

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Shita - besluitvorming scenario

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001590	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-10-2020
Datum	17-09-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	13-10-2020

Routing	d.d.	par.	
wethouder	07-10-2020	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	08-10-2020
programma manager	06-10-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-10-2020
		BIS Openbaar	
		Status	

Bijlagen

B & W d.d.: 13-10-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met verdere uitwerking planontwikkeling Rentree en Solis Zorggroep voor Speeltuinlocatie;
- 2 Het Shita terrein in ontwikkeling te nemen met een programma van 5 rijwoningen en 16 appartementen en hiervoor het biedboek op te stellen;
- 3 Nadat het biedboek is opgesteld, het college een voorstel aan te bieden op basis waarvan de kaders (ruimtelijk en financieel) kunnen worden vastgesteld door de raad;
- 4 Deze nota openbaar maken nadat het college het raadsvoorstel heeft vastgesteld.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
binnen de reserve onroerende zaken	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat het raadsvoorstel door het college is vast gesteld
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

In maart 2018 heeft de Raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een ontwikkelingsperspectief voor het Shita-terrein en de Speeltuinlocatie. Het nu voor liggende ontwikkelingsperspectief is voor wat betreft het onderdeel Speeltuinlocatie opgesteld in samenwerking met Rentree en Solis Zorggroep en gaat uit van 20 appartementen voor sociale huurwoningen voor ouderen van Rentree (3 bouwlagen hoog), 41 appartementen voor zorgbehoevende ouderen van Solis Zorggroep (2 bouwlagen hoog) en 2 buurtkamers. Het programma voor het onderdeel Shita-terrein gaat uit van 5 woningen en 16 appartementen. De presentatie van het conceptplan, zoals deze aan de klankbordgroep is gepresenteerd, is als bijlage opgenomen.

De keuze voor deze vorm van ontwikkeling is gebaseerd op een scenariostudie waarin gezocht is naar de juiste balans tussen maatschappelijk en financieel rendement. De volgende scenario's zijn onderzocht:

1. Speeltuinlocatie ontwikkelen door Rentree en Solis zorggroep, Shita-terrein op de markt zetten
2. Volledige locatie "as it is" op de markt zetten
3. Alleen Shita-terrein ontwikkelen
4. Niets ontwikkelen
5. Programma aanpassen tot financieel neutraal resultaat

Het voorliggende ontwikkelingsperspectief gaat uit van een wijze van ontwikkelen conform scenario 1.

Maatschappelijk en financieel rendement

Maatschappelijk gezien is dit scenario het beste, omdat Rentree en Solis Zorggroep op de Speeltuinlocatie een gezamenlijk huisvestingsconcept willen ontwikkelen voor (zorg behoevende) ouderen. Dit programma is een mooie aanvulling voor Voorstad Oost. Door deze woningen te realiseren kunnen ouderen langer in hun wijk (en woning) blijven wonen met passende zorg nabij huis. Ook willen de partijen een connectie met de buurt realiseren door het realiseren van buurtkamers.

Uitgaande van ontwikkeling van de locaties biedt scenario 1 de meest gunstige combinatie tussen maatschappelijk en financieel rendement. Dat neemt niet weg dat er een tekort van € 695.000 wordt geprognostiseerd. Dit tekort kan alleen iets minder omvangrijk zijn indien de locatie helemaal niet tot ontwikkeling wordt gebracht. Maar in dat geval is er ook geen maatschappelijke opbrengst.

Ontwikkeling Shita-terrein

Conform scenario 1 wordt het Shita-terrein op de markt gezet via een openbare inschrijving. Ontwikkelaars kunnen zich inschrijven met een bod en een plan voor het terrein waarop een selectie op prijs en kwaliteit plaats vindt. Vanuit de gemeente zijn ruimtelijke kaders en een programma opgesteld. Het programma bestaat uit: 5 grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en een kap en 16 appartementen in een bouwvolume van maximaal 4 bouwlagen hoog. De grondgebonden woningen vormen de overgang van de bestaande woningen naar het appartementen gebouw. Hoe de bouwvolumes exact gesitueerd worden laten we over aan de geselecteerde ontwikkelaar, wel worden de ruimtelijke kaders mee gegeven. Na besluitvorming wordt het Bidboek voor het Shita-terrein in gereedheid gebracht.

