

Onderwerp: Multifunctioneel Centrum Wanmolen Zetten

Ons kenmerk: zaak 2022-046964

Nummer.

Elst, 15 november 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Vaststellen van de volgende bijlagen Multifunctioneel Centrum (MFC) Wanmolen:

- a) Inspiratiedocument Wanmolen, Visie op samenwerking en inhoud, 2 februari 2022.
- b) Ruimtelijk-functioneel PVE MFC Wanmolen, 6 oktober 2022.
- c) Technisch Programma van Eisen MFC Wanmolen, 6 oktober 2022.

Kennisnemen van de volgende bijlagen MFC Wanmolen:

- d) Bouwkostenramingen MFC de Wanmolen, 6 oktober 2022.
- e) Memo Stichtingskosten en exploitatieraming MFC Wanmolen.
- e) Advies bouworganisatievorm en aanbestedingsaspecten MFC Wanmolen, 13 september 2022.
- f) Terugvalscenario's MFC Wanmolen.
- g) Planning ontwerp en bouw MFC Wanmolen.

2. Instemmen met het afsluiten van de definitiefase en het starten van de ontwerpfase.

Uitvoering geven aan de vervolgstappen:

- Aanbesteding ontwerpteam;
- Ontwerp MFC Wanmolen;
- Planologische procedure;
- Tijdelijke huisvesting;
- Aanbesteding bouw;
- Sloop huidige wanmolen en bouw MFC Wanmolen.

3. Instemmen met de aanpak via de traditionele bouworganisatievorm waarbij het ontwerp en de bouw separaat worden aanbesteed.

4. Instemmen met het corrigeren van het structurele administratieve nadeel van € 118.665 ten laste van het begrotingssaldo 2026.

5. Instemmen met het afdekken van € 37.656 kapitaallasten uit het budget Prijsinflatie en € 28.417 kapitaallasten ten laste te brengen van het begrotingssaldo vanaf 2026 voor het project MFC Wanmolen.

6. Instemmen met een extra investering van € 757.531 inclusief btw, met een kapitaallast van € 25.322, voor het realiseren van een Energieneutraal gebouw, af te dekken uit de besparing op de exploitatie van MFC Wanmolen.

7. Instemmen met het opstellen van een ontwikkelstrategie voor fase 2 van het perceel Wanmolen en de onderzoekskosten hiervoor te dekken uit het voorbereidingskrediet Wanmolen.

2. Inleiding

De Wanmolen bestaat uit de grond en opstallen aan het Schweitzerpark 2 en 2A in Zetten en zijn in eigendom van de gemeente Overbetuwe. Het gebouwcomplex is in 1979 gebouwd en is qua functionaliteit en qua uitstraling sterk verouderd en gedateerd.

Reeds vanaf 2013 wordt gesproken over de noodzaak het pand duurzamer, functioneler en “meer van deze tijd” te maken. De gemeente koopt het bibliotheek-pand, waarmee de hele Wanmolen in eigendom is van de gemeente. In samenspraak met Zicht Op Zetten en de Dorpsraad wordt vervolgens een visie opgesteld op de ontwikkeling van Zetten en de maatschappelijke voorzieningen. De inwoners spreken zich uit voor het behoud van de sociaal-culturele functies op de centraal gelegen locatie van de Wanmolen. Als uitwerking van de visie zijn drie scenario's voor de toekomst van de Wanmolen uitgewerkt: scenario Wanmolen Plus, scenario Wanmolen light, en het scenario Wanmolen weg. In 2018 neemt de raad het besluit om het scenario Wanmolen light verder uit te werken. Dit scenario omvat een sporthal met twee zaaldelen, bibliotheek, dorpshuis en een huisartsenpraktijk.

In het raadsvoorstel van 23 februari 2021 ligt een uitwerking voor van de nieuwbouw Wanmolen met een sporthal met drie zaaldelen, bibliotheek, dorpshuis en ruimten voor eerstelijnszorgpartijen. Het ruimteprogramma en de Stichtingskosten zijn opgenomen in dit raadsvoorstel in twee onderdelen: ten eerste de investering voor sporthal en het sociaal-culturele deel, ten tweede de investering voor de ruimten voor zorgpartijen. De raad besluit tot sloop van de huidige wanmolen en de nieuwbouw, waarbij de investering voor de ruimten van zorgpartijen financieel zou moeten worden afgedekt door een kostprijs dekkende huur.

In lijn met het raadsvoorstel is na het raadsbesluit uitwerking gegeven aan:

- a) De visie van de kernpartners op samenwerking en inhoud.
- b) Het Programma van Eisen;
- c) De uitwerking van huisvesting van de zorgpartijen;
- d) Actualisatie van de bouwkosten en de Stichtingskosten;
- e) Advies m.b.t. de bouworganisatievorm en aanbesteding.

a) De visie van de kernpartners op samenwerking en inhoud

In het Inspiratiedocument MFC Wanmolen (*bijlage 1, Inspiratiedocument de Wanmolen, Visie op samenwerking en inhoud*) hebben gemeente en de kernpartners van de nieuwe Wanmolen een gezamenlijke visie op de maatschappelijke betekenis van het MFC en de inhoudelijke samenwerking opgesteld.

b) Het Programma van Eisen (PvE)

Het ruimtelijk-functioneel PvE (*bijlage 2, Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen*) legt de eisen en wensen van de gemeente en gebruikers vast ten aanzien van de ruimten in het multifunctionele gebouw en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Het Technisch PvE

