

Bijlage 7. Terugvalscenario's Wanmolen

Scenario's Wanmolen

Bij de besluitvorming over de nieuwbouw Wanmolen in februari 2021 waren de prijsstijgingen zoals deze nu optreden in de bouw niet te voorzien. De prijsstijgingen en de toename van de investeringskosten voor de nieuwbouw Wanmolen leiden wellicht tot de vraag of er mogelijk alternatieve scenario's zijn. In deze bijlage worden naast het scenario "nieuwbouw MFC Wanmolen" ook het scenario "Renovatie Wanmolen" en het scenario "Bestaande Wanmolen voortzetten" met de consequenties geschetst. Tot slot worden de scenario's vergeleken.

Scenario 1: Nieuwbouw MFC Wanmolen

In dit scenario wordt extra krediet voor de nieuwbouw MFC Wanmolen beschikbaar gesteld en wordt na het raadsbesluit direct gestart met de ontwerpfase. Na de ontwerpfase volgt sloop van de huidige Wanmolen en nieuwbouw van het MFC Wanmolen.

Dit scenario betekent het volgende:

- Realisatie van een bruisend dorpshart in Zetten, waar mensen elkaar ontmoeten en naar toe gaan voor onder andere eerstelijnszorg en sociaal-culturele activiteiten. Het nieuwe gebouw met een huiskamer en dorpshuis zorgt voor sociale cohesie.
- Een kwaliteitsimpuls voor het centrum van Zetten. Door een nieuw en aantrekkelijk gebouw met uitstraling ontstaat een nieuwe dynamiek en zullen inwoners en verenigingen uitgenodigd worden tot nieuwe activiteiten en initiatieven.
- Door samenwerking tussen onder meer de bibliotheek, huiskamer, Forte Welzijn en de zorgpartijen kan beter ingespeeld worden op het bieden van ondersteuning en een vangnet voor kwetsbare inwoners. De nieuwbouw biedt een laagdrempelige ontmoetingsplaats en een plek waar mensen geholpen worden om te participeren in de maatschappij. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het taalcafé voor nieuwkomers, een steunpunt digitale vaardigheden, leer-werktrajecten, koken voor ouderen, nieuw aanbod voor sport en bewegen, culturele activiteiten.
- De nieuwbouw is compact en (bijna) energieneutraal. Hiermee ontstaat er meer ruimte voor vergroening van het perceel en er wordt een bijdrage geleverd aan de klimaat- en wateropgave in lijn met de ambities uit de routekaart Duurzaam Overbetuwe.
- Door het parkeren te centraliseren zal de toegankelijkheid en de sociale veiligheid verbeteren. Er ontstaat meer ruimte voor het parkgebied en er ontstaat een betere (visuele) verbinding met de Hoofdstraat.
- De partners van de Wanmolen blijven aangehaakt en enthousiast om samen te blijven werken aan de maatschappelijke meerwaarde.

Scenario 2: Renovatie bestaande Wanmolen

In dit scenario wordt het bestaande gebouw grondig gerenoveerd en verduurzaamd. Tevens zal het gebouw geschikt worden gemaakt voor de gebruiksfuncties conform het raadsbesluit van 2021. Dit betekent dat qua functionaliteit de sporthal, bibliotheek, huiskamer, ruimte voor verenigingsactiviteiten, een jongerenruimte en ruimten voor zorgpartijen.

Dit scenario betekent het volgende:

- De gerenoveerde Wanmolen zal weliswaar een verbetering zijn ten opzichte van de huidige Wanmolen, de slag naar een nieuw bruisend dorpshart zal niet volledig kunnen worden gemaakt. De huidige bouwkundige schil en footprint van het gebouw brengt met zich mee dat de verbinding met de Hoofdstraat moeilijk te leggen is en ook het parkeren zal versnipperd over het perceel plaatsvinden.
- Vanwege de bouwkundige schil en lay-out van het huidige gebouw is onder andere de integratie van bibliotheek met de huiskamer en de zichtrelatie tussen sporthal en café, niet goed te realiseren. Het inpassen van alle functies en gebruikers van het MFC Wanmolen in het bestaande gebouw betekent ruimteverlies, meer onrendabele verkeersruimten en minder mogelijkheden om de eisen en wensen van de gebruikers/huurders in te vullen.
- Kosten van grootschalige renovatie bedragen tussen de 60% en 75% van de kosten van nieuwbouw, afhankelijk van het ambitieniveau. De kosten voor bouwkundige renovatie kennen dezelfde prijsstijgingen als bij nieuwbouw. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met een investering van circa € 7,5 à € 9,4 miljoen inclusief btw. Het gerenoveerde gebouw heeft een technische levensduur van 25 jaar. De investeringen worden in derhalve 25 jaar afgeschreven, terwijl de nieuwbouw in 40 jaar wordt afgeschreven.
- Bij renovatie is het niet goed mogelijk om een energieneutraal gebouw te realiseren.
- De exploitatie van de gerenoveerde Wanmolen zal nadelig zijn t.o.v. de nieuwbouw MFC Wanmolen.
- Het is onzeker of alle partners (toekomstige gebruikers/huurders) in dit scenario nog aangehaakt zullen blijven. Afhaken van partners betekent dat afbreuk wordt gedaan aan de maatschappelijke meerwaarde en mogelijk financiële consequenties in de exploitatiefase.
- Een verdere invulling voor fase 2 van het perceel Wanmolen is bij dit scenario niet aan de orde.
- Keuze voor dit scenario betekent een verlies van geloofwaardigheid naar inwoners van Zetten en naar de partners/toekomstige gebruikers van de Wanmolen.

