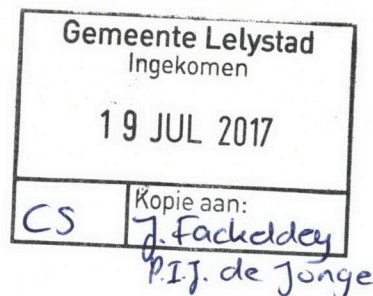


Gemeente Lelystad
De heer J. Fackeldey
Stadhuisplein 2
8232 ZX LELYSTAD



Kenmerk CHB/132576
Project 200092/Herontwikkeling Plaats 1 Lelystad
Datum 14 juli 2017
Betreft Begeleidend schrijven bij concept gemeentevoorstel

Geachte heer Fackeldey,

Reeds geruime tijd zijn Woonzorg Flevoland (WZF) en Sonneborgh, via haar dochterorganisatie Coresta Design & Build B.V., bezig met de herbestemming van het langdurig leegstaande pand Plaats 1, gelegen naast de Uiterton, naar woonzorgwoningen. Zoals vanaf de start van het haalbaarheidsonderzoek bekend, geldt als voorwaarde voor die herbestemming niet alleen de planologische haalbaarheid, maar tevens de financiële haalbaarheid middels een borging door de gemeente Lelystad. Deze borging is nodig:

1. omdat financiering via de Wet langdurige zorg (Wlz) niet mogelijk is;
2. omdat er op basis van de borging een financiering met lage rente kan worden aangetrokken;
3. zodat de woningen betaalbaar zijn voor een grote groep ouderen met een zorgvraag;
4. zodat het pand kan worden herontwikkeld tot een mooi en geschikt complex dat bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied Lelycentre;
5. omdat de kosten voor de herontwikkeling van dit pand hoog zijn door de noodzaak de gevel te vervangen, alsmede dat er gemiddeld meer m² nodig zijn om deze doelgroep goed te kunnen huisvesten.

De plannen zijn inmiddels gereed en doorgerekend en iedereen is overtuigd van het succes van deze herontwikkeling. De huurprijzen zijn betaalbaar, de markt is aanwezig en het pand draagt substantieel bij aan de herontwikkeling van het gebied Lelycentre als geheel. Tijdens de sessies om te komen tot een gebiedsvisie met de eigenaren en gemeente Lelystad, is Plaats 1 zelfs unaniem uitgeroepen tot de olievlek die de start moet zijn van de gebiedsontwikkeling.

Ten aanzien van de marktvraag kan worden aangegeven dat WZF al een aantal jaar een forse wachtlijst voor haar verpleeghuizen heeft. Daarbij is er een groep ouderen die door de extramuralisering van zorg niet meer in aanmerking komt voor een plaats in een verpleeghuis, maar die door hun beperkingen en hun, vaak geringe, sociaal netwerk behoefte heeft aan een

woonvoorziening zoals het voormalige verzorgingshuis dat bood. Gezien de wachtlijst bij Centrada, is er een grote behoefte aan betaalbare seniorenwoningen in Lelystad. Dit wordt ook benoemd in de recente Woonvisie van de gemeente. Bovendien staan we aan het begin van een grote vergrijzingsgolf van de bevolking in Flevoland.

De voorziene appartementen in Plaats 1 zullen een populaire locatie zijn: dicht bij de voorzieningen in het Lelycentre én dicht bij de faciliteiten van woonzorgcentrum De Uiterton.

Ten aanzien van de borgstelling is het van belang aan te geven dat die niet wordt ingeroepen zolang het pand is gevuld. En de verwachting is, gezien bovenstaande, dat het pand is gevuld. Desondanks heeft de gemeente aan WZF en Sonneborgh verzocht een huurgarantie te verstrekken om het risico voor de gemeente te verlagen. Daarnaast heeft de gemeente onlangs aangegeven een aflossing van 50% van het bedrag als opgenomen in de meerjarenbegroting als ondergrens te hanteren.

