

Onderwerp

Herontwikkeling De Hulsen: vaststellen addendum op de koopovereenkomst

Opsteller	Henk van Ramshorst	Behandeldatum	25 mei 2021
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst, G. Visser		

Advies

1. In te stemmen met addendum meerwaardeberekening koopovereenkomst De Hulsen.
2. Indien de meerwaardeverrekening zich in de toekomst voordoet, de kosten toe te voegen aan later te ontwikkelen strook Nieuwe Dukenburgseweg 15-15a.
3. De brief aan de raad over de stand van zaken herontwikkeling De Hulsen vast te stellen.

Aanleiding

De gemeenteraad van Nijmegen heeft op 25 november 2020 definitief besloten tot aankoop, sloop en nieuwbouw van De Hulsen. In 2019 had de raad al een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Het huidige pand van IrisZorg wordt bewoond door kwetsbare mensen en dateert uit 1953. Het pand voldoet niet aan de (brandveiligheids)eisen van deze tijd. De bewoners van IrisZorg dienen daarom uiterlijk 1 oktober 2021 het pand te hebben verlaten.

In overleg met IrisZorg is een koopovereenkomst en (een overeenkomst tot het aangaan van een huurovereenkomst) opgesteld. IrisZorg moest een voorbehoud totstandkoming maken voor de overeenkomsten. Zorginstelling in Nederland hebben voor de vervreemding van hun vastgoed goedkeuring achteraf nodig van het College Sanering Zorginstellingen. De achterliggende gedachte bij de wetgever voor de regeling is dat er zo veel mogelijk geld in de gezondheidszorg dient te blijven en niet wegvloeit naar gemeenten of projectontwikkelaars.

IrisZorg en de gemachtigde van het College Sanering Zorginstellingen (CSZ) hebben vooroverleg gehad over de voorgenomen verkoop van De Hulsen aan de gemeente Nijmegen. Uiteindelijk heeft het College Sanering Zorginstellingen via de gemachtigde aan IrisZorg laten weten dat ze de verkoopprijs van de Hulsen aan de gemeente Nijmegen te laag vindt en dus de verkoopprijs niet zal goedkeuren. Het CSZ motiveert dat de strook aan de Nieuw Dukenburgseweg volgens vigerend bestemmingsplan ook kan worden bebouwd en ook een waarde heeft.

De eventuele meerwaarde moet aan IrisZorg worden betaald. Door het wegvallen van Zorggroep Maas en Waal hoeft nu niet gelijk het gehele perceel te worden benut voor nieuwbouw. Het is de bedoeling dat deze strook aan de Nieuwe Dukenburgseweg 15-15a later wordt ontwikkeld in samenhang met de ontwikkeling van Winkelsteeg.

Beoogde impact

De koopovereenkomst kan zonder goedkeuring van CSZ niet worden geëffectueerd. Daarmee komt er vertraging in het project aankoop, sloop, nieuwbouw De Hulsen. Vanaf uiterlijk 1 oktober 2021 worden de bewoners van De Hulsen tijdelijk ergens anders gehuisvest. Het is gewenst de tijdelijke situatie zo kort mogelijk te laten duren en bewoners zo snel mogelijk te verhuizen naar de nieuwe De Hulsen.

Argumenten

In overleg met IrisZorg en haar adviseur hebben we een gezamenlijke oplossing bedacht om tot snelle goedkeuring CSZ te komen: het addendum meerwaardeverrekening. We hebben hierover ook onze stadsadvocaat geraadpleegd. De gemachtigde van CSZ heeft aan IrisZorg laten weten dat de koopovereenkomst aangevuld met het concept addendum wordt goedgekeurd. De afweging die we maken zoekt balans in de urgentie van voortgang nieuwbouw De Hulsen, duidelijkheid voor alle partijen en een minimale materiële impact voor IrisZorg en de gemeente Nijmegen.

Kanttekeningen

We hebben gepoogd direct contact met CSZ te krijgen en de business case De Hulsen toe te lichten. CSZ is niet bereid tot direct contact met koper, ze spreken alleen met de zorginstelling.

Financiën

CSZ heeft via haar gemachtigde laten weten dat een addendum (zie bijlage) met een meerwaardeverrekenbeding aan de koopovereenkomst kan worden toegevoegd. Na ondertekening van de Koopovereenkomst met addendum vermindert de meerwaarde per jaar met 10 %. Dus na 10 jaar vindt er geen meerwaardeverrekening meer plaats. We hebben de adviseur van IrisZorg gevraagd een verwachting van de meerwaarde te geven. Hij schat de meerwaarde in op € 100.000 – € 300.000.

We verwachten dat de strook zeker niet binnen 5 jaar zal worden bebouwd in het kader van de gebiedsontwikkeling Winkelsteeg. Dat betekent dat de meerwaarde berekening materieel niet meer zal bedragen dan €50.000 – € 150.000. Indien het onverhoopt tot een meerwaardeverrekening komt, voegen we de kosten toe aan de nog te ontwikkelen strook aan Nieuwe Dukenburgseweg 15-15a die nu niet hoeft te worden bebouwd.

Vervolg

Na besluitvorming kan de koopovereenkomst De Hulsen worden geëffectueerd. IrisZorg wordt geïnformeerd over het besluit van het college.

Bijlage(n)

- a. Addendum op de koopovereenkomst voor de aankoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen
- b. De Hulsen tekening strook Nieuwe Dukenburgseweg later te ontwikkelen.
- c. Raadsinformatiebrief over stand van zaken herontwikkeling De Hulsen.