

Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 23 mei 2013
Naam opsteller : A.J.R. van Leeuwen
Informatie op te vragen bij : A.J.R. van Leeuwen
Portefeuillehouders : A. Hekker

Onderwerp: Multifunctionele accommodatie De Marke

Aan de raad,

Beslispunt: 1. Instemmen met het haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke, d.d. 13 maart 2013 en met de daarin beschreven condities voor gemeentelijke participatie in de MFA.
2. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vaststellen.

1. Waar gaat dit voorstel over?

Ons college heeft samen met de Stichting Zorgcentrum voor Ouderen De Marke (De Marke) onderzocht of de gebruiksfuncties van het Ontmoetingscentrum T&O (T&O) en de Binnenhof opgenomen kunnen worden in de plannen voor een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) De Marke.

In dit voorstel wordt het haalbaarheidsonderzoek toegelicht en wordt uw raad gemeentelijke participatie in MFA De Marke ter besluitvorming aangeboden.

Ter inleiding

De Marke heeft concrete plannen voor herontwikkeling van het bestaande verzorgingshuis in de kern Bergen. De gemeente en De Marke hebben op 15 april 2011 een intentieovereenkomst (bijlage 1) getekend waarin beide partijen de haalbaarheid voor opname van een MFA in deze herontwikkeling onderzoeken. Twee bestaande gemeentelijke locaties, T&O en de Binnenhof kunnen hierdoor vervallen als de gebruiksfuncties worden opgenomen in deze ontwikkeling, voorzien van een acceptabele exploitatiebegroting. Coresta Healthcare b.v. (Coresta) heeft van De Marke en de gemeente Bergen opdracht gekregen om hiervoor een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. De afgelopen maanden is met de betrokken organisaties (gemeente, De Marke, T&O en de Stichting Welzijn Bergen) overleg gevoerd om de invulling van de MFA vorm te geven en de bijbehorende exploitatiebegroting op te stellen. Zoals beschreven in de intentieovereenkomst is in de MFA rekening gehouden met een netto vloeroppervlak van 600m² voor de functies uit de Binnenhof en T&O.

Op 17 april 2012 heeft ons college ingestemd met een aantal wijzigingsvoorstellen op een eerder concept (d.d. 19-01-2012) van het haalbaarheidsonderzoek. Deze wijzigingen waren voor ons noodzakelijk om het haalbaarheidsonderzoek en daarmee de gemeentelijke participatie in de MFA te kunnen beoordelen. In het voorliggende rapport (d.d. 13-03-2013) zijn deze wijzigingen ons inziens aangebracht.

Stedenbouwkundig plan

Dit voorstel heeft alleen betrekking op het haalbaarheidsonderzoek en de gemeentelijke participatie in de MFA. In een apart voorstel wordt uw raad geïnformeerd en geadviseerd over het stedenbouwkundig plan voor herontwikkeling van De Marke. Beide voorstellen worden u gelijktijdig ter advisering aangeboden.

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de ontwikkeling in de AWBZ-gefinancierde ouderenzorg, waarbij mensen met een lichte beperking langer dan voorheen, door verbeterde thuiszorg, thuis kunnen blijven wonen. Met het plan anticipeert De Marke op deze ontwikkeling om voor de omringende woonwijken Saenegheest, Tuin- en Oostdorp het aanbod van zorgdiensten in de thuissituatie te versterken. Daarnaast voorziet het bouwprogramma in een woningaanbod voor bewoners met verschillende inkomenscategorieën en zorgbehoeftes. In de MFA biedt De Marke faciliteiten voor dagbesteding, ontmoeting en recreatie. In combinatie met de functies ter vervanging van T&O en de Binnenhof levert dit een MFA met het volgende programma:

- sociaal restaurant,
- caféruimte,
- multifunctionele zaalruimte (geschikt voor voorstellingen en ontmoetingsactiviteiten),
- multifunctionele activiteitenruimtes (geschikt voor cursussen en verenigingsactiviteiten),
- Informatie- en ondersteuningspunt ouderenwerk (ouderenadviseur, thuismaaltijden),
- paramedisch centrum (o.a. consultatiebureau),
- diverse faciliteiten (kapsalon, winkelruimte).

In het stedenbouwkundig plan krijgt de MFA een bruto vloeroppervlak (bvo) van 2460m². De MFA omvat vrijwel de gehele begane grond van het nieuw te bouwen verzorgingshuis. In de etages op de MFA worden de woningen voor intramurale zorg gerealiseerd. Voor de functies afkomstig uit T&O en de Binnenhof is ruimte gereserveerd als onderdeel van de MFA, die de gemeente zal huren. De gemeente huurt 690m² bvo, wat overeenkomt met een netto vloeroppervlak van 600m². Na realisatie zal in de praktijk geen sprake zijn van een fysieke scheiding van deze functies. De MFA zal als één integrale locatie functioneren.

