



Samenvatting

Het college stemt in met het concept van de koopovereenkomst, die toegepast zal worden bij de nationale aanbesteding voor de Zorgwoningen Laan in den Drink.

Aan de Laan in den Drink op de voormalige zwembadlocatie in Heer wil de gemeente een bouwkegel verkopen van circa 2.500 m² aan een uit genoemde aanbesteding te selecteren koper. De marktconforme koopsom bestaat uit de bieding van de winnende partij (deze is dus nog niet bekend). Op deze bouwkegel kunnen maximaal 24 zelfstandige betaalbare (huur) zorgwoningen voor mensen met dementie gebouwd worden binnen het Omgevingsplan (bestemmingsplan Zorgwoningen Laan in den Drink). De toekomstige bewoners ontvangen "WLZ zorg thuis" (en wonen dus niet "intramuraal" in een verpleeghuis) en hebben als inkomen uitsluitend een AOW-uitkering. Een "pluspakket" biedt de bewoners aanvullende verzorging zoals een wasservice voor kleding of de kapper. De voorliggende koopovereenkomst zal met de gunningsleidraad worden meegezonden in de 2^e fase van de aanbesteding.

Beslispunten

1. Instemmen met de concept-koopovereenkomst Zorgwoningen Laan in den Drink;
2. Het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen en instemmen met de definitieve koopovereenkomst mandateren aan de Manager Vastgoed.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 november 2024

Conform.



1. Aanleiding

Aan Laan in den Drink op de voormalige zwembadlocatie in Heer wil de gemeente een bouwka­vel ver­ko­pen van circa 2.500 m², aan een door middel van een aanbesteding te selecteren koper. De marktconforme koopsom bestaat uit de bieding van de winnende partij. De koopsom is nog niet bekend omdat de aanbestedingsprocedure nog loopt.

Op deze bouwka­vel kunnen maximaal 24 zelfstandige betaalbare (huur) zorgwoningen in 2 bouw­la­gen met maximaal 1.200 vierkante-meter BVO met bijhorende parkeerplaatsen terras en tuin voor mensen met dementie worden gebouwd. De bouwka­vel is eigendom van de gemeente Maastricht en heeft de toegedeelde functie (bestemming) “maatschappelijk-zorgwoningen” inge­vol­ge het Omgevingsplan (bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink).

De toekomstige bewoners ontvangen “WLZ zorg thuis” (wonen dus niet “intramuraal” in een verpleeghuis) en hebben als inkomen uitsluitend een AOW-uitkering (dus zonder aanvullend pensioen). De all-in huurprijs voor wonen (dus inclusief het gebruik van gemeenschappelijke ruimten en onderhoud gebouw en een kostprijsvergoeding voor de verwarming, water, elektra, internet van de gemeenschappelijke ruimten) mag gedurende ten minste 20 jaar niet hoger zijn dan de op dat moment geldende huurtoeslaggrens/liberaliseringsgrens (in 2024 € 879,66 per maand) zodat de bewoners aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Verder zal aan de bewoners een “pluspakket” van € 200,- per maand geboden worden waaruit een “plus” op de medische zorg vanuit de Wet Langdurige Zorg wordt geboden, met bijvoorbeeld een kapper, pedicure, of was- en strijkservice.

De nationale aanbesteding verloopt in twee fasen. In de eerste fase vindt een selectie plaats van een aantal potentiële kopers die ervaring hebben met soortgelijke projecten. In de selectie­leidraad zijn vooraf de spelregels voor de selectie van deze potentiële kopers vastgelegd. Op 3 juni 2024 de selectie­leidraad gepubliceerd.

In de tweede fase van de nationale aanbesteding kunnen deze geselecteerde kopers hun plan indienen en een bieding doen. In de gunnings­leidraad worden vooraf de spelregels vastgelegd hoe bepaald wordt welk plan en welke bieding wint.

De winnende inschrijving en de gemeentelijke aanbestedingsdocumenten zullen als bijlagen, integraal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst.

