

Raadsvoorstel

Opsteller

Klooster, Ronald van

Vergadering van

10 oktober 2023

Kenmerk

Z/22/053181 / D/23/121104

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Onderwerp

Bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' en aansluitend verkoop van twee kavels aan de Burgemeester HG van Kempensingel te Woerden aan stichting De Mantelmeeuw ten behoeve van het oprichten van een hospice.

Samenvatting

Hospice De Mantelmeeuw is momenteel gevestigd op de Meeuwenlaan. Het hospice is belangrijk voor de Woerdense samenleving. De huidige locatie is gedateerd voor wat betreft het gebruik en ruimteverwarming. Vanwege de beperkte omvang weigert het hospice regelmatig cliënten. In 2022 waren dat er 36. Het hospice is op zoek naar een nieuwe locatie waarbij zij een voorkeur heeft voor de twee woningbouw kavels op de Burgemeester H.G. van Kempensingel nabij de entree van het Brediuspark. Na afweging van diverse alternatieven stellen wij de raad voor de bestemming van deze twee kavels te wijzigen van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' en deze daarna te verkopen aan de stichting De Mantelmeeuw ten behoeve van de oprichting van een hospice. Belangrijke gevolg is dat deze verkoop leidt tot een minderopbrengst in de grondexploitatie Brediuspark van ca. €330.000,-.

Gevraagd besluit

1. geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging en aansluitend de verkoop van twee kavels aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel te Woerden aan stichting De Mantelmeeuw ten behoeve van het oprichten van een hospice;
2. vooruitlopend op de behandeling van het MeerjarenPerspectiefGrondexploitaties 2024 in het voorjaar van 2024 in te stemmen met een minderopbrengst van circa € 330.000,- in de grondexploitatie Brediuspark vanwege de bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'.

Inleiding

Hospice De Mantelmeeuw is momenteel gevestigd op de Meeuwenlaan. Het hospice is belangrijk voor de Woerdense samenleving. De huidige locatie is gedateerd voor wat betreft het gebruik, ruimteverwarming en isolatie. Er is ruimte voor vier cliënten. Vanwege de beperkte omvang weigert het hospice regelmatig cliënten. In 2022 waren dat er 36.

Verduurzaming van het pand op de Meeuwenlaan

De afgelopen jaren zijn de mogelijkheden voor uitbreiding, verduurzaming en het levensloopbestendig maken van het pand op de Meeuwenlaan onderzocht. De uitbreidingsmogelijkheden zijn echter beperkt en de kosten voor het levensloopbestendig maken staan naar mening van het hospice niet in verhouding tot wat het oplevert. Men heeft geconcludeerd dat een andere locatie de voorkeur verdient. Het gaat dan om een locatie waar een woning gerealiseerd kan worden met een omvang van ca. 400 tot 450m² vloeroppervlak. Dit is voldoende voor 6 en op termijn voor een verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie naar 8 cliënten. Het hospice heeft rond de jaarwisseling naar 2023 het college gevraagd mee te denken over een nieuwe locatie waarbij het hospice haar voorkeur heeft aangegeven voor de twee kavels nabij de entree van het Brediuspark aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel.

Onderzoek naar een alternatieve locatie

In het voorjaar van 2023 zijn de mogelijkheden onderzocht om de twee kavels aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel te verkopen aan de stichting (zie de niet openbare bijlage Z/22/053181 D/23/099961). Deze kavels zijn in het huidige bestemmingsplan Entreegebied Landgoed Bredius bedoeld voor twee woningen. Onder andere vanwege de tijdsduur gemoeid met de noodzakelijke wijziging van de bestemming 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' en de minderopbrengsten van ca. € 330.000,- voor de grondexploitatie Bredius zijn in de zomerperiode alternatieven onderzocht.