Scenario 3: Bestaande Wanmolen voortzetten.

In dit scenario komt er geen nieuwbouw en geen renovatie. De huidige Wanmolen wordt nog 5 tot 10 jaar “in de lucht” gehouden. Besluitvorming t.a.v. nieuwbouw of een andere invulling van het perceel wordt uitgesteld naar een later moment, dit betekent dat over een aantal jaren alsnog een (investerings)beslissing voorligt.

Dit scenario betekent het volgende:

- De slag naar een nieuw bruisend dorpshart met de partners van MFC Wanmolen wordt niet gemaakt. De nieuwe functies te weten het dorps huis en de zorgpartijen maken geen onderdeel uit van de Wanmolen.
- Er vindt geen kwaliteitsimpuls plaats voor het centrum van Zetten.

- De inhoudelijke samenwerking tussen de partners van de MFC Wanmolen en de maatschappelijke meerwaarde komt niet tot stand.
- Het is onzeker hoe lang bowlingbaan-restaurant-zalencentrum in de Wanmolen kan blijven functioneren. De aantrekkelijkheid van de Wanmolen voor verenigingen en gebruikers is al afgenomen en neemt verder af. Het gebouw is niet meer passend op de eisen van deze tijd en steeds meer verenigingen en gebruikers zullen voor andere locaties gaan kiezen.
- Om de huidige Wanmolen nog 5 tot 10 jaar goed en veilig te laten functioneren is (achterstallig) groot onderhoud op zeer korte termijn noodzakelijk zijn. Aanpak van onder andere de sportvloer, de scheidingswanden, de installaties en de kozijnen zijn op korte termijn noodzakelijk en hiermee is een investering van minimaal € 2 miljoen gemoeid. Daarnaast zal gedurende de instandhoudingstermijn nog (onderhouds)kosten gemaakt moeten worden.
- De exploitatie van de huidige Wanmolen is zeer nadelig t.o.v. de nieuwbouw Wanmolen. Het gebouw (5025 m² bvo) is groter dan de compacte nieuwbouw (3454 m² bvo). De huurinkomsten zijn lager, terwijl de kosten voor met name energie steeds verder toenemen.
- Geen bijdrage aan een duurzaam voorzieningenniveau voor Zetten en omgeving.
- Geen bijdrage aan de energietransitie en klimaatopgave.
- Een verdere invulling voor fase 2 van het perceel Wanmolen is bij dit scenario niet aan de orde.
- Keuze voor dit scenario betekent een verlies van geloofwaardigheid naar inwoners van Zetten en maar de partners/toekomstige gebruikers van de Wanmolen.

Vergelijking van de drie scenario's.

Vergelijking van de drie scenario's op de uiteenlopende aspecten:

	Scenario 1 Nieuwbouw MFC Wanmolen	Scenario 2: Renovatie bestaande Wanmolen	Scenario 3: Bestaande Wanmolen voortzetten
Bruisend dorpshart met maatschappelijke meerwaarde	++	0	--
Ruimtelijke en architectonische kwaliteit	++	0	--
Bijdrage aan klimaat- en wateropgave	++	0	--
Geloofwaardigheid naar inwoners, partners/gebruikers	+	-	--
Exploitatielasten	++	0	--

Samenvatting en conclusie

In de terugvalscenario's "Renovatie Wanmolen" en "Bestaande Wanmolen voortzetten" wordt de maatschappelijke meerwaarde niet of slechts deels bereikt. Er vindt geen kwaliteitsimpuls plaats en het bruisende dorpshart wordt niet of slechts ten dele gerealiseerd. Ook de duurzaamheidsambities worden niet of ten dele ingevuld. Bij de terugvalscenario's is daarnaast de geloofwaardigheid en betrouwbaarheid van de gemeente richting inwoners en partners in het geding.

De investering in MFC Wanmolen is in totaal € 12,5 miljoen, deze wordt afgeschreven in 40 jaar. De investering voor Renovatie van de huidige Wanmolen ligt tussen de € 7,5 en € 9,4 miljoen, deze wordt afgeschreven in 25 jaar. De exploitatie van de gerenoveerde Wanmolen is nadelig t.o.v. de nieuwbouw MFC Wanmolen.

In het scenario "Bestaande Wanmolen voortzetten" zal minimaal € 2 miljoen in het huidige gebouw geïnvesteerd moeten worden in verband met (achterstallig) onderhoud. De exploitatie is zeer nadelig t.o.v. de nieuwbouw MFC Wanmolen. Als steeds minder verenigingen en clubs hun activiteiten in de Wanmolen willen voortzetten treedt een negatieve spiraal op. Daarnaast zal in dit scenario over een aantal jaren alsnog een (investerings)beslissing moeten worden genomen.

Op basis van de analyse en vergelijking tussen de scenario's heeft het scenario "nieuwbouw MFC Wanmolen" nog steeds de voorkeur.