

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad
d.d. 25 september 2024

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.
Beleidsveld: Facilitair en ondersteuning
Zaaknummer: Z/24/428819/DOC-24530505

Onderwerp: Raadsvoorstel locatieontwikkeling Expertisecentrum Zwet, Delfzijl

Korte samenvatting

In het Groninger Zorg Akkoord zijn afspraken gemaakt om het zorgpand op het perceel Jachtlaan 52A in Delfzijl te slopen en er een expertisecentrum te realiseren. In overleg met de betrokken zorgpartijen is besloten het expertisecentrum niet aan de Jachtlaan 52A, maar op de locatie Zwet 1A in Delfzijl te realiseren. Deze verplaatsing is een stedenbouwkundig positieve ontwikkeling omdat de zorgfunctie verplaatst wordt van de (toekomstige) woonwijk Park Delfzicht naar de zorgboulevard aan het Zwet. Voor deze ontwikkeling biedt de gemeente het perceel Zwet 1A aan. Daarnaast zijn met de zorgpartijen afspraken gemaakt inzake een financiële bijdrage en governance.

Aan de raad

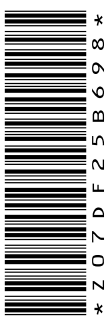
Voorstel

1. Instemmen met het aanbieden van het perceel Zwet 1A in Delfzijl aan zorgpartijen Lentis, De Hoven en Zonnehuisgroep Noord, ten behoeve van de realisatie van een expertisecentrum, kadastraal bekend sectie K nummers 2623, 2041 en deels 2045 en 2042 (vm Zeevaartschool en AZC);
2. Instemmen met de financiële bijdrage, groot € 912.000, om het nieuw te bouwen Expertisecentrum naar de zorgboulevard mogelijk te maken en deze bijdrage te dekken uit de daarvoor gereserveerde inpassingskosten "zorg";
3. De bijbehorende begrotingswijziging 26-2024 vast te stellen.

Aanleiding

In 2017 heeft Nationaal Coördinator Groningen in het kader van de versterkingsoperatie een zorgprogramma ingericht. In totaal zijn regionaal ruim 70 zorgpanden opgenomen en beoordeeld of deze voldoen aan de veiligheidsnorm 10-5. Voor een groot aantal panden gold dat zoveel versterkingsmaatregelen uitgevoerd moesten worden, dat het voordeliger is om deze te slopen en nieuw te bouwen. Daarnaast is, gelijk aan het scholenprogramma, de mogelijkheid ontstaan om de wijzigingen in het zorglandschap te combineren met de noodzaak tot versterken, zodat na afronding de regio over toekomstbestendige zorggebouwen zou beschikken. De regio en de zorgpartijen willen deze kans benutten.

Voor het gebouw aan Jachtlaan 52a in Delfzijl, welke in eigendom is van Lentis, is de afspraak gemaakt om deze te slopen en op dat perceel een expertisecentrum te realiseren voor Lentis, De Hoven en Zonnehuisgroep Noord. Gaande de ontwikkelingen bleek het perceel ongeschikt om een dergelijke functie voor de toekomst te realiseren met name door de omvang van het gebouw, de verkeer aantrekkende werking, de benodigde parkeerplaatsen en daardoor een verschuiving van het gebouw buiten het bouwvlak. Er zijn daarom verkenningen uitgevoerd of verplaatsing van het nieuwe Expertisecentrum van de locatie Jachtlaan naar de



locatie Zwet mogelijk zouden zijn. Daarbij is eveneens gekeken naar eventuele ontwikkelingen in de (nabije) toekomst in de omgeving en uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst van het expertisecentrum.

Om deze wijziging in het programma mogelijk te maken, is onderzocht welke meerkosten er zijn en welke risico's zich mogelijk kunnen voordoen. De risico's en de benodigde kosten blijven binnen de eerder geraamde reserveringen van de inpassingskosten voor de zorg.

Beoogd effect

De gemeente streeft er na om de noodzakelijke versterking maximaal te koppelen aan andere beleidsdoelstellingen, zodat perspectief voor inwoners wordt geboden ter vergroting van de brede welvaart van onze gemeente. De ontwikkeling van het expertisecentrum aan Zwet draagt bij aan een voor de toekomst duurzamer zorgaanbod aan de zorgboulevard aan het Zwet. Het biedt tevens uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst.

De ontwikkeling vergroot eveneens de leefbaarheid van de toekomstige woonwijk Park Delfzicht.

Argumenten

1. *Draagt bij aan duurzame ontwikkeling van zorgaanbod en leefbaarheid Park Delfzicht*

Om het expertisecentrum voor de toekomst te kunnen behouden, zijn de zorgpartijen op zoek naar partners. Dit zal extra ruimte vragen, waardoor het in de lijn der verwachting ligt dat het nog te bouwen gebouw in de toekomst (nog verder) moet worden vergroot en nog meer parkeervoorzieningen nodig zijn. De ruimte voor de realisatie van het expertisecentrum is voldoende aan het Zwet in tegenstelling tot de oorspronkelijke locatie aan de Jachtdaan.