Er zijn 12 locaties beoordeeld op eigendomssituatie, bestemming en ligging met het oog op bereikbaarheid en sociale veiligheid voor personeel van het hospice. Verder is op basis van expert judgement beoordeeld of op niet al te lange termijn het hospice tot verwerving zou kunnen overgaan. Uit deze lijst van 12 leken er twee kansrijk. Deze zijn verder onderzocht. Nadere beschouwing wees echter uit dat deze twee locaties niet of niet binnen één tot twee jaar haalbaar zijn (zie de niet openbare bijlage Z/22/053181 D/23/120771 voor de onderzochte locaties).

Voorkeur voor de twee kavels aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel

Omdat andere reële alternatieven ontbreken is het voornemen van het college de bestemming van de twee kavels aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel te wijzigen van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk', specifiek gericht op een hospice en deze aansluitend te verkopen aan stichting De Mantelmeeuw voor het oprichten van een hospice. De verkoop wordt hierbij via een publicatie aangekondigd. Er wordt geen selectieprocedure gehouden omdat stichting De Mantelmeeuw de enige gegadigde is en ook in staat is het hospice te realiseren. De Mantelmeeuw zal vervolgens vergunning aanvragen voor het oprichten van een hospice. Het ontwerp van het hospice is gebaseerd op een op te stellen kavelpaspoort waarin beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen. De wijziging van de bestemming in het huidige bestemmingsplan vindt plaats onder het regime van de Omgevingswet welke in januari 2024 wordt ingevoerd. Dit betekent dat er een wijzigingsplan wordt gemaakt dat de gemeenteraad uiteindelijk zal vaststellen. Participatie met belanghebbenden in de directe omgeving is een belangrijk onderdeel van het proces.

Omdat deze besluiten ingrijpende gevolgen kunnen hebben voor de gemeente (nb. het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen art 160 lid 1 sub d en het voeren van rechtsgedingen, bezwaar- en beroepsprocedures cf. art 160 lid 1 sub e) wordt het de gemeenteraad voorgelegd voor wensen en bedenkingen voordat de wijziging wordt aangevraagd. Verder wordt de raad gevraagd in te stemmen met een minderopbrengst. Nadat de raad een besluit heeft genomen neemt het college een besluit over de vervolprocedure. Deze is onder het kopje 'uitvoering' toegelicht.

Participatieproces

Er heeft nog geen participatieproces plaatsgevonden. De stichting heeft wel de omwonenden en organisaties in de directe omgeving van de locatie op de hoogte gesteld van haar verzoek aan het college en hen uitgenodigd voor een toelichting. Het college wil eerst haar intentie aan de raad voorleggen voor wensen en bedenkingen. Nadat de raad een besluit heeft genomen neemt het college een besluit over de vervolprocedure. In deze procedure wordt tenminste één participatiebijeenkomst georganiseerd met alle belanghebbenden in de directe omgeving. Geheel in de geest van de Omgevingswet neemt stichting De Mantelmeeuw hiervoor initiatief.

Wat willen we bereiken

Verkoop van twee kavels aan de Burgemeester H.G. Van Kempensingel aan stichting De Mantelmeeuw zodat er een hospice kan worden gevestigd dat voldoende beschikbaarheid heeft voor haar cliënten en voldoet aan de hedendaagse eisen voor wat betreft gebruik en comfort.

Wat gaan we daarvoor doen

Nadat de raad een besluit heeft genomen neemt het college een besluit over het vervolg. Dit betreft tenminste één participatiebijeenkomst met belanghebbenden, een intentieovereenkomst met de stichting De Mantelmeeuw, een wijziging van de bestemming van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' en tot slot de verkoop van de twee kavels.