In de nationale aanbestedingsprocedure heeft mededinging opengestaan voor eenieder zodat aan de eisen van “arrest Didam” is voldaan. Tevens heeft in de selectiefase een aan de Bibob-quick scan



vergelijkbare toets plaatsgevonden, zodat door middel van de aanbesteding aan bedoelde vereisten uit het Maastrichtse Grondbeleid is voldaan.

2. Context

Uw college van B&W heeft in december 2020 ingestemd met de planontwikkeling van de voormalige zwembadlocatie in Heer, gezien het tekort aan betaalbare zorgwoningen voor mensen met dementie. In 2021 heeft u ingestemd met de hoofdlijnen van de opzet van de aanbesteding. De eerste aanbesteding heeft niet geleid tot gunning van de opdracht. Daarover is de Raad door middel van een Raadsinformatiebrief op 20 september 2021 geïnformeerd. De opdracht is gewijzigd ten opzichte van de eerste aanbesteding en betreft thans uitsluitend de realisatie en exploitatie van zorgwoningen. De eerste aanbesteding omvatte ook het opstellen van het bestemmingsplan, de aanleg van het park en de aanleg van de parkeerplaatsen. Achteraf is gebleken dat er te veel expertise is gevraagd in een opdracht, daarom beperkt zich deze aanbesteding uitsluitend tot de verkoop van de grond. De aanleg van de parkeerplaatsen en realisatie van het openbaar park worden door de gemeente zelf uitgevoerd. Het bestemmingsplan is door de gemeente zelf opgesteld, vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

3. Gewenste situatie

Zie beslispunten en voorstel.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Duurzaamheidseisen zijn geformuleerd in de aanbesteding en worden aansluitend op bouwplanniveau bekeken.

5. Effect op de openbare ruimte

De bouwlocatie sluit aan op openbaar gebied waar inmiddels een Tiny Forest is gerealiseerd te midden van een grasveld met bomen. Het grasveld rondom deze Tiny Forest wordt te zijner tijd door de gemeente voorzien van (gemaaide) paden, bomen enzovoorts zodat dit een park wordt voor de buurt.

De parkeerplaatsen voor de bestaande voetbalclub RKHSV moeten worden verplaatst ten behoeve van de bouw van het zorgcomplex. Deze parkeerplaatsen worden door de gemeente aangelegd op het ten zuiden van de toekomstige zorgwoningen gelegen terrein, grenzend aan de Akersteenweg. Het betreffende terrein is eigendom van de gemeente.



6. Personeel en organisatie

Nvt

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Nvt

8. Financiën

Op 28 november 2023 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor dit plan vastgesteld. Alle kosten en opbrengsten met betrekking tot deze aanbesteding voor Zorgwoningen Laan in den Drink maken onderdeel uit van, en zijn voorzien binnen de grondexploitatie.

9. Aanbestedingen

De verkoop van de bouwka­vel voor “Zorgcomplex Laan in den Drink” vindt plaats door middel van een nationale aanbesteding.

10. Participatie tot heden

Tijdens de ontwikkeling van de plannen maar ook het bestemmingsplan voor de voormalige zwembadlocatie Heer in 2020/2021 zijn in de vorm van een klankbordgroep overleg gevoerd met de buurt. In deze klankbordgroep waren zowel bewoners, de voetbalclub RKHSV en het buurt­netwerk vertegenwoordigd. Het bestemmingsplan Zorgcomplex Laan in den Drink heeft in 2023 ter inzage gelegen overeenkomstig de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Er zijn geen zienswijzen of beroep ingediend tegen het bestemmingsplan.

Van de inschrijver zal in de 2e fase van deze aanbestedingsprocedure o.a. een procesvoorstel worden verwacht hoe de belanghebbenden, waaronder de directe omgeving en de bestaande klankbordgroep, bij de bouwplanontwikkeling zal worden betrokken op basis van de Omgevingswet.

11. Voorstel

1. Instemmen met de concept-koopovereenkomst Zorgwoningen Laan in den Drink;
2. Het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen en instemmen met de definitieve koopovereenkomst mandateren aan de Manager Vastgoed.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De gemeente zal naar verwachting op 2 december 2024 de gunningsleidraad in het kader van de nationale aanbesteding voor “Zorgcomplex Laan in den Drink” aan partijen verzenden.