(bijlage 3, *Technisch Programma van Eisen*) bevat de technische eisen en randvoorwaarden voor de nieuwbouw.

c) Uitwerking van de huisvesting voor zorgpartijen

In aanvang hebben zich dertien zorgpartijen gemeld die belangstelling hebben getoond voor de nieuwbouw. Met al deze partijen is gesproken. Op initiatief van de zorgpartijen van de Stichting Geïntegreerde Eerstelijnszorg Midden-Betuwe (GEZ), te weten de huisartsenpraktijk Zetten, de Apotheek Midden-Betuwe, Fysiovierplus en Reflex Fysiotherapie is verkend of de GEZ-zorgpartijen gezamenlijk uitwerking konden geven aan het zorgdeel van het multifunctionele gebouw, inclusief de exploitatie daarvan.

Met deze GEZ-zorgpartijen en de overige kernpartners van het MFC Wanmolen (Bibliotheek, Forte Welzijn, vertegenwoordigers vanuit Zicht op Zetten) is het Inspiratiedocument MFC Wanmolen opgesteld. Daarna is samen met al deze partijen het ruimtelijk-functioneel PvE opgesteld. Op basis van het ruimteprogramma is een financiële doorrekening gemaakt van de actuele Stichtingskosten. Voor de zorgpartijen is op basis hiervan de kostprijsdekkende huur inzichtelijk gemaakt. Fysiovierplus heeft aangegeven niet mee te gaan naar het MFC Wanmolen. De verloskundigenpraktijk Buik Baby Borst heeft aangegeven wel aan te haken.

d) Actualisatie van de bouwkosten en de Stichtingskosten

Op basis van het Programma van Eisen en de actuele prijsontwikkelingen is een actualisatie gemaakt van de bouwkostenraming (*Bijlage 4 Bouwkostenramingen MFC Wanmolen, 6 oktober 2022*) en de Stichtingskostenraming en exploitatiebegroting voor MFC Wanmolen (*bijlage 5. Toelichting Stichtingskosten en exploitatieraming MFC Wanmolen*).

e) Advies m.b.t. bouworganisatievorm en aanbestedingswijze

Het advies m.b.t. de bouworganisatievorm en aanbestedingswijze zet de mogelijke contractvormen voor ontwerp en bouw op een rij, elk met voor- en nadelen. Op basis van een analyse waarbij ook de huidige marktomstandigheden nadrukkelijk zijn meegenomen, wordt voorgesteld te kiezen voor een traditionele bouworganisatievorm, waarbij eerst het ontwerp wordt aanbesteed en op basis van een uitgewerkt bestek de bouw wordt aanbesteed. (*Bijlage 6. Advies bouworganisatievorm en aanbestedingsaspecten ten behoeve van de ontwikkeling van MFC de Wanmolen*).

Op basis van bovenstaande uitwerkingen en de gewijzigde bouw- en investeringskosten is besluitvorming door uw raad over het MFC Wanmolen aan de orde.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige voorziening voor de inwoners van Zetten en omgeving, dat ruimte biedt voor binnensport en sociaal-culturele functies. Het projectresultaat is een nieuw Multifunctioneel Centrum Wanmolen, dat minimaal 40 jaar geëxploiteerd kan worden. Naast het gebouw worden de ontsluiting en de bijbehorende parkeervoorzieningen geoptimaliseerd, waarbij meer ruimte voor groen ontstaat.

Het doel van dit voorstel is besluitvorming over de afronding van de definitiefase –inclusief de gewijzigde kaderstelling met betrekking tot het ruimteprogramma en de Stichtingskosten.

4. Argumenten

4.1 *Het Inspiratiedocument beschrijft de ambitie en de maatschappelijke impact van het Multifunctioneel Centrum (MFC) Wanmolen.*

De ambitie voor het MFC Wanmolen is om een zichtbaar, toegankelijk en bruisende plek in het dorp te worden. Een centrale plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, informatie kunnen ophalen en een luisterend oor vinden. Een aantrekkelijk en uitnodigend gebouw draagt in belangrijke mate bij aan het kunnen realiseren van deze ambitie.

Het model van de Positieve Gezondheid is een kapstok voor de programmatische samenwerking van de kernpartners, waarbij het welzijn en welbevinden van alle inwoners centraal staat. De huiskamer zorgt voor verbinding. Door kruisbestuiving tussen professionals, verenigingen en vrijwilligers ontstaan nieuwe initiatieven, die bijdragen aan sociale cohesie, het tegengaan van eenzaamheid, participatie van doelgroepen en de ontmoeting tussen jong en oud. Een investering in het gebouw MFC Wanmolen betekent derhalve een investering in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor de inwoners van Zetten en de omliggende dorpen.

4.2 *Het Programma van Eisen is gereed en is de basis voor het ontwerp en realisatie van MFC Wanmolen.*

Het ruimtelijk functioneel Programma van Eisen (*bijlage b, Ruimtelijk-functioneel PvE MFC Wanmolen*) en het technisch Programma van Eisen (*bijlage c, Technisch PvE MFC Wanmolen*) zijn opgesteld op basis van de functionele uitgangspunten van het raadsvoorstel en raadsbesluit van 2021. Deze functionele uitgangspunten zijn:

- Realisatie van een sociaal-cultureel gebouwdeel, met bibliotheek (inclusief Historische Kring en Speel-o-theek), zaal, café-ontmoetingsruimte en jongerensoos.
- Realisatie van een sporthal met sportvloer afmetingen 22 x 42 meter (op te splitsen in 3 zaaldelen).
- Ruimten voor eerstelijnszorgpartijen (Huisartsen, apotheek, fysiotherapie).

De Speel-o-theek heeft zijn activiteiten beëindigd en is derhalve niet meer meegenomen in het actuele ruimtprogramma.

Onder begeleiding van bureau HEVO is het ruimtelijk-functioneel PvE en het technisch PvE opgesteld. Met de kernpartners van MFC Wanmolen (Bibliotheek, Forte Welzijn, Zicht op Zetten/Werkgroep Wanmolen, Huisartsenpraktijk, Apotheek Midden Betuwe, Fysiovierplus, Reflex Fysiotherapie) zijn een aantal interactieve werksessies gehouden waarin de bouwstenen voor het PvE zijn opgesteld. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met de Historische Kring en de binnensportverenigingen.

Het ruimtprogramma geeft aan welke ruimten monofunctioneel zijn, welke ruimten gedeeld worden en welke multifunctioneel gebruikt worden. Daarnaast zijn de functionele specificaties van de ruimten opgenomen. Het vlekkenplan geeft aan hoe de ruimten ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden.

Met het afronden van het PvE is de basis gelegd om over te gaan tot de ontwerpfase.

4.3 *Er zijn meer vierkante meters gebouw nodig zijn om de beoogde functionaliteit te realiseren.*

Bij de uitwerking van het Programma van Eisen is naar voren gekomen dat meer vierkante meters gebouw nodig zijn om de afgesproken functionaliteiten te realiseren. De oorzaken zijn terug te voeren op de volgende aspecten:

- Er is meer ruimte nodig voor de technische installaties. De technische installaties in een gasloos en Bijna-Energieneutraal gebouw zijn veel omvangrijker dan in een traditioneel gebouw.
- Er is meer ruimte nodig voor de verkeers- en circulatieruimten en de ruimte voor de constructie. Deze zijn onder meer noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de toegankelijkheids- en veiligheidseisen.
- In de ruimtestaat van 2021 was een tribune in de sporthal niet opgenomen. In het actuele ruimtprogramma is een tribune opgenomen met 150 zitplaatsen.

Op basis van het Ruimtelijk-functioneel PvE zijn voor alle gebouwdelen meer vierkante meters nieuwbouw nodig om de beoogde functionaliteit te realiseren:

Gebouwdeel:	Programma van Eisen 2022	Raadsvoorstel 2021
<i>Sporthal en sociaal-cultureel deel</i>	<i>2617 m² bvo</i>	<i>2087 m² bvo</i>
<i>Ruimten zorgpartijen</i>	<i>837 m² bvo</i>	<i>900 m² bvo</i>
TOTAAL	3454 m² bvo	2987 m² bvo

bvo = bruto vloeroppervlak.

4.4 *Door stijging van de bouwkosten wordt de nieuwbouw duurder.*

De Stichtingskostenraming in het raadsvoorstel van 23 februari 2021 was gebaseerd op de ramingen die in het laatste kwartaal van 2020 zijn opgesteld op basis van de kengetallen van het bouwkostenkompas.

De bouwprijzen zijn in 2021 en in 2022 gestegen onder andere door de nasleep van de corona-crisis, de gevolgen van de Oekraïne-crisis, loonstijgingen en de stijging van de brandstofprijzen. De aanvoer van bouwmaterialen en grondstoffen wereldwijd is verstoord, waardoor sterke prijsstijgingen zijn optreden. Daarnaast speelt een rol dat er op dit moment sprake is van een overspannen markt voor bouwprojecten, waardoor de prijzen worden opgedreven.

Bureau HEVO heeft de actuele bouwkosten voor MFC Wanmolen opgesteld (*bijlage 4, Bouwkostenramingen MFC Wanmolen*). Deze raming is in overeenstemming met het ruimtelijk-functioneel en technisch Programma van Eisen opgesteld. Uitgangspunt is een

Bijna-Energieneutraal gebouw. De kosten voor de vaste inrichting zijn in de bouwkostenraming meegenomen. De actuele bouwkosten zijn:

- € 2204,- per m² bvo voor de sporthal;
- € 2498,- per m² bvo voor het sociaal-cultureel deel;
- € 2223,- per m² bvo voor de ruimten zorgpartijen.

In het raadsvoorstel van 23 februari 2021 was gerekend met bouwkosten van (gemiddeld) € 1779,- per m² bvo. Deze bouwkostenraming was “scherp” ingestoken. Ten opzichte van het raadsvoorstel 2021 is derhalve sprake van een stijging van circa 30% van de bouwkosten per m² bvo. Een stijging van 30% is in lijn met de prijsstijgingen op basis van de structurele kostenontwikkeling in combinatie met de conjuncturele kostenontwikkelingen.

Om zorgvuldig te opereren hebben wij een second opinion laten uitvoeren op de concept-bouwkostenraming van HEVO. De bouwkostenraming is daarna definitief gemaakt. De totale bouwkosten voor het MFC Wanmolen voor het geactualiseerde ruimteprogramma bedragen € 7.870.775 exclusief btw.

4.5 De Stichtingskostenraming voor MFC Wanmolen is geactualiseerd en gecompleteerd.

De actuele Stichtingskosten voor het MFC Wanmolen (*bijlage 5. Toelichting Stichtingskosten en exploitatieraming MFC Wanmolen*) zijn als volgt:

Stichtingskosten MFC Wanmolen 2022	
Onderdeel	Kosten
Inrichting terrein en parkeren	€ 504.070
Sloopkosten	€ 310.000
Bouwkosten	€ 7.870.775
Bijkomende kosten	€ 1.448.201
Loon & Prijsstijgingen	€ 731.982
Onvoorzien	€ 543.251
Totaal exclusief btw	€ 11.408.279
Totaal inclusief btw	€ 12.504.191

De Stichtingskosten van € 12.504.191 inclusief btw zijn als volgt onderverdeeld:

- € 9.418.022 inclusief btw voor de sporthal en sociaal-cultureel deel;
- € 3.086.169 inclusief btw voor de ruimten zorgpartijen.

In het raadsvoorstel en –besluit van 2021 waren de Stichtingskosten € 7.292.666 inclusief btw, als volgt verdeeld:

- € 5.451.530 inclusief btw voor de sporthal en sociaal-cultureel deel;
- € 1.841.136 inclusief btw voor de ruimten zorgpartijen.

De actuele Stichtingskosten zijn € 5.211.525,- (inclusief btw) hoger dan de Stichtingskosten van 2021. De kostenstijging per onderdeel is in onderstaande tabel toegelicht:

<i>Onderdeel</i>	<i>Verschil t.o.v. 2021</i>	<i>Toelichting</i>
Terrein en parkeren	€ 224.070	Infra en terreinkosten geactualiseerd i.v.m. prijsstijgingen. Kosten voor aanpassen ontsluiting meegenomen.
Sloopkosten	€ 201.500	Sloopkosten geactualiseerd i.v.m. prijsstijgingen.
Bouwkosten	€ 2.545.015	Toename van 2987 m ² bvo naar 3454 m ² bvo. Bouwkosten geactualiseerd i.v.m. prijsstijgingen.
Bijkomende kosten	€ 509.223	Bijkomende kosten stijgen mee met hogere bouwkosten.
Loon & Prijsstijgingen	€ 731.982	Budget om loon & prijsstijgingen van 3% per jaar op te vangen. In 2021 waren loon & prijsstijgingen niet meegenomen.
Onvoorzien	€ 543.251	Post onvoorzien opgenomen van 5% van de stichtingskosten.
<i>Totaal exclusief btw</i>	<i>€ 4.755.041</i>	
Totaal inclusief btw	€ 5.211.525	

4.6 *Op basis van het Programma van Eisen, de Stichtingskostenraming en de kostprijsdekkende huur is de haalbaarheid van de huisvesting van de eerstelijnszorgpartijen verkend.*

In 2021 besloot uw raad positief over de optie om te investeren in ruimten voor de eerstelijnszorgpartijen in de nieuwe Wanmolen. Dit was ingegeven vanuit de wens van de eerstelijnszorgpartijen voor huisvesting op een centrale plaats in Zetten en de meerwaarde van samenwerken onder één dak. In het ruimteprogramma was 900 m² bvo opgenomen voor de zorgpartijen. Uitgangspunt in het raadsvoorstel was dat koop of huur door de zorgpartijen kostprijsdekkend zou plaatsvinden. Dit uitgangspunt vloeit voort uit de Wet Markt en Overheid.

Om de financiële haalbaarheid met de zorgpartijen te onderzoeken en bespreken, is op basis van het Programma van Eisen voor de zorgruimten en de actuele Stichtingskostenraming een kostprijsdekkende huur berekend. Tevens zijn de facilitaire lasten indicatief aangegeven op basis van kengetallen. De hoge bouwkosten van dit moment hebben uiteraard ook direct gevolgen voor de kostprijsdekkende huur. De haalbaarheid voor de zorgpartijen was daarom op voorhand niet evident.

De zorgpartijen hebben de intentie uitgesproken om als toekomstig huurder aangehaakt te blijven in het proces van ontwerp en realisatie van MFC Wanmolen. Zoals in de inleiding geschetst gaat het om het huisartsencentrum Zetten, Apotheek Midden-Betuwe, reflex Fysiotherapie en Verloskundigenpraktijk Buik Baby Borst. In de uitwerking zal gekeken worden welke zorgverleners binnen het ruimteprogramma kunnen aanhaken, door deling van ruimten. Door het afsluiten van een intentieovereenkomst worden afspraken vastgelegd tussen gemeente en zorgpartijen met betrekking tot de vervolgstappen en het ontwerpproces.

4.7 Voorgesteld wordt om het ambitieniveau te verhogen van een Bijna Energieneutraal gebouw naar een Energieneutraal gebouw.

Uitgangspunt voor de bouwkostenraming is een Bijna Energieneutraal (BENG) gebouw. Dit is in lijn met het raadsbesluit 2021. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Een alternatief is om een hoger ambitieniveau te stellen en het gebouw Energieneutraal te maken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsagenda van de gemeente, waarin nadrukkelijk wordt gekozen voor inzet op het verduurzamen van het eigen handelen, in dit geval het maatschappelijk vastgoed. Daarnaast maakt de huidige energiecrisis de noodzaak en urgentie van energietransitie steeds duidelijker.

De extra investering om een Energieneutraal gebouw te realiseren bedraagt € 757.531 inclusief btw. De besparing in energielasten van een ENG-gebouw ten opzichte van een BENG-gebouw bedragen circa € 8,- per m² bvo per jaar. Dit betekent dat de investering wordt terugverdiend door een besparing in de exploitatielasten. Zie verder onder punt 6, Financiën.

4.8 Een traditionele bouworganisatievorm is het beste passend voor ontwerp en bouw van MFC Wanmolen

Onder begeleiding van bureau HEVO is een afweging gemaakt van de mogelijke bouworganisatievormen voor ontwerp en bouw van het MFC Wanmolen. Gegeven de huidige marktomstandigheden in de bouwsector biedt de traditionele bouworganisatievorm de beste mogelijkheden om de marktwerking voor de bouw maximaal te benutten. In de traditionele vorm wordt eerst het ontwerp aanbesteed. Het ontwerp wordt uitgewerkt tot en met het bestek. Vervolgens wordt de bouw van het MFC aanbesteed op basis van het bestek. Hiermee wordt het moment van prijs & contractvorming met de aannemer zo laat mogelijk in het proces gezet. Omdat de bouw Europees openbaar wordt aanbesteed, kan maximale marktwerking plaatsvinden. Naast de marktwerking is een belangrijke overweging dat in de traditionele vorm de gemeente als opdrachtgever – en via de opdrachtgever ook de gebruikers- sturing kunnen hebben en invloed kunnen uitoefenen op het ontwerp. De aanbesteding van het ontwerp zal vanwege de drempelbedragen Europees moeten worden aanbesteed. De procedure met voorselectie (Europese niet-openbare procedure) biedt de mogelijkheden om naast de prijs ook maximaal te sturen op kwaliteit.

4.9 Fasering ontwikkeling perceel Wanmolen.

In lijn met het raadsvoorstel van 2021 is de sloop en nieuwbouw van de Wanmolen –fase 1– nu aan de orde. Voor de langere termijn –fase 2– zal voor het totale perceel Wanmolen een ontwikkelstrategie worden uitgewerkt.

Fase 1: sloop en nieuwbouw Wanmolen

De stedenbouwkundige visie en uitgangspunten voor de nieuwe Wanmolen uit het raadsvoorstel van 2021 zijn nog steeds actueel. Het nieuwe gebouw is compact en is goed zichtbaar vanaf de Hoofdstraat. Het parkeren wordt geclusterd aan de westzijde van het gebouw en de ontsluiting wordt aan deze zijde van het gebouw geoptimaliseerd. Ruimtelijk

wordt rekening gehouden met een mogelijke doorsteek voor voetgangers en fietsers op een later moment richting Julianaplein. Er is ruimte voor meer groen rondom het gebouw en een groter parkgebied. De inrichting van het park is niet meegenomen in de Stichtingskosten MFC Wanmolen. Om vertraging in fase 1 te voorkómen wordt de planologische afweging en procedure van fase 2 nadrukkelijk losgekoppeld van fase 1.

Fase 2: Ontwikkelstrategie perceel Wanmolen.

In samenwerking met Zicht op Zetten zal een ontwikkelstrategie voor fase 2 van het perceel worden opgesteld. Vanuit Zicht op Zetten zijn er wensen en ideeën over de inrichting van het park (zoals jeu-de boulesbanen, muziektent, beweegparcours, etc.).

Daarnaast zijn er ideeën om in de toekomst mogelijk nog aanvullende functies (basisscholen, maatschappelijke functies, wonen, etc.) op het perceel van de Wanmolen een plek te geven. Woonstichting Valburg heeft het idee geopperd om sociale woningbouw toe te voegen.

Om richting te kunnen geven aan de toekomstige ontwikkeling van het perceel van de Wanmolen wordt door Zicht op Zetten en gemeente gezamenlijk een ontwikkelstrategie opgesteld. In de ontwikkelstrategie worden de volgende punten uitgewerkt:

- Mogelijkheden voor een rechtstreekse doorsteek voor fietsers en voetgangers vanaf het MFC Wanmolen naar het Julianaplein;
- Zijn in fase 2 aanvullende functie(s) op het perceel gewenst, en zo ja, welke?
- Wat zijn de ruimtelijke en financiële consequenties?
- Welke voorkeursoptie volgt hier uit?
- Wat is het proces om tot realisatie van fase 2 te komen en welke rol hebben partijen hierbij?

Het benodigde budget voor een stedenbouwkundige en financiële uitwerking kan worden gedekt uit het voorbereidingskrediet Wanmolen.

5. Kanttekeningen en risico's

5.1 Zijn er alternatieve of terugvalscenario's mogelijk?

De forse stijging van de benodigde investeringen voor MFC Wanmolen kunnen de vraag opwerpen of er alternatieve scenario's mogelijk zijn. In *bijlage 7. Terugvalscenario's Wanmolen* is naast het voorliggende scenario "nieuwbouw MFC Wanmolen" ook het scenario "Renovatie Wanmolen" en het scenario "Bestaande Wanmolen voortzetten" geschetst met de consequenties. Op basis van de analyse en vergelijking tussen de scenario's heeft het scenario "nieuwbouw MFC Wanmolen" nog steeds de voorkeur.

Indien de raad dit voorstel zou willen amenderen en zij niet wil besluiten tot nieuwbouw, dan kan de raad het college van B&W opdracht geven tot de uitwerking van het terugvalscenario "Renovatie huidige Wanmolen" en/of het terugvalscenario "Bestaande Wanmolen voortzetten" en een nieuw raadsvoorstel -met planning en financiële consequenties- uiterlijk in Q3 2023 voor te leggen aan de raad.

5.2 De ontwikkeling van de bouwprijzen is op dit moment moeilijk te voorspellen

In de Stichtingskostenraming is uitgegaan van de bouwprijzen prijspeil 1 juli 2022. De bouwprijzen zijn het afgelopen jaar zeer onvoorspelbaar gebleken. De prijsstijgingen zijn fors geweest en de bouwprijzen zijn op een hoog niveau beland. Er is in de Stichtingskostenraming rekening gehouden met een prijsstijging van de bouwkosten van 3% per jaar tot en met de realisatie. Op dit moment is een afvlakking van de prijsstijgingen in de bouwkosten te zien, op basis waarvan dit uitgangspunt is gekozen.

De prijsstijgingen zijn onder de huidige omstandigheden lastig te voorspellen. Mogelijk kunnen bouwprijzen hoger of lager uitvallen dan waarmee nu in de Stichtingskosten rekening is gehouden.

5.3 De SPUK-sport uitkering van de Rijksoverheid is onzeker na 2023

Sinds 1 januari 2019 kunnen gemeenten, sportverenigingen en sportstichtingen de btw die hen in rekening wordt gebracht voor investeringen in sport niet meer in aftrek brengen. Voor de bouw van sportaccommodaties kunnen gemeenten sinds die datum gebruikmaken van de Regeling specifieke uitkering stimulering sport. Gemeenten kunnen investeringen in sportaccommodaties (uitgezonderd het gebruik door het onderwijs) aanmelden voor de spuk-sport en de uitkering bedraagt in principe 17,5% van het investeringsbedrag inclusief btw. Daarbij gaan we uit van een honoreringspercentage van 90%, omdat de aanvragen het beschikbare budget overtreffen. Deze regeling loopt in ieder geval tot en met 2023. Het is nog duidelijk of de spuk sport-regeling in 2024 wordt voortgezet. Vooralsnog is het uitgangspunt dat een eventuele nieuwe regeling een budgettair neutraal karakter heeft ten opzichte van de spuk sport-regeling.

5.4 Op basis van het Voorontwerp zijn bindende afspraken met de zorgpartijen aan de orde

Op basis van het Programma van Eisen en de financiële doorrekening hebben de betrokken zorgpartijen uitgesproken in het vervolgproces mee in te stappen als toekomstige huurder in de MFC Wanmolen. Bij het afronden van het Voorontwerp worden met de zorgpartijen bij overeenkomst afspraken gemaakt over de huur van de zorgruimten na oplevering van de nieuwbouw. Dit is het moment waarop de onderzoeken voor de ruimtelijke procedure starten en het moment waarop de ontwerpkosten sterk gaan toenemen. Mocht op dat moment blijken dat één of meerdere zorgpartijen niet mee komt naar het MFC, kan het proces met beperkte aanpassingen worden voortgezet. Uiteraard heeft het eventueel afhaken negatieve gevolgen voor de realisatie van de meerwaarde van alle partners onder één dak.

5.5 De beheer- en exploitatievorm wordt parallel aan de ontwerpfase uitgewerkt

De exploitatie van de sporthal in het MFC Wanmolen vindt plaats volgens de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het accommodatiebeleid en de Verordening tarieven gemeentelijke accommodaties. Dit betekent dat de exploitatie zoals die nu plaatsvindt wordt voortgezet in de MFC Wanmolen.

De exploitatie van het sociaal-culturele deel, inclusief de huiskamer is een nieuwe situatie die afwijkt van de huidige situatie met de bowling en het zalencentrum. Om van het MFC Wanmolen een bruisend dorpshart te maken zijn meerdere beheer-en exploitatievormen mogelijk. Eén van de varianten daarbij is die van een sociaal ondernemer. Deze sociaal ondernemer weet verenigingen te binden aan het MFC en weet mensen aan elkaar te verbinden en nieuwe initiatieven aan te jagen. De basis van het beheer zal worden uitgevoerd door een betaalde kracht, aangevuld met vrijwilligers. In samenspraak met Zicht op Zetten wordt het beheer- en exploitatiemodel voor de MFC Wanmolen verder uitgewerkt, zowel financieel als juridisch. Dit vindt plaats parallel aan het eerste deel van de ontwerpfase en de afspraken m.b.t. de beheerorganisatie worden aan het einde van de Voorontwerpfase –medio 2023- geformaliseerd.

6. Financiën

Financiële dekking investering MFC Wanmolen

De actuele Stichtingskosten voor het MFC Wanmolen zijn als volgt:

Stichtingskosten MFC Wanmolen 2022	
<i>Onderdeel</i>	<i>Kosten</i>
Inrichting terrein en parkeren	€ 504.070
Sloopkosten	€ 310.000
Bouwkosten	€ 7.870.775
Bijkomende kosten	€ 1.448.201
Loon & Prijsstijgingen	€ 731.982
Onvoorzien	€ 543.251
Totaal exclusief btw	€ 11.408.279
Totaal inclusief btw	€ 12.504.191

In paragraaf 3 Argumenten zijn de oorzaken benoemd van de hogere investering die noodzakelijk is om het MFC Wanmolen te realiseren.