Argumenten

1. Hospice De Mantelmeeuw heeft de afgelopen jaren meerdere cliënten moeten weigeren. Daarnaast voldoen de woningen aan de Meeuwenlaan niet meer aan de hedendaagse eisen ten aanzien van gebruik, comfort en isolatie. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en de kosten voor het levensloopbestendig maken staan naar mening van het hospice niet in verhouding tot wat het oplevert. Vervangende huisvesting voor de huidige twee woningen op de Meeuwenlaan is meer dan wenselijk. Op de korte termijn voldoen alleen de twee kavels aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel aan de wensen van het hospice.
2. De twee woningen op de Meeuwenlaan worden door het hospice verkocht en komen weer beschikbaar voor gezinnen. Per saldo worden er geen woningen onttrokken aan het bestand.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

1. De bestemming moet worden gewijzigd van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'

Het oprichten van een hospice is niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Het hospice kan mogelijk worden gemaakt door de bestemming te wijzigen naar 'Maatschappelijk', waarbij de regels voor gebruik specifiek op een hospice zijn toegesneden. Vanwege de Omgevingswet, die met ingang van januari 2024 van kracht is, wordt er in dat geval een wijzigingsplan gemaakt op het Omgevingsplan. Met deze procedure is naar verwachting een klein jaar doorlooptijd gemoeid, waarschijnlijk pas aan te vangen medio maart 2024 omdat de komende maanden aan het casco van het Omgevingsplan van Woerden wordt gewerkt. De procedure staat open voor bewaar en beroep waardoor de functiewijziging nog langer kan duren. Het hospice zal op zijn vroegst eind 2024 de kavels geleverd kunnen krijgen.

2. De verkoop betreft een één op één transactie

Een één op één verkoop van de twee kavels aan de stichting zonder openbare selectie is mogelijk als de stichting bestaande rechten heeft op de onroerende zaak, de partij uniek is of een uniek idee heeft of als de partij gerechtvaardigd vertrouwen mocht hebben dat de verkoop zou plaatsvinden door bijvoorbeeld toezeggingen, onderhandelingen of een reeds gesloten overeenkomst van voor het Didam-arrest. In dit stadium van de planvorming zijn er nog geen verkooponderhandelingen voor de kavels gestart of overeenkomsten gesloten of toezeggingen gedaan aan de stichting. De motivatie voor een één op één verkoop zonder een selectieprocedure is ingegeven door de uniciteit. Er is een grote noodzaak voor vervangende huisvesting voor dit hospice, het ontbreekt aan alternatieve geschikte locaties voor dit hospice en de stichting De Mantelmeeuw is de enige gegadigde en bovendien in staat het hospice te realiseren op deze plaats. Pas nadat de termijn in het kader van de publicatie voor het Didam-arrest is afgelopen wordt duidelijk of de twee kavels daadwerkelijk door de gemeente verkocht en geleverd kunnen worden aan de stichting De Mantelmeeuw. Dat zal op een zijn vroegst eind 2024 zijn.

3. De grondprijs van 'Maatschappelijk' is circa €330.000 lager dan een grondprijs van een bestemming 'Wonen' Stichting De Mantelmeeuw heeft er een voorkeur voor als zij de kavels kan verwerven voor een maatschappelijke grondprijs en niet voor een grondprijs gebaseerd op woningbouw. Deze wens sluit aan bij de noodzakelijke bestemming 'Maatschappelijk' en specifieke omschrijving in de regels van een wijzigingsplan voor een hospice. De stichting heeft op verzoek een opzet gedeeld van de stichtingskosten en van de exploitatie van de eerste jaren. De waarde van de grond op basis van de bestemming 'Wonen' is hoger en de stichting heeft berekend dat hiervoor een aanvullende lening dient te worden afgesloten á maximaal ca. € 350.000 tegen 5% rente voor 15 jaar. Deze toename van financieringslasten heeft volgens de stichting dermate effect op het bedrijfsresultaat, dat het te risicovol is om deze lening aan te gaan. Feitelijk betekent dit dat de stichting een langere periode verlies zal draaien voordat het weer winstgevend is. De verkoop van de twee kavels voor een maatschappelijke grondprijs aan stichting De Mantelmeeuw leidt prijspeil 2023 tot ca. € 330.000,- aan minderinkomsten voor de grondexploitatie Bredius. Er wordt een functioneel grondbeleid gevoerd met marktconforme prijzen. De functie van het hospice wordt 'Maatschappelijk' hetgeen inhoudt dat de grondwaarde ook gebaseerd wordt op deze nieuwe bestemming. Dit betekent ca. € 330.000,- minderopbrengsten voor de grondexploitatie Bredius. Vanwege deze minderinkomsten en tegenvallers in de herstelwerkzaamheden in park Bredius voorjaar 2023 daalt het saldo van de grondexploitatie naar een beperkt positief saldo van ca. € 30.000,-. Als er de komende twee jaar sprake is van onvoorziene werkzaamheden of als de risico's rondom de verkoop van de Veste kavels optreden wordt het saldo van de grondexploitatie negatief.

