



Onderwerp Voorbereidingskrediet bouw hospice + logeerhuis
aan de Mondriaanlaan 3-7

Datum 22 februari 2023

Raadsvoorstel

2023-017

Afdeling Ruimtelijk Domein
E-mailadres opsteller c.hoppe@nieuwegein.nl
Portefeuillehouder Marieke Schouten

Onderwerp

Vorbereidingskrediet voor de bouw van een hospice en logeerhuis aan de Mondriaanlaan 3-5-7

Gevraagd besluit

1. Te starten met de ontwerp fase voor een hospice en logeerhuis aan de Mondriaanlaan.
2. Hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 330.000, inclusief BTW

Inleiding

Op 21 april 2022 heeft u, bij raadsbesluit 2022-097, een grondexploitatie vastgesteld voor de herontwikkeling van het gezondheidscentrum aan de Mondriaanlaan 3-5-7. De aankoop van het gezondheidscentrum is in deze grondexploitatie verwerkt.

De herontwikkeling van deze locatie bestaat uit het bouwen van een logeerhuis in combinatie met een nieuwe hospice en de bouw van een aantal woningen.

De bouw van het logeerhuis en hospice en de bouw van de woningen, maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie. De grondexploitatie bevat alleen investeringskosten om de kavels uit te kunnen geven voor deze bestemmingen.

Het gebouw voor het logeerhuis en hospice wil de gemeente realiseren in samenwerking met stichting Pand (= werknaam voor de Stichting Beheer Onroerend Goed Hospice Nieuwegein).

Vooruitlopend op een uitvoeringskrediet, zal eerst een ontwerp moeten worden gemaakt. Hiervoor is een voorbereidingskrediet nodig.

Gewenst effect

Een goed onderbouwde begroting te verkrijgen voor een raadsvoorstel voor een uitvoeringskrediet.

Argumenten

1.1 Voordat aan de raad een inhoudelijk voorstel voorgelegd kan worden is een uitwerking van de plannen tot een ontwerp noodzakelijk

Een voorbereidingskrediet is nodig om tot een voorstel voor ontwerp te komen. Ook zullen we in dit voorstel de governance opnemen voor de bouw en het beheer van het pand.

2.1 De gemeente neemt in deze fase het voortouw en financiert de kosten.

Stichting Pand is eigenaar van de bestaande hospice en alleen voor dit doel opgericht. Stichting Proxima organiseert de terminale zorg en huurt de hospice van stichting Pand.

Het vermogen van Stichting Pand zit nu vast in het gebouw van de bestaande hospice. Dit vermogen kan pas vrij worden gemaakt, als de hospice is verhuisd naar het nieuwe gebouw aan de Mondriaanlaan. Op dat moment kan stichting Pand de bestaande hospice verkopen als twee woningen en de nieuwe hospice aankopen.

Kanttekeningen

1.1 Op basis van het Didam arrest moet de gemeente in beginsel tenderen, als zij grond of vastgoed wil verkopen of verhuren.

Bij het aangaan van een koop- of huurovereenkomst dient de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Dit betekent dat, wanneer de gemeente het voornemen heeft een onroerende zaak uit te geven, het gelijkheidsbeginsel voorschrijft dat daarbij ruimte moet worden geboden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak middels een tender. Wij zullen nagaan wat dit betekent voor de aanpak om tot realisatie van het hospice en logeerhuis te komen.

Financiële aspecten

Het voorbereidingskrediet bedraagt € 330.000, inclusief btw. De totale investeringskosten zijn voorlopig ingeschat op € 2,7 miljoen, inclusief BTW. Volgens artikel 2.5.2. van de Nota Investerings- en afschrijvingsbeleid 2023, raadsbesluit 2022-353 d.d. 3 november 2022, mag een voorbereidingskrediet maximaal 10% van de investeringskosten bedragen, wat neerkomt op € 270.000. In afwijking van dit artikel stellen wij voor om een hoger voorbereidingskrediet vast te stellen, in verband met te verwachten hoogte van advies-, onderzoeks- en inhuurkosten.

De kosten voor onder andere een architect, installatie-adviseur en constructeur in deze ontwerpfase, schatten wij in op € 250.000. Daarnaast zullen wij voor deze ontwerpfase een projectmanager inhuren. Hiervoor is € 80.000 geraamd in het voorbereidingskrediet.

De rente over dit voorbereidingskrediet bedraagt maximaal € 3.300 en wordt ten laste van het begrotingsresultaat 2023 gebracht. Het voorbereidingskrediet

zal vervolgens in de Meerjaren Investerings Planning (MIP) van de Begroting 2024 worden opgenomen.

In het latere uitvoeringskrediet worden de definitieve investeringskosten, de definitieve bijdrage van stichting Pand, de bijbehorende kapitaallasten en dekkingsvoorstellen opgenomen.

Indien de uitvoering van het gebouw niet doorgaat, wordt 40% van de totale voorbereidingskosten ineens ten laste gebracht van het begrotingsresultaat. De andere 60% wordt betaald door stichting Pand. Alleen als de gemeente éézijdig besluit om de uitvoering niet door te laten gaan, zullen alle voorbereidingskosten voor rekening van de gemeente komen.

Deze voorbereidingskosten zijn onderdeel van de totale stichtingskosten. Deze stichtingskosten komen voor 60% voor rekening van stichting Pand, waarmee zij het eigendom verkrijgt over het hospice deel van het gebouw. Dit zal worden vastgelegd in een nog op te stellen koopovereenkomst.

Communicatie aspecten

In Q1 van 2023 wordt gestart met een stedenbouwkundig plan voor de woningen en de hospice/logeerhuis. Hierover zal participatie plaatsvinden met de omwonenden.

Tijdens de ontwerp fase zullen bewoners worden geïnformeerd over het ontwerp van de hospice + logeerhuis.

Uitvoering

Het ontwerp proces duurt ongeveer een jaar.

Wij verwachten dat in Q4 van 2024 kan worden gestart met de bouw en dat de oplevering in Q4 van 2025 plaatsvindt.

Bijlagen

1. Afspraken tussen gemeente, stichting Pand en stichting Proxima van 3 maart 2022.

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Frans Backhuijs
burgemeester