Zowel investeringsoverzicht als exploitatie MFC Wanmolen is geactualiseerd, zie bijlage 4. De hogere investeringslast is meegenomen in de exploitatieraming. De investering voor het zorggedeelte (€ 3.086.169 inclusief btw) en de kosten voor instandhouding van dit gebouwdeel gedurende 40 jaar wordt gedekt uit de kostprijsdekkende huur. Het jaarlijkse nadelige resultaat van MFC Wanmolen is € 255.522. Nadat het exploitatieresultaat van de huidige Wanmolen is meegenomen, resteert een jaarlijks nadelig resultaat van € 184.738.

In de raadsvoorstellen van 2018 en van 2021 over de investering voor de nieuwe Wanmolen, zijn dekkingsvoorstellen benoemd om de lopende kapitaal- en onderhoudslasten van de oude Wanmolen te reserveren voor de nieuwbouw van de Wanmolen. Het gaat om de vrijval van de oude kapitaallasten van de Wanmolen á € 80.989 en de vrijval uit de voorziening groot onderhoud á € 37.676. Deze lasten zijn echter per abuis ten gunste van het begrotingssaldo gebracht. Derhalve stellen wij voor om dit structurele nadeel van € 118.665 vanaf 2026 administratief juist te verwerken.

Bij beslispunt 4 van dit voorstel wordt aan de raad gevraagd om in te stemmen met het corrigeren van het structurele administratieve nadeel van € 118.665 ten laste van het begrotingssaldo 2026.

Na verwerking van bovenstaande correctie resteert een jaarlijks nadelig exploitatieresultaat van € 66.073. Voorgesteld wordt:

- € 37.656 structurele lasten af te dekken uit het budget Prijsinflatie;
- € 28.417 structurele lasten ten laste te brengen van het begrotingssaldo vanaf 2026.

De argumentatie voor dekking van een deel van de toegenomen investering uit het budget Prijsinflatie is als volgt. De bouwkosten van de Wanmolen zijn gestegen door de prijsstijgingen in de bouw in de periode vanaf het raadsvoorstel 2021 tot heden. Door de prijsstijgingen in de bouw zijn de bouwkosten voor de sporthal en het sociaal-culturele deel gestegen met € 1.126.508. De bijbehorende structurele lasten zijn € 37.656. Daarnaast zijn de bouwkosten ook gestegen door uitbreiding van het ruimteprogramma en door stijging van de bouwkosten van de ruimten voor zorg. De totale stijging van de bouwkosten voor MFC Wanmolen bedraagt € 2.545.015.

Bij beslispunt 5 van dit voorstel wordt de raad gevraagd om voor het project MFC Wanmolen in te stemmen met het afdekken van € 37.656 kapitaallasten uit het budget Prijsinflatie en € 28.417 kapitaallasten ten laste te brengen van het begrotingssaldo vanaf 2026.

Gevolgen voor de jaarschijven 2024 en 2025

Door het later bouwen en realiseren van de nieuwe Wanmolen zullen de al geraamde baten en lasten uit eerder genomen raadsbesluiten 2018 en 2021 niet plaatsvinden in 2024 en 2025. Dit betekent in beide jaarschijven een voordeel van € 70.784.

Keuze voor een extra investering voor een Energieneutraal gebouw

Indien gekozen wordt voor het realiseren van een Energieneutraal gebouw is een extra investering nodig van € 690.800 excl. btw = € 757.531 incl. btw. Dit betekent een extra kapitaallast van € 25.322 per jaar en levert op basis van de huidige inzichten een besparing op de exploitatie van € 27.632 per jaar. Mochten de energieprijzen dalen zal de terugverdientijd wat langer worden, maar de extra investering zal altijd in de exploitatie worden terugverdiend. Het advies is daarom om te kiezen voor de optie van een Energieneutraal gebouw.

Bij beslispunt 6 van dit voorstel wordt aan de raad gevraagd om in te stemmen met een extra investering van € 757.531 inclusief btw met een kapitaallast van € 25.322 om een Energieneutraal gebouw te realiseren. De investering wordt afgedekt uit de besparing op de exploitatie.

Subsidies

Voor de planvoorbereiding MFC is begin 2022 een subsidie van (maximaal) € 50.000 verkregen van de Provincie Gelderland op basis van de Regeling Steengoed benutten. Het subsidiebureau heeft een subsidiescan uitgevoerd en hieruit komt als kansrijke regeling de Regeling Steengoed Benutten-Realisatie naar voren. Voor de transformatie van een verouderd, beeldbepalend gebouw bedraagt de subsidie maximaal € 200.000. Op basis van een uitgewerkt ontwerp kan de subsidie worden aangevraagd. De subsidiescan zal in 2023 worden geactualiseerd om nieuwe kansen voor subsidies voor MFC Wanmolen te screenen.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

Naast subsidiemogelijkheden zullen ook de mogelijkheden voor het afdekken van een deel van de investeringen in de openbare ruimte uit het fonds bovenwijkse voorzieningen worden onderzocht.

7. Duurzaamheid

a. Energietransitie

Door de huidige Wanmolen te slopen en een nieuw MFC Wanmolen te bouwen wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie. De nieuwbouw is een gasloos en Bijna Energieneutraal gebouw. De optie om te kiezen voor een hoger ambitieniveau en een Energieneutraal gebouw te realiseren ligt voor als besispunt in dit raadsvoorstel.

b. Circulaire Economie

Bij sloop en nieuwbouw van de Wanmolen zijn er mogelijk kansen om delen van de bestaande fundering en/of constructie van de huidige Wanmolen te hergebruiken. Daarbij kan met name worden gedacht aan de sporthal. De kansen voor circulair bouwen zullen worden meegenomen in de aanbesteding van het ontwerpteam.

In het technisch Programma van eisen is opgenomen dat bij de keuze van bouwmaterialen de Trias Ecologica gevolgd dient te worden:

- Voorkom onnodig materiaalgebruik (hergebruik, minimaliseren hoeveelheden, voorkomen bouwafval);
- Gebruik geen eindige bronnen, maar natuurlijke materialen;
- Gebruik eindige bronnen effectief (slank construeren, gebruik secundaire grondstoffen, sloop- of kringloopmateriaal, maar constructies demontabel, gebruik standaardmaten, creëer geen hybride materialen).

c. Klimaatadaptatie

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor een compact gebouw en een vergroening van het parkgebied geven –op de schaal van dit project- invulling aan klimaatadaptatie. Door het verkleinen van de footprint van het gebouw, het reduceren van het verhard oppervlak en meer ruimte voor groen wordt bijgedragen aan het tegengaan van hittestress in de zomer en aan het langer vasthouden van regenwater.

8. Vervolg

Planning

De planning voor ontwerp en bouw ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Aanbesteding Ontwerpteam	januari 2023	t/m	mei 2023
Ontwerpfase	juni 2023	t/m	januari 2024
Planologische procedure	september 2023	t/m	maart 2024
Vorbereiding tijdelijke huisvesting	juni 2023	t/m	mei 2024
Aanbesteding bouw	februari 2024	t/m	mei 2024
Realisatie (sloop en bouw)	juni 2024	t/m	december 2025.

Zie verder ook bijlage 8. planning ontwerp en bouw MFC Wanmolen.

Communicatie

De kernpartners van het MFC Wanmolen zijn intensief betrokken bij het opstellen van het Inspiratiedocument en het Programma van Eisen. In een aantal interactieve bijeenkomsten zijn alle wensen en eisen van de kernpartners opgehaald en hebben gemeente en kernpartners met elkaar de inhoudelijke en ruimtelijke samenwerking besproken. De gezamenlijke conclusies zijn opgenomen in het Inspiratiedocument en het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen.

De voortgang van het project is gedeeld tijdens bijeenkomsten van de Initiatiefgroep Zicht op Zetten, waar een brede vertegenwoordiging van verenigingen, maatschappelijk middenveld en betrokken inwoners aanwezig was. Ook is in deze sessies input opgehaald voor het Inspiratiedocument en het Programma van Eisen.

In het voorjaar van 2022 is een inloopavond georganiseerd om de omwonenden te informeren over de voortgang en om aandachtspunten voor het vervolg op te halen.

De omwonenden en de partners zijn tussentijds geïnformeerd via een nieuwsbrief. Belangstellenden hebben zich kunnen aanmelden voor toezending van volgende nieuwsbrieven. De nieuwsbrieven zijn ook via de website

(https://www.overbetuwe.nl/Inwoners/Bouwen_en_wonen/Projecten/Hoe_gaat_de_nieuwe_Wanmolen_er_uit_zien) beschikbaar.

Door middel van een nieuwsbrief zijn belangstellenden geïnformeerd over de nu voorliggende stap van besluitvorming door de raad. Nadat uw raad een besluit heeft genomen zal dit ook via een nieuwsbrief worden gecommuniceerd.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De gemeente is eigenaar van de huidige Wanmolen en is tevens initiatiefnemer en –na realisatie- eigenaar van het MFC Wanmolen. Conform de interactiewijzer is er sprake van een type 3 activiteit. De gemeente is verantwoordelijk waarbij de kernpartners en direct omwonenden actief worden betrokken en adviseren, en de overige inwoners worden geïnformeerd.

In de ontwerpfasen van het project zullen we de communicatie en interactie met de verschillende doelgroepen als volgt voortzetten:

- De kernpartners denken mee en leveren inbreng bij de totstandkoming van het ontwerp van het MFC, met als doel dat het nieuwe gebouw goed aansluit bij de eisen en wensen van de toekomstige gebruikers van het MFC.
- De omwonenden worden geïnformeerd en kunnen –in een vroeg stadium van de ontwerpfasen- meedenken met het gebouwontwerp (buitenkant) en de terreininrichting, met als doel dat er een maximaal draagvlak is voor het uiteindelijke gebouwontwerp en terreininrichting.
- Inwoners van Zetten worden geïnformeerd over de voortgang van het project.
- In samenspraak met Zicht op Zetten wordt een procesaanpak en een participatieplan voor de ontwikkelstrategie fase 2 uitgewerkt. De aanpak geeft aan hoe inwoners en omwonenden inbreng kunnen leveren bij het opstellen van de ontwikkelstrategie.

Evaluatie
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

Relevante stukken

1. Inspiratiedocument De Wanmolen, Visie op samenwerking en inhoud, 2 februari 2022.
2. Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen MFC Wanmolen, 6 oktober 2022.
3. Technisch Programma van Eisen MFC Wanmolen, 6 oktober 2022.
4. Bouwkostenramingen MFC Wanmolen, 6 oktober 2022.
5. Toelichting Stichtingskosten en exploitatieraming MFC Wanmolen
6. Advies bouworganisatievorm en aanbestedingsaspecten MFC Wanmolen, 13 september 2022.
7. Terugvalscenario's MFC Wanmolen.
8. Planning ontwerp en bouw MFC Wanmolen.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is Mary van Rossenberg. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl