomsten	€ 0	€ 0	€ 0	PM
Kosten tijdelijke huiving	€ 250.000	€ 250.000	€ 450.000	€ 0
Inkomstenderving eenmalig	€ 93.000	€ 93.000	€ 185.000	€ 0

Tabel 3: Samenvatting financiële consequenties scenario's

Toelichting op de tabel:

- Alle kosten zijn inclusief Btw en prijspeil 2022.
- De kapitaallasten zijn op basis van het activeringbeleid op basis van een lineaire afschrijvingsmethodiek bepaald (deze nemen dus jaarlijks af). De rente is gesteld op 1,5%. De investering voor de scenario's 1A, 1B en 3 is afgeschreven in 20 jaar (renovatie, amoveren) en scenario 2 ongeveer 80% in 40 jaar en 20% in 20 jaar.
- De besparingen op onderhoud en energie zijn voor scenario 1A overgenomen uit de rapportage van Bouwnext. Voor de overige scenario's zijn deze door Synarchis geraamd op basis van ervaringen en kengetallen.

- Voor scenario 3 is een stelpost opgenomen door een kostenbesparing op bijvoorbeeld de schoonmaak van algemene ruimten en belastingen en verzekeringen als gevolg van de verkleining van de accommodatie.
- De structurele inkomstenderving bij scenario 3 is het gevolg van het vertrek van de huisartsenpost, de historische vereniging en Driestroom. Indien in plaats van Driestroom MeerVoormekaar zou vetrekken zijn de gedeelde inkomsten nog € 10.000,- hoger.
- In dat laatste geval dient er bij scenario 3 wel rekening mee te worden gehouden dat MeerVoormekaar heeft geïnvesteerd in de eigen ruimten. Dat geldt ook voor de huisarts. De omvang van de vergoeding voor deze gemaakte kosten is het resultaat van onderhandeling. Ook kan het kosten met zich meebrengen om doorlopende huurovereenkomsten te beëindigen. Deze kosten zijn op dit moment als PM opgenomen.
- Ook in de ruimten van het Sociaal Wijkteam in gebouwdeel A is een forse investering gedaan door de gemeente Wijchen. De gemeente zal deze kosten eenmalig af moeten schrijven bij scenario 3. Deze kosten zijn niet in de tabel opgenomen omdat hier nadere besluitvorming over plaats dient te vinden.
- De investeringskosten zijn (waar van toepassing) inclusief sloopkosten.
- Indien uit wordt gegaan van het scenario zoals beschreven in paragraaf 5.3.2 dienen de gebouwdelen D en E (en wellicht ook B en C) geschikt moeten worden gemaakt voor nieuw gebruik. Om de kosten hiervan te kunnen bepalen is nader onderzoek nodig naar de exacte verplaatsingen en de wensen en wensen van de respectievelijke gebruikers. Wij gaan op dit moment uit van een investeringen van ongeveer € 300.000,- en hieruit voortkomende jaarlasten van ongeveer € 20.000,-.
- De kosten voor tijdelijke huisvesting zijn indicatief geraamd en zijn gerelateerd aan de periode dat sprake is van tijdelijke huisvesting (een half jaar voor scenario 1A en 1B en een jaar voor scenario 2).
- Bij scenario's 1A, 1B en 2 is sprake van een eenmalige inkomstenderving omdat de huurders van gebouwdeel A gemiddeld een half jaar (scenario 1 A en 1B) en een jaar (scenario 2) geen gebruik kunnen maken van hun ruimten.

Scenario 3 is derhalve het goedkoopst maar heeft negatieve maatschappelijke consequenties door het vertrek van een aantal huurders. Om welke huurders het exact gaat is afhankelijk van de te maken keuzes. In paragraaf 5.3.2 heeft hier een beschouwing op plaats

gevonden. Qua duurzaamheid scoort scenario 3 het hoogst omdat het gebruiksoppervlak sterk wordt beperkt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze functies op een andere plek weer energie zullen gaan verbruiken. De andere drie scenario's hebben allemaal een hoog duurzaamheidsniveau waarbij scenario 2 het duurzaamst is, gevolgd door eerst scenario 1A en vervolgens scenario 1B. Voor wat betreft circulariteit scoren scenario 1A en 1B het hoogst omdat het bestaande (karakteristieke) gebouwdeel A in stand blijft en er derhalve geen sprake is van sloop.

