

B&W VOORSTEL

Kenmerk: zaaknummer 2022-046964

Datum b&w-vergadering:

15 november 2022

Onderwerp: Raadsvoorstel Multifunctioneel Centrum Wanmolen Zetten

Te nemen besluit:

Instemmen met het raadsvoorstel en conceptraadbesluit Multifunctioneel Centrum Wanmolen Zetten en deze doorgeleiden naar de raad.

Team/ behandelend ambtenaar:

TV / Mary van Rossenberg

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Wijnte Hol

Doorgeleiding naar de raad:

ja, besluitvormend

Betrokkenen bij advies extern:

Zicht op Zetten, OBGZ, Forte Welzijn, Zorgpartijen

Betrokkenen bij advies intern:

Marcel Verwajen - teamleider Vastgoed

Willem Peters – Financiën

Jouke Haringsma - Financiën

Theo van Vught – Strategie en Projecten

Leonie Albers van der Linden- Strategie en Projecten

Karen van Rijsewijk- Communicatie

TIC:

Ja

Bijlagen voor B&W:

1. Raadsvoorstel MFC Wanmolen Zetten
2. Conceptraadbesluit MFC Wanmolen Zetten

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1. | Inspiratiedocument De Wanmolen, Visie op samenwerking en inhoud, 2 februari 2022. |
| Bijlage 2. | Ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen MFC Wanmolen, 6 oktober 2022. |
| Bijlage 3. | Technisch Programma van Eisen MFC Wanmolen, 6 oktober 2022. |
| Bijlage 4. | Bouwkostenramingen MFC de Wanmolen, 6 oktober 2022. |
| Bijlage 5. | Toelichting Stichtingskosten en Exploitatieraming MFC Wanmolen |

- Bijlage 6. Advies bouworganisatievorm en aanbestedingsaspecten MFC Wanmolen, 13 september 2022.
- Bijlage 7. Terugvalscenario's MFC Wanmolen.
- Bijlage 8. Planning ontwerp en bouw MFC Wanmolen.

Bijlagen voor raad:

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

Te nemen besluit

Het raadsvoorstel MFC Wanmolen doorgeleiden naar de raad, met de volgende beslispunten:

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) Toelichting Stichtingskosten en exploitatieraming MFC Wanmolen
- e) Advies bouworganisatievorm en aanbestedingsaspecten MFC de 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.

Inleiding

De Wanmolen bestaat uit de grond en opstallen aan het Schweizerpark 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 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 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 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 en de Stichtingskostenraming voor 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.

Beoogd resultaat

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. In verband met wijzigingen in het ruimteprogramma en de Stichtingskosten ten opzichte van het raadsbesluit van februari 2021 is een raadsvoorstel voorbereid voor de besluitvorming over de gewijzigde kaderstelling met betrekking tot de realisatie van MFC Wanmolen.

Argumenten en onderbouwing

Zie raadsvoorstel.

Kantttekeningen en onderbouwing

Zie raadsvoorstel.

Vereisten voortvloeiende uit het “DIDAM-arrest”

In verband met de vereisten die voor gemeente voortvloeien uit het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), zullen wij het voornemen ruimten te gaan verhuren aan zorgpartijen in MFC Wanmolen publiceren. Indien er bezwaar door een derde kenbaar wordt gemaakt na publicatie, zou het gevolg kunnen zijn dat gemeente de sluiten overeenkomst voor huur van de zorgruimten moet aanpassen en/of uitbreiden met een nieuwe zorgpartij.

Financiën

In het raadsvoorstel en –besluit van 2021 waren de Stichtingskosten voor de nieuwe Wanmolen € 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 voor MFC Wanmolen zijn € 12.504.191 inclusief btw, en 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.

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.

De opbouw van de Stichtingskostenraming MFC Wanmolen ziet er als volgt uit:

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 het raadsvoorstel 2021 was nog geen exploitatiebegroting voor de nieuwe Wanmolen uitgewerkt.

De actuele exploitatiebegroting voor MFC Wanmolen ziet er als volgt uit:

Exploitatiebegroting MFC Wanmolen (BENG)	
BATEN	
Huur Sporthal	-€ 35.666
Huur Dorpshuis en bibliotheek	-€ 90.000
Huur Zorgdeel	-€ 155.000
TOTAAL BATEN	-€ 280.666
LASTEN	
Energie en water	€ 46.629
<i>Vergoeding Zorgdeel</i>	-€ 11.216
Dagelijks onderhoud-schoonmaak	€ 51.810
<i>Vergoeding Zorgdeel</i>	-€ 12.555
Verzekeringen en belastingen	€ 27.977
Groot Onderhoud (eerste MJOP)	€ 15.543
Kapitaallasten	€ 418.000
TOTAAL LASTEN	€ 536.188
TOTAAL SALDO	€ 255.522

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 wordt voorgesteld om dit structurele nadeel van € 118.665 vanaf 2026 administratief juist te verwerken (beslispunt 4 raadsvoorstel).

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. (beslispunt 5 raadsvoorstel).

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.

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. Geadviseerd wordt te kiezen voor de optie van een Energieneutraal gebouw (beslispunt 6 raadsvoorstel).

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. Dit zal worden meegenomen bij de actualisatie van de Nota bovenwijkse voorzieningen.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is eigenaar van de huidige Wanmolen en is tevens initiatiefnemer en –na realisatie- eigenaar van het MFC Wanmolen. Voor de sporthal en het sociaal-culturele deel

van de Wanmolen geeft de gemeente uitvoering aan de taak om zorg te dragen voor de leefbaarheid en maatschappelijke voorzieningen. Ten aanzien van de ruimten voor zorgpartijen is geen sprake van het uitvoeren van een (wettelijke) taak. In het raadsbesluit Wanmolen van 2021 is de keuze gemaakt om de mogelijkheid te bieden voor huisvesting van eerstelijnszorgpartijen, om zodoende een meerwaarde te creëren voor de inwoners van Zetten door welzijns- en zorgvoorzieningen te bundelen op een centrale plaats in Zetten. Daarnaast kan worden voorzien in een behoefte aan adequate huisvesting van eerstelijnszorgpartijen in Zetten.

Zie verder het raadsvoorstel.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

n.v.t.

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.

Vervolg

Planning

Om de intenties van de zorgpartijen te bekrachtigen wordt voorafgaand aan de raadsbehandeling een Intentieovereenkomst met de zorgpartijen gesloten. Deze Intentieovereenkomst zal eind november aan het college van B&W worden voorgelegd.

De overall-planning voor ontwerp en bouw van MFC Wanmolen is als volgt:

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.

Communicatie

Begin september j.l. is de raad door middel van een raadsinformatiememo op de hoogte gesteld dat er in verband met de behoefte tot uitbreiding van het ruimteprogramma en de toegenomen bouw- en Stichtingskosten een nieuw raadsvoorstel in voorbereiding is.

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 van Overbetuwe beschikbaar.

Nadat het raadsvoorstel is doorgeleid naar de raad, zal deze stap in het proces van besluitvorming door de raad via een nieuwsbrief worden gecommuniceerd. Nadat de raad een besluit heeft genomen zal dit ook via een nieuwsbrief worden gecommuniceerd.

Zie verder het raadsvoorstel.

Evaluatie

n.v.t.