Accommodatiebeleid

Het gemeentelijke accommodatiebeleid is gericht op het instandhouden van een basisaanbod aan onderwijs-, welzijns- en sportfuncties. Dit basisaanbod moet bijdragen aan de maatschappelijke participatie van inwoners en leefbaarheid in de omringende woonwijk(en). Waar mogelijk wordt gestreefd naar het realiseren van MFA's. Dit uit het oogpunt van kostenbesparing (subsidie), efficiency verhogen en het beperken van het aantal gemeentelijke locaties. Integratie van de functies uit de Binnenhof en T&O in de nieuwe MFA De Marke is in lijn met deze doelstelling. In het coalitieakkoord staat de ambitie beschreven om één MFA en daarmee een woonservicezone bij De Marke te realiseren.

Beheer en exploitatie

De Marke is (en blijft) eigenaar van het verzorgingshuis. Dit geldt ook voor de MFA. De SWB is als medegebruiker verantwoordelijk voor haar eigen organisatie en uitvoering van activiteiten. De gemeente participeert als subsidieverstrekker aan de SWB. Onderdeel van deze subsidieverstrekking is het beschikbaar stellen van accommodatie. In het geval van MFA De Marke betekent dit dat de gemeente voor 600m² een exploitatie dekkende huur betaalt. Tenslotte huren enkele overige gebruikers zoals een fysiotherapeut, een praktijk voor bloedafname of bijvoorbeeld een kapsalon ruimte in de MFA.

Voorals in T&O worden in de huidige situatie veel vrijwilligers ingezet voor uitvoerende taken. Het is wenselijk dat deze inzet ook in MFA De Marke mogelijk is. De Marke wil dit graag faciliteren en zal hierover in de verdere uitwerking van de MFA afspraken maken met de SWB. In de exploitatiebegroting is uitsluitend rekening gehouden met betaalde krachten.

Huurcondities

Beide partijen (De Marke en gemeente) streven naar een duurzame samenwerkingsrelatie gedurende de exploitatieperiode van De Marke (40 jaar). De huurtermijn omvat periodes van vijf jaar, met optie tot verlenging van telkens vijf jaar. De gemeente verbindt zich voor een periode van twee huurtermijnen (10 jaar) aan 600m² van de MFA. Bij elke opvolgende huurtermijn van vijf jaar

heeft de gemeente de mogelijkheid om het oppervlak met 200m² te reduceren of uit te breiden. Wordt het huurcontract door de gemeente ontbonden, dan garandeert zij aan De Marke een financiële tegemoetkoming die gelijk is aan de huurpenningen die verschuldigd zouden zijn voor de volgende periode(s).

Huurprijs

De Marke kan de investering in de MFA Marke uitsluitend lineair financieren. Andere financieringsvormen worden door banken (momenteel) niet afgesloten. Dit geeft door de hoge rente aan het begin van de looptijd hoge kapitaalslasten voor de instelling. De Marke heeft om die reden ons gevraagd om hen hierin (financieel) tegemoet te komen. Hoewel grote waarde wordt gehecht aan de ontwikkeling van de MFA, zijn wij van mening, dat De Marke op dit punt ten opzichte van andere ontwikkelingen niet bevoorrecht kan en mag worden. Immers, ook andere instellingen hebben bij grootschalige investeringen te maken met deze beperking. Uitgangspunt is om voor de 600m² een marktconforme huur te betalen.

Voorgesteld wordt om de huurprijs per vierkante meter gedurende de looptijd te koppelen aan de afnemende kapitaalslast. Dit betekent dat de gemeente aan het begin van de huurperiode bereid is om een hogere vierkante meterprijs te betalen, die gedurende de looptijd terugloopt. Bij aanvang wordt een huur van € 232,- per m² vvo betaald en gemiddeld € 184,- per m² vvo over een looptijd van 40 jaar. Een marktconforme huur over deze exploitatieperiode komt overeen met € 205,- per m². Gemiddeld wordt door de gemeente dus een lagere huurprijs betaald dan marktconform. De huurprijzen zijn inclusief zakelijke lasten, beheerkosten en onderhoud.