2. *Perceel beschikbaar om zonder risico's aan te bieden*

Het perceel aan het Zwet heeft een beperkte boekwaarde, waardoor het binnen de financiële reserveringen van de inpassingskosten voor zorg aangeboden kan worden.

3. *Er worden geen meerkosten verwacht dan de oorspronkelijke raming voor het Expertisecentrum*

Ook in de oorspronkelijke plannen aan de Jachtdaan zou de gemeente een bijdrage leveren vanuit de inpassingskosten zorg voor de realisatie van het Expertisecentrum. De bijdrage om de verplaatsing mogelijk te maken blijft binnen de oorspronkelijk geraamde bijdrage voor de Jachtdaan en blijft binnen de reservering van de inpassingskosten zorg.

Kanttekeningen

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

De stukken worden door partijen ondertekend onder voorwaarde van instemming van de gemeenteraad of worden pas ondertekend na besluitvorming. Om de voortgang van het project te bewaken zijn er governance-afspraken gemaakt op welke wijze gestuurd wordt op de voortgang.

Financiën

Deze transactie kent diverse onderdelen met een financieel gevolg:

1	Kosten aanpassing VO	375.000
2	Bijdrage Vertragingskosten	150.000
3	Afboeken boekwaarde	60.000
4	Ruimtelijke procedures	50.000
5	Raming bouw- en woonrijp maken	77.000
6	Reservering eventuele extra vertraging en afdracht BTW/OB	200.000
	Totaal	912.000

De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Toelichting:

1. De verplaatsing van het nieuw te bouwen Expertisecentrum van de locatie Jachtlaan naar de locatie Zwet vraagt een aanpassing van het Voorlopig Ontwerp. De gemeente draagt € 375.000 bij in de aanpassing van het VO.
2. Het moment van oplevering van het nieuwe Expertisecentrum staat onder druk vanwege een organisatorische koppeling met de nieuwbouw van het project Woonzorg Damsterdiep van De Hoven en Lentis. De bewoners van het tijdelijke geriatrische revalidatiecentrum op het terrein van het huidige Vliethoven moeten per 1 november 2026 verhuisd zijn naar het nieuwe Expertisecentrum op de locatie Zwet. Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor het nieuwe Expertisecentrum verleend moet zijn uiterlijk op 1 oktober 2025. Indien deze datum niet gehaald wordt worden de zorgpartijen geconfronteerd met het risico op vertragingskosten. De gemeente draagt op tweeërlei wijze bij in dit risico, te weten:
 - a. Een bijdrage van € 150.000 voor de vertraging in het traject begeleiding van de omgevingsvergunning voor het Expertisecentrum.
 - b. Een bijdrage van € 50.000 per maand mocht de uitloop voortduren in de periode januari – april 2026. Voor deze periode is een extra reservering opgenomen. Mocht er een vertraging in het verlenen van de omgevingsvergunning optreden na april 2026, dan draagt de gemeente hierin niet meer bij. De risico's liggen dan geheel bij de zorgpartijen.
3. De gemeente brengt t.b.v. de nieuwbouw van het Expertisecentrum op de locatie Zwet de kavel Zwet 1A om niet in. De huidige boekwaarde van de locatie Zwet bedraagt € 60.000.
4. De kosten voor de ruimtelijke procedures zijn ingeschat op € 50.000.
5. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Zwet worden voor als beperkt zijn. Voor deze kosten is een raming opgenomen van € 77.000.
6. De overdacht van de grond kan belast zijn met btw of overdrachtsbelasting over de waarde. In het overzicht is hiervoor een extra reservering opgenomen.

De totale kosten worden gedekt uit de gereserveerde inpassingskosten "Zorg" ad 10 miljoen zoals opgenomen in het vastgestelde handboek Inpassingskosten. In de budgettering Inpassingskosten Zorgvastgoed worden de bedragen opgenomen excl. BTW. Voor de Inpassingskosten "Zorg" wordt derhalve uitgegaan van € 755.000 excl. BTW (afgerond). Deze kosten passen binnen de eerdere budgettering Inpassingskosten "Zorg" t.b.v. het project nieuwbouw Expertisecentrum.

Participatie

N.v.t.

Communicatie

Uw besluit kan bekend gemaakt worden gemaakt via de reguliere weg.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlage(n)

- Samenwerkingsovereenkomst, opgesteld door Andersson Elffers Felix, 20 augustus 2024.
Begrotingswijziging 26-2024

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van ,

BESLUIT

1. Instemmen met het aanbieden van het perceel Zwet 1A in Delfzijl aan zorgpartijen Lentis, De Hoven en Zonnehuisgroep Noord, ten behoeve van de realisatie van een expertisecentrum, kadastraal bekend sectie K nummers 2623, 2041 en deels 2045 en 2042 (vm Zeevaartschool en AZC);
2. Instemmen met de financiële bijdrage, groot € 912.000, om verplaatsing van het nieuw te bouwen Expertisecentrum naar de zorgboulevard mogelijk te maken en deze bijdrage te dekken uit de inpassingskosten "zorg".
3. De bijbehorende begrotingswijziging 26-2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 september 2024

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier