



Samenvatting

Raadsvoorstel Realisatie Hospice en Logeerhuis Mondriaanlaan

Inleiding:

De druk op mantelzorgers neemt toe, waardoor er behoefte is aan een logeerhuis voor respijtzorg. Een dergelijke voorziening is er nog niet in Nieuwegein. De locatie Mondriaanlaan in Nieuwegein is geschikt voor zowel een logeerhuis als een hospice. Door beide functies op een locatie te realiseren kunnen voorzieningen ook gedeeld worden.

Op basis van de bij raadsbesluit 2022-097 vastgestelde grondexploitatie (de aankoop van het gezondheidscentrum is in deze grondexploitatie verwerkt) alsmede het middels raadsbesluit 2023-017 ter beschikking gestelde voorbereidingskrediet is gestart met de planuitwerking. Bij het uitwerken van het ontwerp bleek de haalbaarheid van renovatie van het voormalig gezondheidscentrum gunstiger dan sloop en nieuwbouw op deze locatie. Deze variant is financieel aantrekkelijker, het levert meer ruimte op, kent een beter draagvlak in de buurt en deze optie is veel duurzamer dan volledige nieuwbouw.

Het (renovatie)ontwerp maakt gebruik van de bestaande constructie en biedt ruimte aan 6 hospice kamers en 5 logeerhuis kamers. Dit terwijl het oorspronkelijke plan maar ruimte bood aan 6 hospice en 4 logeerhuiskamers.

Gevraagd besluit:

- Realisatie van een logeerhuis en hospice met 6 hospice kamers en 5 logeerhuis kamers door renovatie van het gezondheidscentrum aan de Mondriaanlaan 3-7.
- Afsluiten van de grondexploitatie voor de herontwikkeling van het gezondheidscentrum.
- Inbrengen van gemaakte kosten á € 1.292.000 (GREX) in een nieuw investeringskrediet.
- € 52.000 (GREX) niet te activeren gemaakte kosten ten laste van het begrotingsresultaat te brengen.
- Beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 4.743.000 voor de realisatie.
- Verkoop van het hospice deel aan stichting Pand na gereedkomen.

Financiële aspecten:

Investering:

Een investeringskrediet van € 4.743.000 inclusief BTW is benodigd.

Na verkoop van het hospice deel aan stichting Pand en verrekening van de grondexploitatiekosten rest een investering van **€ 2.663.000**.

Opbouw investeringskosten	
Vorbereidingskosten	330 K
Inbreng grex door stichting Pand	150 K
Grondwaarde Hospice deel	153 K
Grondwaarde logeerhuis deel	136 K
Totale kosten	4,743 mln
Verkoop deel Hospice	N.T.B., ca. 2,1 miljoen
Saldo investering	2,663 mln

De huidige renovatievariant is financieel niet een op een te vergelijken met het oorspronkelijke plan, daar zowel kosten als opbrengsten en financieringsmethodiek afwijkend zijn.

Per saldo is de huidige variant echter gunstiger dan het oorspronkelijke plan.

Kapitaallasten

In het Meerjaren Investerings Plan (2025-2028) zijn hiertoe reeds kapitaallasten opgenomen. (Zie pag. 204 Programmabegroting 2025, rbs 2024-248). De op basis van de huidige berekeningen benodigde kapitaallasten zijn lager dan de opgenomen kapitaallasten.

**Samenvatting***Raadsvoorstel Realisatie Hospice en Logeerhuis Mondriaanlaan*

		2026	2027	2028	2029	2030
Benodigde kapitaallasten		13.300	107.700	106.900	106.100	105.200
Beschikbare kapitaallasten		3.000	130.900	129.900	128.900	127.900
Verschil		-10.300	23.200	23.000	22.800	22.700

In de begroting is nog niet gerekend met een huuropbrengst en zijn nog geen exploitatiekosten voor het vastgoed opgenomen. Op basis van de huidige inzichten verwachtende dat deze tenminste budgetneutraal zal verlopen.

De (zorg)exploitatiefase maakt geen deel uit van de besluitvorming.