



Raadsvoorstel

2022-097

Afdeling

E-mailadres opsteller s.vanosch@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder Hans Adriani

Onderwerp

Aankoop Mondriaanlaan 3-7 voor realisatie hospice en logeerhuis

Gevraagd besluit

1. De grondexploitatie Mondriaanlaan vast te stellen;
2. De geheimhouding op de bijlage GREX CX 47 Mondriaanlaan 3-5-7 te bekrachtigen;
3. De financiële consequenties met betrekking tot de grondexploitatie Mondriaanlaan in de begroting te verwerken;
4. Een voorziening te vormen van € 470.000,- voor het verwachte negatieve resultaat;
5. Ter dekking hiervan eenzelfde bedrag te onttrekken aan de Reserve Grondbedrijf.

Inleiding

Het huidige gezondheidscentrum, inclusief gronden aan de Mondriaanlaan 3-7 staat op dit moment te koop. De huidige eigenaren, diverse huisartsen en zorgverleners, gaan binnenkort verhuizen naar het nieuwe gezondheidshuis de Componist aan de Diepenbrocklaan en willen daarom hun bestaande locatie verkopen. Deze locatie is geschikt om zowel het hospice als ook het logeerhuis te realiseren.

Om goede ondersteuning te bieden aan mensen met zorgvraag, wordt er in toenemende mate en beroep gedaan op mantelzorgers. Om mantelzorgers te ondersteunen, zal de voorziening van respijtzorg in een logeerhuis een belangrijke bijdrage geven.

De gemeente is al sinds 2017 in gesprek met partners in de stad (Zorgspectrum Proxima, Steunpunt Mantelzorg) om een logeerhuis op te zetten. Ook heeft Proxima aangegeven de capaciteit van het bestaande hospice uit te willen breiden van 4 naar 6 bedden. Dit is op de bestaande locatie niet mogelijk. De gemeente wil graag ruimte creëren voor een logeerhuis (ook wel respijthuis) met 4 plekken.

In 2020 spraken college en vertegenwoordigers van besturen van Proxima de intentie uit om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van een

logeerhuis in Nieuwegein. Dit werd op 7 juli 2020 vastgelegd in een intentieverklaring.

Er is een bod uitgebracht voor de aankoop van de locatie Mondriaanlaan 3-7 ter hoogte van €1.250.000,- (collegebesluit dd. 11 januari 2022). Dit is de vraagprijs voor deze locatie. Ondanks dat er meerdere hogere biedingen zijn uitgebracht, is de koop aan de gemeente gegund. De koopovereenkomst is getekend onder voorwaarde van goedkeuring van de financiering door uw raad.

Gewenst effect

De realisatie van een logeerhuis in Nieuwegein ter ontlasting van mantelzorgers.

Argumenten

1.1 Een logeerhuis en groter hospice zijn zeer gewenst binnen Nieuwegein

Zoals opgenomen in het coalitieakkoord Nieuwegein 2018-2022 'Samen maken we het verschil' is het een grote wens om mantelzorgers te kunnen ontlasten. We zien de druk op mantelzorgers toenemen. Zorgvragers worden minder snel opgenomen in instellingen en daardoor neemt de vraag naar ondersteuning om langer thuis te blijven toe. Vergrijzing zorgt voor een verhoogde vraag naar mantelzorg en veroorzaakt tegelijkertijd een verlaagd aanbod van mensen die mantelzorg kunnen verlenen. In het logeerhuis kunnen mensen die thuis zorg krijgen tijdelijk logeren na ontslag uit het ziekenhuis of ter voorkoming van overbelasting van de mantelzorger. Dat geeft de mantelzorger de gelegenheid om op adem te komen. Op dit moment beschikt Nieuwegein niet over een logeerhuis. Afgelopen jaren is gezamenlijk de haalbaarheid van een logeerhuis in Nieuwegein onderzocht. Op de voorgestelde locatie, kunnen zowel het logeerhuis en het hospice gerealiseerd worden. Door beide functies op een locatie te realiseren kunnen voorzieningen ook gedeeld worden.

1.2 De huidige locatie van Stichting Proxima in Blokhoeve is niet geschikt voor uitbreiding

Het geschikt maken van de huidige locatie voor dit doel is onderzocht en niet haalbaar gebleken. Het huidige hospice in Blokhoeve beschikt over 4 bedden en is te klein. Vervolgens zijn varianten doorgerekend door kostendeskundigen van het bureau BBN voor sloop-nieuwbouw varianten voor de locatie aan de Mondriaanlaan.

1.3 De beschikbare ruimte in Nieuwegein is schaars

Diverse locaties in de stad zijn onderzocht. Het blijkt dat er weinig beschikbare en geschikte locaties zijn in Nieuwegein voor de ontwikkeling van deze voorzieningen. Deze locatie is zowel qua ligging als grootte zeer passend voor deze ontwikkeling. Essentieel voor het functioneren van het logeerhuis is een ligging in een woonwijk met laagdrempelige toegang tot dagbestedingen, winkels of andere voorzieningen die levendigheid bieden. De kans op een andere, passende locatie welke beschikbaar komt op termijn lijkt nihil.

1.4 De huidige eigenaren van de Mondriaanlaan 3-7 hebben de koop aan de gemeente gegund ondanks hogere biedingen

De huisartsen dragen de gewenste voorzieningen een warm hart toe. Om dit te onderschrijven bieden zij aan de eigendommen voor de vraagprijs aan de gemeente te verkopen ondanks het feit dat er hogere biedingen door marktpartijen zijn uitgebracht.

1.5 De combinatie van de hospice met het logeerhuis biedt voordelen in de bedrijfsvoering

Kern is een mix van formele en informele zorg. De coördinatie zal in handen van de organisatie (Stichting Proxima) komen. De verwachting is dat ook Steunpunt Mantelzorg gevestigd wordt op deze locatie. De vrijwilligers runnen het logeerhuis. Expertise wordt ingevlogen vanuit de verschillende organisaties, denk aan: de mantelzorgmakelaar, mantelzorg consulent en de thuiszorg. Door de combinatie van beide functies in één gebouw is de inzet en coördinatie van de vrijwilligers en formele zorg beter in te regelen.

1.6 Bevestiging van de aankoop moet plaatsvinden voor 10 mei 2022 in verband met de aankoop van het nieuwe zorgcentrum

De huidige eigenaren zijn verplichtingen aangegaan met het nieuwe gezondheidshuis de Componist aan de Diepenbrocklaan. Hiervoor moeten zij zekerheid krijgen over de verkoop van het perceel aan de Mondriaanlaan. Om deze reden is het koopcontract onder voorwaarden getekend en moet het akkoord van uw raad voor 10 mei 2022 rond zijn.

1.7 Op de locatie worden een paar in de omgeving passende woningen ontwikkeld, wat helpt bij het terugdringen van het woningtekort

De kavel wordt gesplitst in een deel bestemd voor woningbouw en een deel maatschappelijke voorziening. Na inpassing van het logeerhuis en de hospice blijft er ruimte over voor ontwikkeling van een aantal woningen passende in de omgeving. Dit draagt bij aan het uitbreiden van de woningvoorraad in Nieuwegein.

1.8 Vanuit Proxima is grote toewijding voor het ontwikkelen van de maatschappelijke functie.

Hoewel het vanuit financieel oogpunt het meest aantrekkelijk is dat de gemeente de gehele kavel ontwikkelt, zal een deel van het nieuw te realiseren pand doorverkocht worden aan Stichting Proxima. Dit is het deel waarin de hospice gehuisvest zal worden. De gemeente is en blijft eigenaar van de rest van het gebouw. Dit is het deel waar het logeerhuis in gevestigd wordt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken doet Stichting Proxima een extra bijdrage om het tekort op de grex te verminderen. Hierover zijn in hoofdlijnen afspraken vastgelegd. Deze afspraken zullen in de komende fase gezamenlijk verder uitgewerkt worden.

2.1 De grondexploitatie Mondriaanlaan bevat bedrijfsgevoelige informatie

De grondexploitatie Mondriaanlaan aan vormt een geheime bijlage bij dit raadsvoorstel. Reden hiervoor is dat de grondexploitatie informatie bevat over

de hoogte van geraamde kosten en opbrengsten. Hiermee zouden marktpartijen hun voordeel kunnen doen bij aanbestedingen van civiele werken. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet dient de raad de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen. Er is sprake van een belang als bedoeld in art. 10, lid 2, aanhef en onder b, van de Wet Openbaarheid van Bestuur dat geheimhouding rechtvaardigt.

3.1 De grondexploitatie Mondriaanlaan heeft een directe relatie met de begroting.

Binnen de grondexploitatie Mondriaanlaan maakt de gemeente kosten en worden opbrengsten gerealiseerd. Voor alle grondexploitaties worden deze kosten en opbrengsten in de begroting verwerkt. Bij een verlieslatende grondexploitatie wordt een voorziening gevormd vanuit de Reserve Grondbedrijf.