In paragraaf 6.1 is een tabel opgenomen waarin de financiële, maatschappelijke- en duurzaamheidsconsequenties van de verschillende scenario's integraal worden gepresenteerd.

5.5 Beantwoording tweede onderzoeksvraag

De tweede hoofdvraag voor het onderzoek is, zoals aangegeven in paragraaf 1.2, als volgt geformuleerd:

Blijkt uit het onderzoek dat bepaalde (verhuur-)activiteiten veel of juist weinig toevoegen aan de door de raad in 2019 vastgestelde visie? Indien dit het geval is:

- Wat is het effect op de huidige bedrijfsvoering van 't Mozaïek.*
- Wat zijn de (financiële) gevolgen indien bestaande huurcontracten worden beëindigd?*
- Wat zijn de (financiële) gevolgen als delen van het gebouw komen te vervallen?*

Beantwoording hoofdvraag 2:

De gemeenteraad van de gemeente Wijchen zet in op het inhoudelijk voorzetten van de bestaande situatie waarbij 't Mozaïek wordt gepositioneerd met theater en een maatschappelijke functie. Dit scenario betekent in feite het inhoudelijk voortzetten van de huidige visie. De stichting blijft maatschappelijke activiteiten in de accommodatie organiseren en er is sprake van cultuureducatie, amateurkunst en maatschappelijke projecten. De professionele theaterprogrammering blijft gehandhaafd binnen t Mozaïek. Gesproken wordt door de raad over het "kleurrijk huis van Wijchen".

Dat 't Mozaïek fungeert als theater is evident. De maatschappelijke functie van 't Mozaïek is eveneens duidelijk. Eigenlijk alle functies binnen het geheel zijn als maatschappelijk aan te merken: zij positioneren zichzelf binnen het maatschappelijke en gezondheids-

gerelateerde domein. Ook organiseert de stichting maatschappelijke activiteiten (zoals cultuureducatie) en is sprake van maatschappelijke projecten. Deze activiteiten en projecten zijn op dit moment voor een belangrijk deel gerelateerd aan het theater. Daarbij hebben juist deze activiteiten en projecten de afgelopen jaren als gevolg van de beperkende maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van het Coronavirus onder druk gestaan. De Stichting geeft aan dat hier de komende periode nog veel resultaten te bereiken zijn. Ook de maatschappelijke organisaties die ruimte huren in 't Mozaïek onderschrijven dit.

Dragen alle huurders nu evenveel bij aan de door de raad vastgestelde visie en de (hieraan verbonden) missie en doelstellingen van 't Mozaïek? Daar kun je uiteraard van gedachten over verschillen. Feit is echter wel dat de grote gebruikers, zoals genoemd in paragraaf 1.3, elkaar goed weten te vinden waardoor sprake is van synergie en (maatschappelijke) meerwaarde als gevolg van het feit dat zij onder één dak gehuisvest zijn. Bij een aantal kleinere huurders zal dit minder het geval zijn en zou het mogelijk minder "pijn doen" voor het totaalconcept van 't Mozaïek indien deze elders zouden worden gehuisvest. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat ook bij de kleinere huurders enerzijds zonder uitzondering sprake is van organisaties of bedrijfjes die zich bewegen binnen het maatschappelijke werkveld en anderzijds sprake is van een bijdrage die zij leveren aan de financiële exploitatie van 't Mozaïek. Het vertrek van deze huurders zou dan mogelijk leiden tot lagere renovatiekosten maar tot een hoger exploitatietekort van de stichting en hieruit volgend een hogere bijdrage van de gemeente aan de stichting om de huidige maatschappelijke prestatie te kunnen blijven verrichten,

Beantwoording vraag a:

Het effect op de bedrijfsvoering zou bij vertrek van een aantal partijen beperkt zijn. Huurders komen en huurders gaan en dat is niet direct van invloed op de positionering van 't Mozaïek en de activiteiten die daar plaats vinden. Indien grote huurders zouden vertrekken is dit wel het geval. Bepaalde projecten en activiteiten komen te vervallen en dit gaat ten kosten van de meerwaarde van het totaalconcept en de bedrijfsvoering van de stichting. Uit de gesprekken blijkt dat het vertrek van (grotere) huurders wellicht nog meer effect zou hebben op de kwaliteit van de dienstverlening van deze (grotere) huurders dan op de bedrijfsvoering van 't Mozaïek. Zij werken veel samen, onder meer op het gebied van doorverwijzing van hun cliënten.