Dekkingstekort

Bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet werd er nog van uitgegaan dat de ontwikkeling financieel neutraal kon plaatsvinden. De nadere studie heeft uitgewezen dat de hoge boekwaarde van circa €450.000 (€417.000 op Speeltuinlocatie en €36.000 op Shita-terrein) in combinatie met de noodzakelijke kosten als gevolg van de bodemverontreiniging niet kunnen worden goedge maakt door de opbrengsten uit de ontwikkeling.

De boekwaarde op de Speeltuinlocatie is in 2011 ontstaan nadat in het kader van de ontwikkelingen binnen de herstructurering Voorstad Oost deze gronden werden overgenomen van Rentree. Daarmee werd de verplaatsing van speeltuinvereniging De Driehoek mogelijk. De (resterende) boekwaarde die, na overname, aan de locaties in 2011 is toegekend werd bepaald door de ontwikkelmogelijkheden van de locatie en de verkoopwaarde van het voormalige speeltuingebouw (buurthuis) aan de Gooijersstraat.

In de nieuwjaarsnacht van 2018 is er brand ontstaan in het wijkgebouw waardoor het gebouw alsnog gesloopt moest worden in mei 2018. De boekwaarde is in afwachting van de ontwikkeling niet afgewaardeerd.

Voorgestelde aanpak

Rentree en Solis Zorggroep werken de globale plannen verder uit voor de Speeltuinlocatie. De gemeente gaat de grond functioneel saneren o.b.v. het definitief ontwerp. Doel is om het functioneel saneren optimaal te benutten, en hierop het ontwerp van Rentree en Solis Zorggroep indien nodig te laten aanpassen. De grondprijs wordt bepaald o.b.v. bouwrijpe grond volgens het grondprijsbeleid.

Beoogd resultaat

Een ontwikkeling van het Shitaterrein en de Speeltuinlocatie welke bijdraagt aan de ontwikkeling van woningen in Deventer en met een maatschappelijk rendement door het realiseren van 5 grondgebonden woningen en circa 77 appartementen, waarvan 61 voor (zorgbehoevende) ouderen.

Kader

Raad: 2018-000426 Voorbereidingskrediet Shita-terrein en speeltuinlocatie

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- Wanneer Rentree en Solis Zorggroep de Speeltuinlocatie ontwikkelen wordt er een maatschappelijk rendement behaald. Huisvesting specifiek voor (zorgbehoevende) ouderen is een goede aanvulling voor deze wijk, met deze ontwikkeling kunnen de ouderen die in Voorstad Oost wonen zolang mogelijk in hun vertrouwde wijk blijven wonen en zorg nabij huis krijgen
- Het scenario waarin Rentree en Solis Zorggroep de Speeltuinlocatie ontwikkelen is financieel één van de meest aantrekkelijke scenario's. Alleen wanneer de locaties niet ontwikkeld worden is de verwachting dat het dekkingstekort minder is. Het verschil is echter minimaal, namelijk circa €32.000,-. De andere onderzochte scenario's eindigen naar verwachting met een hoger tekort.
- Door onderzoek is een goed beeld verkregen van de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden. De ontwikkelingsstrategie is er op gericht de kosten en de risico's te beheersen
- Het Shita terrein is minder vervuild en daarom meer aantrekkelijk om openbaar op de markt te zetten dan de Speeltuinlocatie.
- Ontwikkeling van het Shita-terrein maakt nieuwe woningbouw mogelijk
- Het programma voor het Shita-terrein van 5 grondgebonden woningen en 16 appartementen is afgestemd met de klankbordgroep

Argumenten tegen:

- De ontwikkeling van het voorgestelde scenario leidt tot een tekort van € 695.000. Indien het niet wordt

ontwikkeld dient de boekwaarde (inclusief voorbereidingskosten) ad € 663.000 te worden afgewaardeerd. De ontwikkeling brengt dus meerkosten met zich mee van ca. € 32.000. Maar niets ontwikkelen betekent ook geen realisatie van woningen en geen maatschappelijk rendement behalen met sociale huurwoningen en/of zorgwoningen voor ouderen.