WZF en Sonneborgh hebben de mogelijkheid voor een huurgarantie onderzocht en per e-mail van 30 juni jl. een aanbod gedaan, waarbij de bezetting terug kan zakken naar ca. 70%. Hieronder nogmaals het aanbod samengevat:

1. Sonneborgh stort bij de start van de exploitatie een bedrag van € 500.000,-.
2. Er is gerekend met 3% frictieleegstand.
3. WZF geeft een huurgarantie voor een bedrag van € 50.000,- per jaar, zijnde ca. 15% van de totale huur (ze dekken daarmee de bezetting af vanaf 97% - 82%).
4. Coresta brengt de kosten voor assetmanagement niet in rekening als daardoor de exploitatie van Plaats 1 in gevaar komt. Het laten vervallen van deze kosten vertegenwoordigt een extra dekking op het leegstandsrisico van 7%.
5. WZF huurt de dagbesteding op de begane grond voor een periode van 10 jaar, waardoor ook deze bezetting is gegarandeerd.
6. WZF verkent op dit moment ook of dat er aanvullend nog ondersteunende diensten kunnen worden gehuurd.

Belangrijk is de opmerking te maken dat bij een ondergrens van 50% van de aflossing de bezetting terug kan zakken naar 50% voordat een beroep op borgstelling in zicht komt. Met andere woorden: **pas indien de bezetting onder de 50% zakt, loopt gemeente Lelystad het risico dat er aanspraak wordt gemaakt op de borgstelling.**

Ten aanzien van positieve exploitatieresultaten/winsten wordt opgemerkt dat die binnen Plaats 1 blijven en niet worden uitgekeerd. Zo verminderen positieve resultaten in goede jaren het risico op onvoldoende aflossing in slechtere jaren. Per saldo neemt het risico hierdoor verder af.

Wij zijn er allemaal van overtuigd dat, gezien de grote vraag naar seniorenwoningen in combinatie met zorg, de populariteit van de locatie en de komende vergrijzingsgolf, een bezetting lager dan 50% van Plaats 1 na herontwikkeling een minimaal risico is, vooral als de ontwikkeling van het gebied Lelycentre doorgang krijgt. Aangezien de gemeente Lelystad de sleutel tot deze gebiedsontwikkeling in handen heeft, bepaalt ze ook in belangrijke mate het succes van de herontwikkeling van Plaats 1.

Op dit moment is er een grote groep ouderen in Lelystad die dringend behoefte heeft aan een woonplek waar zij veilig en verzorgd kunnen wonen. Deze groep zal door de extramuralisering van zorg in snel tempo groeien. Op dit moment leidt het ontbreken van voldoende geschikte woonvoorzieningen tot schrijnende situaties. Wij vinden dat wij, de ondertekende partijen, hier, samen met de gemeente een maatschappelijke plicht hebben om ons in te spannen voor een adequate oplossing voor dit vraagstuk. Hiervoor ligt een prachtige kans bij Plaats 1.

Wij zouden u dan ook willen verzoeken akkoord te gaan met de borgstelling onder bovengenoemde condities en zullen ons uiteraard tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat de borging wordt ingeroepen. Mocht de borging namelijk worden ingeroepen, dan veroorzaakt dat voor zowel WZF als Sonneborgh en Coresta een enorme imagoschade.

Tot slot willen we aangeven dat onze businesscase ook door de BNG wordt beoordeeld. Mochten zij van mening zijn dat het risico voor de gemeente te groot is, dan zullen ze niet nalaten de gemeente negatief over dit project te adviseren, want ook de BNG is niet gebaat bij het inroepen van de borging.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,
Woonzorg Flevoland



Drs. J.M. Bos
Raad van Bestuurder

Sonneborgh Groep B.V. / Coresta Design & Build B.V.



P.R. Schiphorst
Directeur