Beantwoording vraag b:

't Mozaïek is gebaat bij een zo hoog mogelijke bezetting van de ruimten. Zoals eerder aangegeven betreft het vooral ruimten die permanent worden verhuurd. Met uitzondering van de bibliotheek betalen organisaties een hoger dan kostendekkend tarief. Deze verhuur levert derhalve een positieve bijdrage in het exploitatieresultaat van 't Mozaïek. Belangrijke redenen hiervoor is uiteraard ook dat de gemeente Wijchen aan de lat staat voor het eigenaarsonderhoud.

Beantwoording vraag c:

Bij scenario 3 wordt gebouwdeel A geamoveerd. Dit betekent voor de exploitatie van 't Mozaïek een inkomstendering. Uiteraard bespaart dit ook kosten zoals energiekosten, schoonmaak van algemene ruimten, belastingen en verzekeringen en kosten voor het dagelijks onderhoud. De gevolgen van het vervallen van gebouwdeel A zijn weergegeven in paragraaf 5.3.3, 5.4 en paragraaf 6.2.

6. Ten slotte

6.1 Samenvattende bevindingen

't Mozaïek is een maatschappelijke voorziening waarvan het geheel meer is dan de som der delen. Zowel de exploiterende stichting als de grotere huurders bevestigen dit beeld en geven aan dat het uitplaatsen van functies geweld doet aan het totaalconcept. Vanuit de ervaring van Synarchis onderschrijven wij deze constatering. Bij een aantal huurders kunnen wellicht vraagtekens worden gezet bij de directe daadwerkelijke meerwaarde, maar het betreffen allemaal functies die een relatie hebben met het sociale domein en/of gezondheidszorg. Daarnaast leveren ze een financiële bijdrage aan de exploitatie van 't Mozaïek. Door deze bijdrage is 't Mozaïek in staat om met een beperkte gemeentelijke bijdrage onder meer een podiumfunctie met onder meer een professionele theaterprogrammering te verzorgen alsmede diverse maatschappelijke activiteiten.

Investeren in een langjarige instandhouding van de accommodatie en verduurzaming loopt echter fors in de papieren zoals wordt aangetoond in de rapportage van Bouwnext. Toch achten wij het zeker verdedigbaar om een forse investering te doen. 't Mozaïek heeft zoals hiervoor aangegeven een grote maatschappelijke waarde en alternatieve huisvesting ligt in Wijchen allerminst voor het oprapen. Voor de meeste functies die gehuisvest zijn in 't Mozaïek geldt dat de gemeente Wijchen weliswaar geen (wettelijke) verplichting heeft om zorg te dragen voor huisvesting maar het wel van belang acht dat deze functies binnen de gemeentegrenzen aanwezig zijn.

Toch is het uiteraard zinvol om te onderzoeken of niet met minder kosten kan worden volstaan om 't Mozaïek weer een toekomstbestendig karakter te geven. Met behoud van de huidige functionaliteit is het mogelijk om:

- Het advies van Bouwnext inzake renovatie en verduurzaming onveranderd over te nemen (scenario 1A).
- Een minder omvangrijke renovatie en verduurzaming dan voorgesteld door Bouwnext door te voeren (scenario 1B).
- Het bestaande bouwdeel A te amoveren en te vervangen door nieuwbouw van drie lagen tegen het bestaande gebouwdeel C (scenario 2).

Indien er toch voor wordt gekozen om de accommodatie te verkleinen dan zien wij feitelijk maar één realistisch scenario dat een substantiële besparing op de investeringskosten in de accommodatie oplevert:

- Het amoveren van gebouwdeel A (scenario 3).

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële consequenties van de hiervoor genoemde scenario's naast elkaar gezet.

Vergelijking scenario's				
	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2	Scenario 3
Structureel/financieel (incl. Btw)				
Kapitaallasten (jaar 1)	€ 320.000	€ 246.000	€ 386.000	€ 105.000
Besparing op energie	-€ 49.000	-€ 42.000	-€ 54.000	-€ 61.000
Besparing op onderhoud	-€ 28.000	-€ 24.000	-€ 36.000	-€ 48.000
Besparing overig	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 10.000
Extra huurinkomsten	nihil	nihil	nihil	€ 0
Inkomstenderving stichting structureel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 125.000
Kapitaallasten herindeling ruimten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.000
Verhogend effect op jaarlast (jaar 1)	€ 243.000	€ 180.000	€ 296.000	€ 131.000
Enmalig/financieel (incl. Btw)				
Investeringskosten	€ 4.929.000	€ 3.780.000	€ 8.585.000	€ 2.099.000
Investeringskosten herindeling ruimten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 300.000
Kosten beëindigen overeenkomsten	€ 0	€ 0	€ 0	PM
Kosten tijdelijke huisvesting	€ 250.000	€ 250.000	€ 450.000	€ 0
Inkomstenderving eenmalig	€ 93.000	€ 93.000	€ 185.000	€ 0
Duurzaamheid/circulariteit	Voor bestaande bouw maximaal duurzaam Door behoud bestaande bouw circulair optimaal	Voor bestaande bouw zeer duurzaam Door behoud bestaande bouw circulair optimaal	Voor nieuwbouw optimaal duurzaam Voor bestaande bouw zeer duurzaam Door sloop bouwdeel circulair niet optimaal	Voor bestaande bouw zeer duurzaam Duurzamer door kleiner gebouw maar wel energieverbruik bij nieuwe huisvesting. Door sloop bouwdeel circulair niet optimaal
Maatschappelijke waarde	Maatschappelijke waarde onveranderd	Maatschappelijke waarde onveranderd	Maatschappelijke waarde onveranderd	Lagere maatschappelijke waarde door uitplaatsing functies

Tabel 4: Samenvatting consequenties scenario's

Scenario 3 is derhalve het goedkoopst maar heeft negatieve maatschappelijke consequenties door het vertrek van een aantal huurders. Om welke huurders het exact gaat is afhankelijk van de te maken keuzes. In de rapportage heeft hier een beschouwing op plaats gevonden. Qua duurzaamheid scoort scenario 3 het hoogst omdat het gebruiksoppervlak

sterk wordt beperkt waarbij dient te worden opgemerkt dat deze functies op een andere plek weer energie zullen gaan verbruiken. De andere drie scenario's hebben alle 3 een hoog duurzaamheidsniveau waarbij scenario 2 het duurzaamst is, gevolgd door eerst scenario 1A en dan scenario 1B. Voor wat betreft circulariteit scoren scenario 1A en 1B het hoogst omdat het bestaande (karakteristieke) gebouwdeel A in stand blijft en er derhalve geen sprake is van sloop.

6.2 Beantwoording onderzoeksvraag 3

De beantwoording van de eerste twee onderzoeksvragen uit paragraaf 1.2 blijkt dat er voldoende aanleiding is om 't Mozaïek in de huidige vorm in stand te houden. Of de investering zoals genoemd in het rapport van bureau Bouwnext volledig uitgevoerd moet worden hangt af van de ambities van de gemeente Wijchen.

De derde en laatste onderzoeksvraag uit paragraaf 2.2 is wat het effect is van de scenario's op het plan tot verduurzaming van het gebouw van bureau Bouwnext van september 2021. Zijn er reële varianten te benoemen om op het gebouw in te grijpen en wat zijn de consequenties voor kwaliteitseisen en investeringskosten.

Bouwnext is uitgegaan van een 'maximale verduurzaming' van de bestaande bouwdelen. In scenario 1B is een scenario omschreven wat een evenwicht heeft gezocht in het verduurzamen van het gebouw en zorgen voor een aangenaam binnenklimaat vs. de investeringskosten. Dit scenario heeft een minder duurzaam karakter maar de benodigde investeringskosten zijn ook lager.

Bij de scenario's 2 en 3 wordt een afgeslankte variant van het rapport van Bouwnext uitgevoerd. Immers komt gebouwdeel A te vervallen en worden alleen nog de voorzieningen in gebouwdelen B, C en D meegenomen. Dit is verwerkt in de doorrekening van deze twee scenario's.

6.3 Conclusies en aanbevelingen

In deze rapportage wordt de maatschappelijke waarde van 't Mozaïek gerelateerd aan de kosten die de gemeente moet gaan maken om de accommodatie weer een toekomst-

bestendig karakter te geven. Geconcludeerd kan worden dat binnen 't Mozaïek een zeer groot aantal functies onder één dak is gehuisvest die zonder uitzondering opereren binnen het brede maatschappelijke en zorg-gerelateerde spectrum. Uit de gevoerde gesprekken maar ook op basis van een geobjectiveerde beschouwing kan worden geconcludeerd dat het geheel van de voorziening veel meer is dan de som der delen. De "bewoners" van 't Mozaïek weten elkaar te vinden wat resulteert in meerwaarde voor de gebruikers van de voorzieningen en in gezamenlijke activiteiten en projecten. Het uitplaatsen van functies zal dan ook ten koste gaan van het totaalconcept. De mate waarin dit het geval is verschilt uiteraard per functie. De functies die mogelijk wat minder bijdragen aan het totaalconcept leveren wel een financiële bijdrage aan de exploitatie van 't Mozaïek. Indien deze bijdrage zou wegvallen zal Stichting 't Mozaïek een hogere gemeentelijk bijdrage nodig hebben om haar maatschappelijke taak, waaronder de podiumexploitatie en maatschappelijke activiteiten, te kunnen blijven vervullen. Tenslotte is geconstateerd dat er binnen de gemeentegrenzen van Wijchen weinig alternatieve ruimte beschikbaar is om organisaties die momenteel gebruik maken van ruimten in 't Mozaïek te herhuisvesten.

Met inachtneming van het voorafgaande dient de gemeente Wijchen te bepalen of budget voor de voorziene investering in renovatie en verduurzaming van de accommodatie beschikbaar wordt gesteld. In eerste instantie gaat het dan om het voorstel in het rapport van bureau Bouwnext dat aanleiding is geweest voor de uitvoering van het onderzoek waarop voorliggend rapport betrekking heeft. Wij hebben echter ook een lichtere variant van het voorstel van Bouwnext gepresenteerd met een wat lagere duurzaamheidsambitie maar met lagere kosten en resulterend in een situatie waarbij het gebruiksgenot voor de huurders vergelijkbaar is. Ook is een scenario uitgewerkt waarbij bouwdeel A nieuw wordt gebouwd en een scenario waarbij gebouwdeel A wordt geamoveerd.

Alles overwegende adviseren wij te kiezen voor scenario 1 A of 1B (de lichtere versie van de renovatie- en verduurzamingsvariant), afhankelijk van de duurzaamheidsambities van de gemeente Wijchen en de hiervoor beschikbare middelen. Wij zien weinig voordelen in nieuwbouw van gebouwdeel A. De ruimte die ontstaat voor herontwikkeling van een vrijkomende locatie zijn beperkt en de bestaande ruimten zijn na renovatie weer uitstekend geschikt voor het voorziene gebruik. Het amoveren van gebouwdeel A is financieel het aantrekkelijkst maar resulteert in een situatie waarin aanzienlijke concessies worden

gedaan aan de maatschappelijke meerwaarde van 't Mozaïek. Op basis van deze rapportage dient het voor de gemeente Wijchen mogelijk te zijn om een afweging te maken tussen de financiële consequenties van het in stand houden van 't Mozaïek in de huidige constellatie en de consequenties op het gebied van maatschappelijke meerwaarde en duurzaamheid als hier concessies aan worden gedaan.

‘Kan niet, bestaat niet’ zit in ons DNA



**beleidsontwikkeling &
marketing**



**beheer &
exploitatie**



**huisvesting &
programmamanagement**



**aanbesteden &
projectmanagement**