- Wanneer Rentree en Solis Zorggroep gaan ontwikkelen levert de gemeente bouwrijpe grond aan. De gemeente zal in die zin de risico's dragen omtrent het saneren van de Speeltuinallocatie. Door een adviesbureau zijn kostenramingen gemaakt voor de sanering van de locatie. Hierbij is gekeken naar verschillende scenario's voor het functioneel saneren van de locatie. Aansluitend is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd om de huidige verontreinigingssituatie vast te stellen. Hiermee is een goed beeld verkregen van de aanwezige verontreiniging en de benodigde saneringswerkzaamheden. Belangrijkste ervaring uit de realisatie van de nabij gesitueerde fietstunnel is dat wijziging van de uitvoering tijdens de realisatie leidt tot onverwachte extra kosten.

Extern draagvlak (partners)

Er is een klankbordgroep voor dit project. Zij zijn op de hoogte van de plannen en het SO van Rentree en Solis zorggroep zoals die er nu liggen. De klankbordgroep was positief over wat aan hen gepresenteerd is door Rentree en Solis zorggroep (zie bijlage bij deze nota). Daarnaast is het programma voor het Shita-terrein (5 grondgebonden woningen en 16 appartementen) in samenwerking met de klankbordgroep opgesteld.

Rentree en Solis zorggroep zullen de partners worden in het voorgestelde scenario.

Financiële consequenties

Onderstaande financiële consequenties worden in de volgende nota met raadsvoorstel en -besluit opgenomen ter besluitvorming.

Indien de gemeente de locatie niet gaat ontwikkelen, betekent dit dat de boekwaarde van de grond en opstallen en de reeds gemaakte plankosten afgeboekt moeten worden, totaal €663.000. In het voorgestelde scenario dat Rentree en Solis de locatie gaan ontwikkelen loopt het tekort met €32.000 op naar €695.000. Voorstel is dit tekort te dekken uit de reserve onroerende zaken, waar exploitatievoor- en nadelen van taakveld 0.3 mee worden verrekend. Als gevolg van diverse ontwikkelingen zal de reserve dit jaar naar verwachting een negatieve stand hebben. Dit wordt tijdelijk opgevangen door andere reserves, behorende bij taakveld 0.3 en in 2021 aangevuld door verwachte positieve verkoopresultaten. Door verkoop en ontwikkeling valt in taakveld 0.3 een structureel negatief exploitatieresultaat van deze locatie van €11.000 weg.

Aanpak/uitvoering

Nadat het college een besluit heeft genomen over de wijze van ontwikkelen van de locatie wordt het ontwikkelingsperspectief nader uitgewerkt. Dat wordt via het college aangeboden aan de raad ten behoeve van de kaderstellende besluitvorming in de raad.

Na besluitvorming door de raad wordt voor de speeltuinlocatie een intentie-/samenwerkingsovereenkomst opgesteld met de desbetreffende partijen en wordt een definitief biedboek opgesteld voor het Shita-terrein.

Shita locatie

[Zuidelijke deel]



Planvisie gemeente Deventer / Zorggroep Solis / Woningstichting Rentree



Samenwerking Solis / Rentree

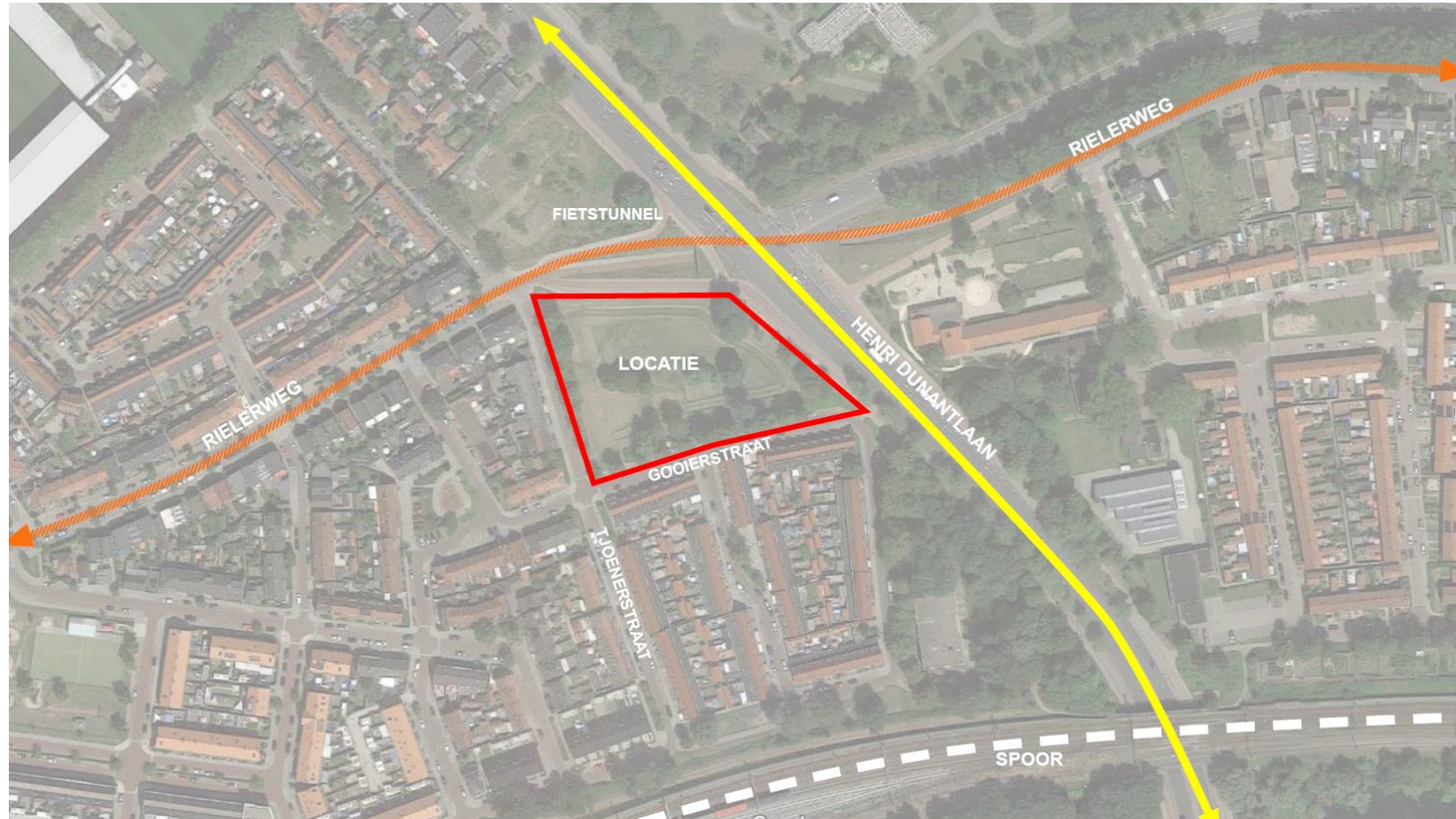
Solis/Rentree versterken elkaar op deze locatie in de stad met een gezamenlijk woonconcept

- Veilig ouder worden in de buurt.
- Zelfstandig wonen in seniorenhuisvesting (sociale huur Rentree) => geleidelijk aan meer (intensieve) ouderenzorg (Solis) inclusief verpleeghuiszorg.
- Toevoegen woningen voor mensen op leeftijd die enige mate van ondersteuning en/of zorg wensen of nodig hebben.
- Momenteel beperkt aanbod in de buurt voor 'wonen met zorgvraag'.
- Ontmoeting faciliteren tussen bestaande wijkbewoners en 'nieuwe' bewoners door middel van 'buurtkamers'
- Locatie dient ook als uitvalsbasis voor bieden van (meer) thuiszorg in de buurt



rentree. thuis in Deventer

De locatie en ontsluiting



De omgeving



Model Solis / Rentree



Aansluiting op de bestaande omgeving.
Fysiek (massa/hogte) en functioneel
(wat is nodig en passend in deze wijk).

21 appartementen Rentree

- Verdeeld over 3 bouwlagen

40 appartementen Solis

- Verdeeld over 2 bouwlagen
- Twee ontmoetingsruimten

Gezamenlijk

- Hal / lift
- Tuin / groeninrichting

Parkeren

- 41 parkeerplaatsen; waarvan 27 'op' de locatie.
- Voldoende voor bewoners en bezoekers.



Stappenplan

Volgorde:

- Presentatie klankbordgroep
- Besluitvorming college gemeente Deventer
- Planuitwerking gebouwen (Solis / Rentree) + locatie (gemeente)
- Presentatie plannen aan de buurt
- Procedures / vergunningsaanvraag
- Bouwrijpmaken locatie
- Bouw
- Oplevering