

Voorstel aan de raad

Nummer: 170007386

Portefeuille: Financiën, economie en wonen
Programma: 0 Bestuur en ondersteuning
Taakveld: 0.1 Bestuur

Steller: GJ Sikkens
Afdeling: BOR-GBB-TL
Telefoon: 0320 - 278830
E-mail: gj.sikkens@lelystad.nl

Onderwerp:
Raadsuitspraak voorkeursvariant realisatie zorgplint Warande

Voorgesteld besluit

Een richtinggevende uitspraak te doen inzake de mogelijkheden met betrekking tot de bouw van het appartementencomplex naast de MFA Warande, te weten:

Variant 1a: De realisatie van 2,5 verdieping onder de appartementen met een bestemming voor zorgvoorzieningen

Variant 1b: De realisatie van 1,5 verdieping onder de appartementen met een bestemming voor zorgvoorzieningen

Variant 2: De realisatie zonder extra functies aan Centrada te laten met bestemming appartementen

Aanleiding en context:

In 2014 is voor de wijk Warande de ontwikkeling gestart van een gebouw met een combinatie van voorzieningen (onderwijs, kinderopvang, welzijn, gezondheidszorg) in de vorm van een MFA, gecombineerd met woningen voor Centrada.

Tijdens het aanbestedingstraject in 2015 is Centrada terughoudend geweest met de ontwikkeling van deze appartementen en zijn, rekening houdend met de trage ontwikkeling van de wijk, ook de ruimtes voor zorg en welzijn in de MFA geminimaliseerd.

Door de ontwikkelende vraag naar appartementen voor de sociale huur heeft Centrada in 2016 alsnog besloten om 20 appartementen te bouwen. Omdat de oorspronkelijke gedachte van appartementen op of aan de MFA niet meer te realiseren was (het gebouw stond er al), is een toren naast de MFA, in de stijl van de MFA bedacht.

Tijdens de ontwikkeling van het appartementsgebouw ontstond de mogelijkheid van een 1,5 of 2,5 verdieping extra voor bijvoorbeeld een uitgebreidere voorziening voor zorg en welzijn. (de begane grond is voor de helft bestemd voor bergingen voor de bovenliggende appartementen)

Voor de ontwikkeling van deze zorgplint was een investeerder in beeld, maar deze kreeg de financiering niet rond en haakte, na aanbesteding van het pand, af. De aanbesteding was op basis van "design en built" een appartementengebouw met een plint.

Een tweede investeerder wilde instappen maar rekende met een te hoog rendement (een te hoge huurprijs), waardoor de huurders afhaakten en in vervolg daarop ook de investeerder.

Als gevolg van deze ontwikkeling blijven er een aantal varianten. Na ampel beraad over deze varianten heeft het college besloten de raad te vragen een richtinggevende keus te maken voor de variant, die verder kan worden uitgewerkt

Doel:

Op korte termijn realiseren van een ruimte voor diverse zorgverleners in een wijk in ontwikkeling, waarbij de ruimte voor een dergelijke voorziening op een andere plek in de wijk (voorlopig) niet is voorzien.

Argumenten:

De oorspronkelijke gedachte van een MFA, met daarin alle voorzieningen, is door de trage ontwikkeling losgelaten, maar het ziet er naar uit dat de behoefte sneller groeit doordat ook de wijk weer groeit. Doordat Centrada weliswaar later heeft besloten om alsnog mee te doen, ontstaat wel de mogelijkheid om nu ook voor de zorg mee te doen.

Er zijn nu 3 varianten voor de verdere uitwerking.

Variant 1a: De realisatie van 2,5 verdieping onder de appartementen met een bestemming voor zorgvoorzieningen

De variant met 2,5 verdieping kan niet door Centrada worden ontwikkeld, omdat de huidige regelgeving voor woningcorporaties dat verbiedt.

Om 2,5 verdieping te realiseren is realisatie door de gemeente de enige variant. Voor de variant van 2,5 verdieping met 740 m2 verhuurbaar oppervlak zijn op dit moment zorgleveranciers in de markt voor 540 m2 met een berekende huurprijs van € 125 en een kostprijs van € 88 / m2.

De plint kan ruimte bieden aan STEL (huisartsenzorg), 2 apotheken, Woonzorg Flevoland, een fysiopraktijk en (indien variant 1a) een psychiatrisch instelling. De organisaties hebben op dit moment aangegeven behoefte te hebben aan de ruimte, maar alleen in gezamenlijkheid deze te willen betrekken. De huurprijs die men bereid is te betalen is €125/m2. Indien de huurprijs hoger moet zijn, dan kunnen ze dat nu niet opbrengen, omdat de ontwikkeling van de wijk weliswaar op gang komt, maar, zoals nu lijkt, de komende 5 jaar nog niet voldoende draagvlak biedt voor een hogere huur.

Het realiseren van een zorgplint (1,5 of 2,5 verdieping) heeft als extra effect dat de huidige tijdelijke ruimte voor STEL in de MFA vrijkomt voor wijkgebonden activiteiten van bijvoorbeeld de wijkraad.

Variant 1b: De realisatie van 1,5 verdieping onder de appartementen met een bestemming voor zorgvoorzieningen

Centrada is onder voorwaarden van garanties door de gemeente wel bereid om 1,5 verdieping te ontwikkelen. Centrada heeft echter berekend dat de huurprijs voor de m2-prijs € 150/m2 moet zijn, maar dat was ook het prijsniveau dat voor de huurders te hoog was. Er zijn dan ook geen huurders in beeld en de bijkomende voorwaarde dat de gemeente gedurende 15 jaar garant moet staan en zelf voor huurders moet zorgen is te beklemmend.

Ook hier is dan ook de enige variant dat de gemeente investeert. Indien de gemeente bereid zou zijn om de ontwikkeling zelf te doen, zijn er wel huurders in de markt, omdat ook hier een huurprijs van € 125 /m2 kostendekkend kan zijn.

De variatie aan zorgleveranciers wordt met 1,5 verdieping uiteraard kleiner.

Variant 2: De realisatie zonder extra functies aan Centrada te laten met bestemming appartementen in de plint

Het nu niet realiseren van de plint zal als consequentie hebben dat op deze plek met voorzieningen (MFA en supermarkt) geen ruimte meer zal zijn voor de realisatie van een zorgfunctie.

Financiële aspecten:

Variant 1a: 2,5 verdieping

Voor het oorspronkelijke plan om de MFA te bouwen met alle voorzieningen is in de MeerjarenInvesteringsBegroting een bedrag opgenomen van € 11.338.258.

Voor de eerste fase is een krediet beschikbaar gesteld van € 5.046.409

Voor de 2 fase van de school is een begroting van € 1.884.960

Totale kosten voor het hoofdgebouw komen daarmee op € 6.931.369.

De aanbesteding voor de Plint (inclusief alle inbouw) komt uit op € 1.965.267. Eerste en tweede fase plus zorgplint komt uit op een investering van € 8.896.636

De investering van € 8.896.636 komt uit op een jaarlast van € 357.615. In de meerjarenbegroting voor 2019 is een bedrag opgenomen van € 661.223, dit mede als gevolg van de lage rente en de lagere investeringskosten.

Krediet MFA d.d. 2014	€ 11.338.258,00
Eerste fase 2017	€ 5.046.409,00
Restkrediet na 1ste fase	€ 6.291.849,00
Begroting 2de fase	€ 1.884.960,00
Restkrediet na 2de fase	€ 4.406.889,00
Plint	€ 1.952.097,00
Totaal restant	€ 2.454.792,00

De kosten van de bouw van 2,5 verdieping bedragen ongeveer € 2 miljoen, hetgeen een jaarlast betekent voor de gemeente van € 65.500 incl. BTW. Dit leidt tot een kostprijs per m2 van € 88, excl. onderhoud en beheer.

Er is een kostprijs dekkende huur van € 125 nodig om de investering en de beheerkosten te dekken. Met verschillende partijen is deze Variant besproken en er is uitgesproken dat de partijen met deze huurprijs 540 m2 in Variant willen nemen. Dat is op jaarbasis € 67.500 (en nog 200 m2 te verhuren ruimte).

Variant 1b: 1,5 verdieping

Als totale investering valt deze variant lager uit, maar de verhouding kosten en opbrengsten zijn ongeveer hetzelfde als bij variant 1a.

Voor het oorspronkelijke plan om de MFA te bouwen met alle voorzieningen is in de begroting een bedrag opgenomen van € 11.338.258.

Voor de eerste fase is een krediet beschikbaar gesteld van € 5.046.409

Voor de 2 fase van de school is een begroting van € 1.884.960

Totale kosten voor het hoofdgebouw komen op € 6.931.369.

De aanbesteding voor de Plint (inclusief alle inbouw) komt uit op € 1.200.000. Eerste en tweede fase plus zorgplint komt uit op een investering van € 8.131.369.

Kantttekeningen:

De raad wordt nu om een richtinggevende keus gevraagd, zodat de aannemer verder kan met de ontwikkeling. Tot 18 juli worden de prijzen gestand gedaan, maar daarna zal er, gezien de markt sprake zijn van een prijsverhoging. Dit geldt zowel als de keus op de plint valt (dan is het ontwerp klaar), als in het geval er appartementen moeten worden gerealiseerd. Dan zal er een aanpassing op het ontwerp moeten plaatsvinden en een wijziging op de vergunning, maar dat kan dan ook voor de zomer in gang worden gezet. Het afronden van de bouwwerkzaamheden vlakbij de school is een belangrijk onderdeel van de druk op het proces.

Communicatie:

Geen

Lelystad, 27 juni 2017.

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

Nummer: 170007386

De raad van de gemeente Lelystad,

op verzoek van het college van de gemeente Lelystad d.d. 27 juni 2017;

B E S L U I T:

Een richtinggevende uitspraak te doen in zake de mogelijkheden met betrekking tot de bouw van het appartementencomplex naast de MFA Warande, te weten:

Variant 1a: De realisatie van 2,5 verdieping onder de appartementen met een bestemming voor zorgvoorzieningen

Variant 1b: De realisatie van 1,5 verdieping onder de appartementen met een bestemming voor zorgvoorzieningen

Variant 2: De realisatie zonder extra functies aan Centrada te laten met bestemming appartementen

Lelystad,

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,