4. Het hospice mag geen hinder ondervinden van activiteiten in de omgeving

Stichting De Mantelmeeuw heeft in gesprekken aangegeven dat men het geen probleem vindt als het hospice is gevestigd in een omgeving waar overdag maar ook 's avonds de nodige reuring is en activiteiten plaatsvinden. Het is van belang dat het hospice na vestiging geen beperkende factor wordt voor de activiteiten in de omgeving in verband met overlast die men dan toch ervaart.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De twee kavels maken deel uit van de Grondexploitatie Brediuspark. In het voorjaar van 2024 wordt deze exploitatie in het kader van het MeerjarenPerspectiefGrondexploitaties 2024 aangeboden voor besluitvorming. Het besluit dat voorligt en tegenvallers in de herstelwerkzaamheden in park Bredius voorjaar 2023 leiden tot een neerwaarts bijgesteld saldo van ca. € 30.000,- positief. In het MeerjarenPerspectiefGrondexploitaties 2024 wordt opnieuw gerapporteerd.

Er zijn geen beheersmaatregelen voorhanden om het deficit op de Grondexploitatie Brediuspark te beperken.

In de overeenkomst die bij de verkoop wordt gesloten met De Mantelmeeuw wordt een beding opgenomen dat deze grond bij het verliezen van de maatschappelijke functie ook weer tegen de oorspronkelijke grondprijs terugkomt naar de gemeente (nb. grondprijnsbrief 2023) of dat de woning eerst aan de gemeente te koop wordt aangeboden in geval van vervreemding. Daarnaast wordt een maatwerkbeding opgenomen omdat het niet altijd mogelijk is het kavel terug te leveren bijvoorbeeld omdat die dan nog bebouwd is. Dit maatwerkbeding voorziet dan bijvoorbeeld in een nabetaling van ca. € 330.000,- (nb. verschil tussen de huidige uitgifteprijs in de grondexploitatie en de gehanteerde maatschappelijke grondprijs).

Communicatie

In het kader van de wijziging van de bestemming naar Maatschappelijk vindt na het voorgestelde besluit van de gemeenteraad een bijeenkomst plaats met alle belanghebbenden uit de directe omgeving. Stichting De Mantelmeeuw neemt hiervoor het initiatief.

Vervolgproces

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen neemt het college een besluit over het vervolgtraject. Na positieve besluitvorming is de eerste stap een intentieovereenkomst tussen het college en stichting De Mantelmeeuw. Vervolgens wordt de functiewijziging van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' via een participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden in gang gezet. De stichting neemt hierin initiatief. De raad zal uiteindelijk de functiewijziging vaststellen. Na de functiewijziging wordt een koopovereenkomst opgesteld en de publicatie in het kader van het Didam-arrest gedaan. Tot slot worden de kavels geleverd. De huidige planning gaat uit van levering op zijn vroegst eind 2024. De procedure voor de functiewijziging zal naar verwachting erg bepalend zijn voor de doorlooptijd.

Bevoegdheid raad

1. Artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet
2. Artikel 189 van de Gemeentewet

Bijlagen

- Raadsbesluit (Z/22/053181 D/23/121152)
- Verzoek Hospice De Mantelmeeuw aankoop kavel Burgemeester H.G. Van Kempensingel te Woerden (Z/22/053181 D/23/099961) (niet openbaar)
- Nadere beschouwing locatie nabij Bridgeclub Victoria en Waardsedijk (Z/22/053181 D/23/120771) (niet openbaar)