Kanttelingen

1.1 De ontwikkeling van een logeerhuis leidt tot een tekort op de grondexploitatie (grex)

De ontwikkeling van een maatschappelijke voorzieningen is niet winstgevend door de hoge verwervingswaarde van de huidige opstallen. Om de tekorten te verkleinen wordt er woningbouwprogramma ontwikkeld op deze locatie. Gezien de afmetingen van de kavel kunnen er een beperkt aantal woningen worden ontwikkeld. Dit is niet voldoende om het gehele negatieve resultaat op de grex weg te nemen. Daarom doet Proxima een bijdrage in de grex van €150.000,- inclusief omzetbelasting om het tekort te verminderen. De bijdrage vormt onderdeel van de verkrijgingsprijs van het appartementsrecht in het te realiseren vastgoed. Hiermee is een negatief grex resultaat ontstaan van € 470.000,-. Over enige tijd zal er een kredietaanvraag voor de bouw van het hospice en het logeerhuis worden opgesteld. De totale investering is ingeschat op € 2.5 miljoen waarvan 60% van de investering voor lasten is van Proxima. Het resterende 40% van het investeringsbedrag zal ten behoeve zijn van het logeerhuis, wat eigendom blijft van de gemeente.

1.2 Bijdrage Proxima is afhankelijk van de verdere afspraken en ontwikkeling van de hospice en logeerhuis

De bijdrage van Proxima is gekoppeld aan de realisatie van de maatschappelijke voorziening en de afspraken rondom de exploitatie van het logeerhuis. Hier zijn op hoofdlijnen afspraken over gemaakt (zie brief bijlage 2), maar mocht de realisatie niet doorgaan, dan vervalt ook deze bijdrage. Kanttekening hierbij is dat de bijdrage in die situatie dan niet meer nodig is.

1.3 Het openen van de grondexploitatie brengt risico met zich mee.

Voor het opstellen van de grondexploitatie is een risicoanalyse gemaakt. De grondexploitatie heeft een risicoprofiel van € 90.000, - negatief. De omvang van een risico wordt bepaald als: Kans (%) x effect (€). De top 3 risico's zijn:

1. Er is in de grondexploitatie een woningbouwprogramma opgenomen van 6 rijwoningen. In het vervolgonderzoek zal duidelijk worden of dit woningbouwprogramma passend is op deze locatie.

2. Er bestaat een kans dat de bouwkosten sneller gaan stijgen dan de VON-prijs. Dit heeft als gevolg dat de grondwaarde verlaagd gaat worden.
3. Er bestaat een kans dat de geraamde plankosten niet toereikend zijn voor dit project.

1.4 De exploitatie van het logeerhuis moet nog verder uitgewerkt worden

Het logeerhuis zal in gemeentelijk eigendom blijven. De exploitatie zal door Stichting Proxima worden uitgevoerd. Hierover lopen gesprekken met Stichting Proxima en wordt in de komende periode verder uitgewerkt in een exploitatieplan. Hiervoor komen we in een latere fase met een voorstel. Daarnaast moet de vastgoedexploitatie verder uitgewerkt worden. Gezien dat we werken met de stichtingen is de BTW een kostenpost, dat kan een nadelig effect hebben op de vastgoedinvestering en exploitatie. De verwachting is dat wanneer het plan in verdere uitvoering is een investeringskrediet van het logeerhuis zal worden aangevraagd.

Financiële aspecten

- De grondopbrengsten in de grondexploitatie Mondriaanlaan zijn conform de Nota Grondprijzen van de gemeente Nieuwegein.
- De grondexploitatie Mondriaanlaan kent een negatief resultaat van circa € 470.000,-. Hiervoor wordt op grond van de BBV een verplichte voorziening gevormd. Als dekking hiervoor wordt eenzelfde bedrag onttrokken uit de Reserve Grondbedrijf.

Communicatie aspecten

Er zal gecommuniceerd worden via de standaard kanalen. In het vervolg van dit traject zal de omgeving proactief worden betrokken. De bijgevoegde conceptbrief is aan Stichting Proxima verzonden.

Uitvoering

Na akkoord op bovenstaand beslispoint zal de aankoop van de Mondriaanlaan 3-7 definitief worden en zal de akte passeren bij de notaris. Hierna kan overgegaan worden tot de voorbereiding van de ontwikkeling en de verdere uitwerking van de afspraken met Stichting Proxima.

Bijlagen

1. Geheime bijlage Grondexploitatie Mondriaanlaan
2. Brief afspraken Stichting Proxima

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebregts
secretaris

Frans Backhuijs
burgemeester