



Onderwerp

Koop, sloop en nieuwbouw De Hulsen

Opsteller	Monique de Krijger	Behandeldatum	
Programma	Welzijn, Wijkontwikkeling en Zorg Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst en G. Visser		

Samenvatting

Op 27 november 2019 heeft uw raad een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld voor de koop, sloop en nieuwbouw van De Hulsen. Definitieve besluitvorming zou pas plaatsvinden op het moment dat er duidelijkheid was dat aan alle gestelde voorwaarden werd voldaan om de koop, sloop en nieuwbouw uit te kunnen voeren. Op 7 juli 2020 heeft u van ons college een brief ontvangen met de stand van zaken van dat moment. Inmiddels is aan alle voorwaarden voldaan. In dit voorstel informeren we uw raad en leggen we aan uw raad het voorstel voor om akkoord te gaan met de realisatie van nieuwbouw voor De Hulsen en hiervoor een investeringskrediet ter beschikking te stellen.

Voorstel

1. Een rendabel investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 21.530.391,- voor aankoop, sloop en nieuwbouw De Hulsen.
2. De planexploitatie G740 voor Koop, sloop en nieuwbouw voor De Hulsen vast te stellen.

Aanleiding

Op 7 juli 2020 is uw raad geïnformeerd over de herijking van het ruimtelijk programma voor De Hulsen naar aanleiding van het beëindigen van de samenwerking met Zorggroep Maas en Waal en een nieuwe richtlijn van het Ministerie voor maatschappelijke opvang met oog op de 1,5 meter afstand. Eerdere kostenramingen zijn hierop aangepast. Ook zijn de financiële gevolgen van de opgelopen vertraging in het project verwerkt.

In de brief van 7 juli is ook aangegeven dat de vereiste duidelijkheid over de oplossing voor de tijdelijke huisvesting nog ontbrak om een voorstel aan uw raad voor te kunnen leggen. Inmiddels zijn hierin belangrijke stappen gezet. We hebben het vertrouwen dat de tijdelijke huisvesting voor de cliënten in een goede samenwerking met de Nijmeegse woningcorporaties en zorginstellingen tijdig kan worden gerealiseerd.

Duidelijkheid over de financiële businesscase voor de tijdelijke huisvesting was ook nodig voor IrisZorg om de koop- en huurovereenkomst met de gemeente te kunnen tekenen. Ook aan deze voorwaarde wordt nu voldaan.

Met oog op de hiermee nu sluitende businesscase vragen wij uw raad te besluiten om de financiële middelen voor koop, sloop en nieuwbouw van De Hulsen ter beschikking te stellen.

Beoogde impact

Raadsvoorstel

Met het vaststellen van de planexploitatie kunnen wij medio 2021 overgaan tot aankoop en sloop van de verouderde opstallen van De Hulsen. Na de sloop zullen wij op deze locatie nieuwe zorggebouwen voor 145 cliënten realiseren die naar verwachting voor eind 2023 kunnen worden opgeleverd en verhuurd aan IrisZorg.

Doordat de huisvesting voor De Hulsen na het afhaken van Zorggroep Maas en Waal compacter kan worden gerealiseerd, kunnen we de nieuwbouw concentreren op een kleiner perceel. Hiermee hebben we een perceel aan de zijde van de Nieuwe Dukenburgseweg kunnen vrijspelen (bijlage 3). Dit deel van het perceel kan indien nodig gebruikt worden voor een eventuele toekomstige uitbreiding van De Hulsen, of voor woonruimte voor cliënten die hun traject bij De Hulsen hebben afgerond, maar waarvoor een sprong naar huisvesting in de wijken nog te groot is.

Argumenten

1. *Door op deze locatie nieuwbouw te realiseren, dragen we er zorg voor dat de cliënten van De Hulsen binnen enkele jaren hun intrek kunnen nemen in een gebouw wat voldoet aan alle eisen van deze tijd, zowel vanuit zorgperspectief alsmede (brand-) veiligheidsperspectief en waar kwalitatief goede zorg mogelijk is.*
 - 1.1 De woonzorgvoorziening dateert van 1953 en is dermate verouderd dat nieuwbouw dringend gewenst is.
 - 1.2 Het gebouw voldoet niet meer aan de wettelijke brandveiligheidsvoorschriften. IrisZorg heeft tijdelijke maatregelen genomen om het brandveiligheidsrisico terug te brengen. Hiermee is directe uitplaatsing van de cliënten voorkomen, maar het is evident dat in de huidige staat de benodigde zorg niet (lang) meer kan worden gecontinueerd.
 - 1.3 Iriszorg heeft zelf niet de mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren.
 - 1.4 Wij als gemeente hebben er groot belang bij om zelf regie te houden op de herontwikkeling van deze locatie zodat deze “vertrouwde hoek” aan de Nieuwe Dukenburgseweg beschikbaar blijft voor de doelgroep (verslaafde dak- en thuislozen). Mocht hiertoe aanleiding zijn, dan is de nieuwe accommodatie ook geschikt voor andere zorgvragers en zorgaanbieders.
 - 1.5 Door samenwerking met de Nijmeegse woningcorporaties en zorginstellingen kan er tijdelijke huisvesting worden gerealiseerd voor de cliënten van De Hulsen die voor IrisZorg betaalbaar is en kunnen de cliënten medio 2021 hier hun intrek nemen zodat aansluitend de sloop van De Hulsen van start kan gaan.

Kanttekeningen

- 3.1 *Er is inmiddels een sluitende businesscase voor de koop, sloop en nieuwbouw van De Hulsen. In de businesscase wordt rekening gehouden met mogelijke tegenvallers.* Hoewel er rekening wordt gehouden met een indexering van de bouwkosten tot de start bouw op basis van kentallen, kan de werkelijke kostenstijging in deze periode anders uitvallen. Dit kan zowel tot financiële mee- als tot tegenvallers leiden. In de kostenraming is een post onvoorzien opgenomen om tegenvallers op te vangen.
- 3.2 *Er is een kostendekkende huur afgesproken op basis van de te verwachten onderhoudskosten en demarcatie in huurders- en verhuurdersonderhoud. Pas na de aanbesteding is duidelijk of deze uitgangspunten correct zijn geweest.* Indien de onderhoudskosten (veel) hoger uitvallen dan waarmee rekening is gehouden, moeten we samen met IrisZorg zoeken naar een oplossing. Indien we hier niet uitkomen, zullen we dit voorleggen aan uw raad.

Raadsvoorstel

3.3 De situatie zou zich voor kunnen doen dat de zorgpartij de kostendekkende huur op een gegeven moment niet meer kan voldoen.

Als gemeente zijn we verantwoordelijk dat de opvang en ondersteuning van cliënten wordt voortgezet. Op het moment dat IrisZorg niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen, is de accommodatie ook geschikt voor een andere zorgaanbieder.

3.4 IrisZorg moet een totstandkomingsvoorbehoud maken in de overeenkomsten.

Het College sanering zorginstellingen kan op basis van de wet Toelating Zorginstellingen niet eerder haar goedkeuring verlenen dan nadat de overeenkomsten definitief zijn. Dit proces is inmiddels in gang gezet.

3.5 Afname zorgcapaciteit door regiogemeenten.

Op 7 juli 2020 is een nieuwe brief gestuurd aan de regiogemeenten om in te stemmen met de toekomstige samenwerking en medefinanciering van de voorziening (Wmo-deel). De gemeenten in Rijk van Nijmegen hebben reeds ingestemd, aan de gemeenten in Rivierenland is gevraagd om hun instemming voor eind september kenbaar te maken (zie bijlage bij collegevoorstel). Ons uitgangspunt is dat de regiogemeenten zullen instemmen. De besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden in oktober.

Financiën

De geactualiseerde kostenraming komt uit op een benodigde investering van € 23.530.391,-. Doordat de huisvesting voor De Hulsen compacter kan worden gerealiseerd, kunnen we het voorste deel van het terrein reserveren voor een toekomstige ontwikkeling. Dit deel van het terrein wordt niet verhuurd aan IrisZorg. De bijdrage van IrisZorg is hiermee vastgesteld op € 2 mln.

De resterende € 21.530.391,- bedraagt een rendabele investering die wordt terugverdiend door aan IrisZorg een kostendekkende huur in rekening te brengen. Een bedrag van € 300.000,- van dit krediet is door uw raad in november 2019 reeds ter beschikking gesteld als voorbereidingskrediet.

De kosten van de tijdelijke huisvesting van De Hulsen worden gedekt uit de reguliere bedrijfsvoering van IrisZorg.

Vervolg

Indien uw raad akkoord gaat met dit voorstel kan ons college de koopovereenkomst en de overeenkomst tot het aangaan van de huurovereenkomst met IrisZorg tekenen en starten met de aanbesteding van de sloop en nieuwbouw.

Wij zullen uw raad periodiek blijven informeren over de voortgang in dit project, waarbij we de afronding van de aanbesteding sloop/nieuwbouw en de gunning als eerstvolgende moment zien om uw raad te informeren.

Ook de omgeving zullen we periodiek informeren over dit project.

Bijlagen

1. Collegevoorstel met bijlagen
2. VGP voorblad nieuwe planexploitatie G740
3. Reservering perceel NDW