

Nieuwegein



Intensieve renovatie Mondriaanlaan 3-7 tot hospice en logeerhuis

A A N M A A K: 28 augustus 2024

G E W I J Z I G D: 9 oktober 2024



INHOUD

- ☐ Korte terugblik op doorlopen proces
- ☐ Voortgang en stand van zaken project
- ☐ Financiële consequenties renovatie versus nieuwbouwvariant
- ☐ (Zorg-) exploitatie logeerhuis
- ☐ Vervolg stappen



TERUGBLIK DOORLOPEN PROCES [1]

- ❑ Sinds 2017 gesprekken met zorgpartners in de stad inzake realisatie en exploitatie van een logeerhuis.
- ❑ Doel initiatief: ontzorgen en ondersteunen van circa 5.000 mantelzorgers en uitbreiding hospice capaciteit in Nieuwegein.
- ❑ Proxima kan makkelijker en efficiënter de formele en informele zorg coördineren in het logeerhuis, door hospice en logeerhuis in een gezamenlijk gebouw.
- ❑ Juli 2020: Intentieverklaring gemeente en Proxima inzake gezamenlijk onderzoek haalbaarheid logeerhuis.
- ❑ Januari 2022 / april 2022: Collegebesluit tot aankoop Mondriaanlaan 3-7 / gemeenteraad bekrachtigt koopovereenkomst



TERUGBLIK DOORLOPEN PROCES [2]

- ❑ Maart 2022: Brief basisafspraken ondertekend inzake gewenste samenwerking tussen gemeente en stichting Proxima Terminale Zorg.
- ❑ Februari 2023: Voorbereidingskrediet voor ontwerpfase hospice en logeerhuis.
- ❑ Juli 2023: Publicatie voornemen gemeente verkoop aan st. Pand inzake te realiseren deel hospice locatie Mondriaanlaan 3 – 5 – 7 (appartementenrecht deel Hospice). Dit i.h.k.v. het Didam arrest.
- ❑ Juli 2023: vaststelling in bestuurlijk overleg van fasedocument Projectdefinitie Mondriaanlaan 3-7 (Programma van Eisen – ruimtelijk, functioneel, technisch, financieel)
- ❑ Oktober 2023: Brief aan gemeenteraad inzake ondertekening Raamovereenkomst met als uitgangspunt renovatie Mondriaanlaan 3-7.



TERUGBLIK DOORLOPEN PROCES [3]

- ❑ December 2023: Raamovereenkomst Hospice en Logeerhuis ondertekend door gemeente en stichtingen Proxima, beheer Onroerend Goed Hospice Nieuwegein (Pand) en Logeerhuis Nieuwegein.
- ❑ Doel overeenkomst:
 - Afspraken tussen partijen over de financiële en inhoudelijke randvoorwaarden en uitgangspunten en risicoverdeling, die gelden bij de Renovatie van het Gebouw en de toekomstige exploitatie daarvan.*



VOORTGANG EN STAND VAN ZAKEN PROJECT [1]

- ❑ Na een uitgebreide architectenselectie op kwaliteit en prijs, is **KAW architecten** geselecteerd. Door een beoordelingscommissie bestaande uit vertegenwoordigers vanuit Proxima, Pand en Logeerhuis Nieuwegein en de gemeente Nieuwegein.
- ❑ KAW architecten werkt met gebruikers van de stichtingen momenteel aan het Voorontwerp voor een **intensieve renovatie** van het pand aan de Mondriaanlaan.
- ❑ Het Programma van eisen past goed in het bestaande pand. De (geringe) overmaat in het pand biedt mogelijkheden voor eventuele **toekomstige uitbreiding van logeerhuis bouwdeel capaciteit** (circa 2 studio's).
- ❑ De mooie constructieve opzet door een kolommenstructuur i.c.m. gelamineerde houten liggers en de heel geschikte stramienmaat, maken het een hele waardevolle renovatie en inpassing van het hospice, logeerhuis en dagbesteding.



VOORTGANG EN STAND VAN ZAKEN PROJECT [2]



STUDIO AAN EIGEN TUIN

HOSPICE EN LOGEERHUIS







FINANCIELE CONSEQUENTIES RENOVATIE VS. NIEUWBOUWVARIANT

	Renovatie 2 laags gezondheidscentrum Mondriaanlaan	Nieuwbouw hospice + logeerhuis en 12 app/5 woningen
GREX [€, ex 21% BTW]	minus € 1,1 mln.	minus € 0,9 mln. / minus € 0,7 mln.)
Investeringskosten hospice en logeerhuis ex grex [€, incl. 21% btw], p.p. 2023	€ 2,6 mln.	€ 3,7 mln.

Per saldo is hiermee de investering incl. Grex inzake renovatie variant € 800k en resp. € 600k lager.

Noot:

1. Investeringskostenverdeling (cf. Raamovereenkomst 13 december 2023) Proxima en gemeente Nieuwegein: 53% en 47%
2. Nieuwbouwvariant overschrijdt maximale budget Proxima/Pand en gemeente (€ 2,7 mln.)



EXPLOITATIE LOGEERHUIS – 4 gasten

Doorrekening (p.p. januari 2026) laat in de eerste 2 jaar een **negatief** exploitatieresultaat zien van circa 15%. Vanaf 3^e jaar is exploitatie licht positief (bezetting dan circa 80%).

De beoogde groei naar 5 en zelfs 6 logeerhuis plaatsen, maakt de exploitatie positiever.

Uitgangspunt hierin is dat de stichtingen Proxima & Logeerhuis hiervoor 50 vrijwilligers inzetten. Inzet management en coördinatie vanuit Proxima wordt naar rato doorberekend aan st. Logeerhuis.

In de basisafspraken van 3 maart 2022 is hierover vastgelegd dat de Gemeente garant staat voor de exploitatierisico's binnen de redelijkheid en billijkheid.

Noot:

St. Logeerhuis voert de exploitatie van het logeerhuis en de gemeente verhuurt haar (logeerhuis) deel van het vastgoed aan st. Logeerhuis.



VERVOLG STAPPEN [1]

- ☐ november 2024: Voorontwerp gereed
 - ☐ januari 2025: Definitief Ontwerp gereed
 - ☐ Q1 2025: Technisch Ontwerp gereed
 - ☐ Q2 2025: Raadsvoorstel realisatie van de renovatie en bijbehorend investeringskrediet.
-
- ☐ Elke ontwerpfase sluit af met een bouwkosten- en investeringskostencalculatie.
-
- ☐ Parallel aan deze ontwerpfase, zijn de volgende acties en stappen nog nodig cf. Raamovereenkomst):
 - ☐ De Gemeente en Pand zullen zodra er een Ontwikkel- en realisatieovereenkomst is gesloten, doch vóór start bouw, een Koopovereenkomst sluiten voor de aankoop van het Appartementsrecht 'Hospice'.
 - ☐ De Gemeente en Logeerhuis zijn voornemens om vóór de oplevering van de Renovatie een Huurovereenkomst (o.b.v. KPDH) en een Zorgovereenkomst te sluiten voor de exploitatie van de logeerhuiszorg.



VERVOLG STAPPEN [2]

- ☐ Anterieure overeenkomst tussen partijen
- ☐ Doorrekening exploitatie logeerhuis (o.b.v. 6 logeestudio's)
- ☐ Fiscale consequenties verder uitwerken.