Eenmalige gemeentelijke bijdrage

De Marke zal voor de MFA een nieuw gebouw realiseren, inclusief vloer- en wandafwerking, vaste inrichting en gebruiksinstallaties. In maatschappelijk gebruik komen deze laatstgenoemde kosten doorgaans voor rekening van de gebruiker in geval van huur van een gebouw. Het aandeel van deze kosten wordt gesteld op 15% van de investeringsbedragen. Voor de gemeente vraagt dit een eenmalige bijdrage van € 221.400,-

Kosten MFA De Marke versus T&O/Binnenhof

Uitgangspunt bij gemeentelijke deelname in MFA De Marke is dit op een budgetneutrale wijze te doen. Om dit inzichtelijk te maken zijn in het onderstaande financiële overzichten de huidige kosten van T&O en Binnenhof afgezet tegen MFA De Marke.

Kosten Binnenhof en T&O	2013 (€)		Toelichting
Subsidie beheer Binnenhof	42.420,00		De subsidiekosten voor het beheer van Binnenhof en T&O zijn gebaseerd op de cijfers van SWB. Voor het bedrag 2013 is uitgegaan van de bedragen van 2012 plus indexering van de loonkosten en huisvestingskosten.
Subsidie beheer T&O	39.960,00		
Overhead Binnenhof	- 8.017,38		De overheadkosten zijn afgetrokken van de subsidies, omdat deze terugkomen bij deelname in MFA De Marke
Overhead T&O	- 7.552,44		
Totaal beheersubsidie	66.810,18		
Totaal beheersubsidie (afgerond)		67.000,00	
Onderhoudskosten		27.000,00	De onderhoudskosten betreffen de gemiddelde jaarlijkse kosten voor het planmatig groot onderhoud van Binnenhof en T&O voor de periode 2012-2015, zoals vastgelegd in het meerjarenonderhoudsplan.
Verzekering en belastingkosten		3000,00	De kosten voor belastingen en verzekeringen komen uit de begroting.
Totaal		97.000,00	

In de bovenstaande kostenberekening van Binnenhof en T&O zijn de huurinkomsten van de gebruikers, waaronder het consultatiebureau (GGD) in de subsidiebedragen verrekend. Deze inkomsten bedroegen in 2012 € 29.000,-. Met De Marke is afgesproken dat de gemeente er vanuit mag gaan dat de huidige huurinkomsten uit Binnenhof en T&O in elk geval gelijk blijven bij

deelname in de MFA. In de exploitatieberekening uit het haalbaarheidsonderzoek zijn deze huurinkomsten verrekend.

In de onderstaande tabel zijn de huidige kosten voor Binnenhof en T&O afgezet tegen de kosten voor deelname in de MFA.

Jaar	Kosten deelname MFA De Marke*	Kosten** Binnenhof / T&O	Tekort	Tekort (afgerond)	Overschot	Overschot (afgerond)
2015	118.679,00	97.000,00	- 21.679,00	- 22.000,00		
2016	115.425,00	99.425,00	- 16.000,00	- 16.000,00		
2017	111.147,00	101.911,00	- 9.236,00	- 9.000,00		
2018	106.886,00	104.458,00	- 2.428,00	- 2.000,00		
2019		107.070,00			2.251,00	2.000
↓	<i>Break-even</i>					
2022	96.552,00	118.185,00			21.633,00	22.000,00
↓	<i>Einddatum exploitatie</i>					
2054	81.056,00	254.099,00			173.043,00	173.000,00

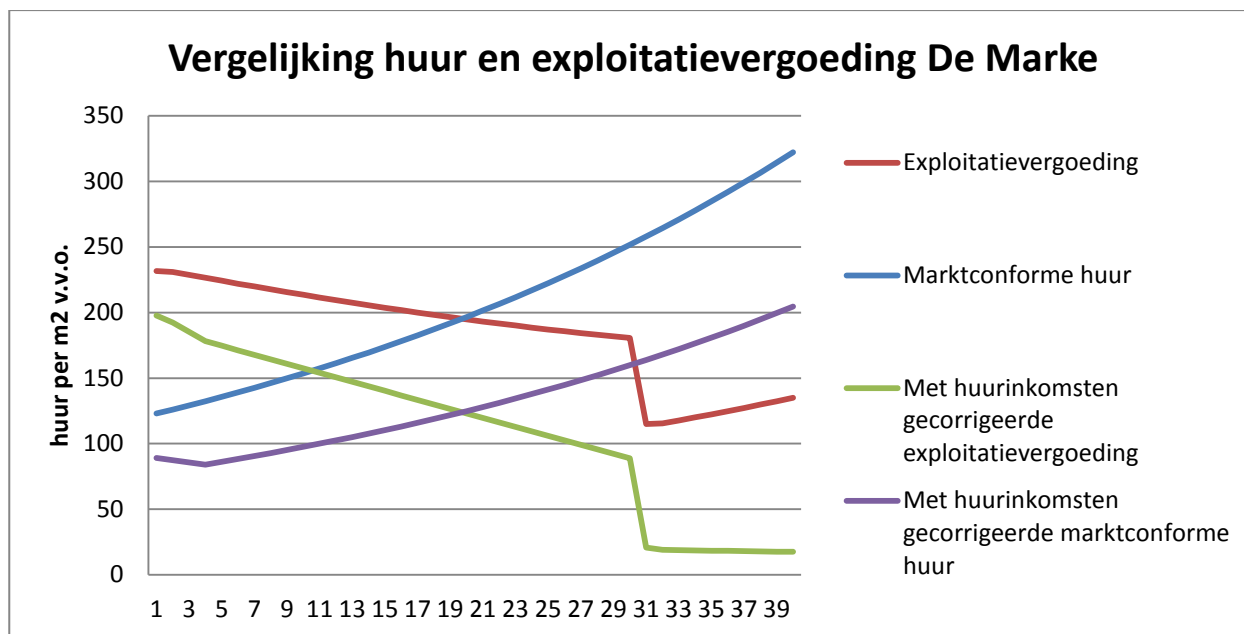
* afnemend door koppeling exploitatielasten

** geïndexeerd

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat bij aanvang van de exploitatieperiode de gemeentelijke kosten € 22.000,- hoger zijn dan de huidige kosten voor Binnenhof en T&O. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor de eerste vier jaar rekening is gehouden met een tijdelijke teruggang van in de huurinkomsten. Immers, het is voorstelbaar dat enkele bestaande huurders niet terugkeren en het even duurt voordat nieuwe zich aanmelden. Zo is voor het eerste jaar is rekening gehouden met € 20.300 (70%) van de gebruikelijke huurinkomsten, oplopend tot het vierde jaar naar € 29.000,-. Door de teruglopende exploitatielast neemt het dekkingstekort af in de daar opvolgende jaren. In het vijfde jaar (2018) is sprake van een overschot. Na 8½ (2022) jaar is sprake van een break-even-punt. Op dat moment zijn de extra kosten van de eerste jaren door de gemeente terugverdiend (dit is exclusief de eenmalige bijdrage van € 221.400,-).

Zoals uit de exploitatie van het haalbaarheidsonderzoek naar voren komt, nemen na 30 jaar de gemeentelijke (huur)kosten significant af. Dit komt doordat De Marke na dit punt de (bancaire)financiering van 30 jaar heeft afgelost.

De onderstaande grafiek geeft een weergave van de verschillen tussen de beschreven aanpak met koppeling tussen de exploitatielast en de huurprijs en die van een marktconforme huur.



In de ombuigingen van 2012 is onder punt 16 in bijlage 4 van de projectenlijst aangegeven dat het uitgangspunt is budgetneutraal t.o.v. huidige subsidies T&O en Binnenhof. De voorgestelde werkwijze gaat uit van een eenmalige bijdrage in het eerste jaar en de eerste jaren een wat hogere last maar en daarna een jaarlijkse besparing. Dit wijkt af van de werkwijze zoals beschreven in de ombuigingen maar pakt op lange termijn naar verwachting gunstig uit.

Doorgevoerde wijzigingen in haalbaarheidsonderzoek MFA

- Grote multifunctionele zaal

In de MFA is naast enkele kleinere zalen een grote multifunctionele zaal van circa 400m² opgenomen. Uit het concept-haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke, d.d. 19-01-2011, kon worden opgemaakt dat de kosten voor deze voorziening gedeeltelijk op de gemeente verhaald zouden worden. De behoefte aan een grote zaal komt echter niet voort uit de integratie van de functies van T&O en de Binnenhof. In het huidige haalbaarheidsonderzoek is van een koppeling van een gemeentelijke exploitatiebijdrage aan specifieke ruimtes geen sprake meer. Daarvoor in de plaats wordt nu voor de ruimtebehoefte van 600m² een marktconforme huurprijs per vierkante meter gerekend, ongeacht waar deze fysiek in de MFA voor de functies uit T&O en de Binnenhof worden ondergebracht.

- Participatieovereenkomst

In het concept-haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke, d.d. 19-01-2011, werd uitgegaan van een huurverbintenis tussen de gemeente en De Marke voor de duur van 30 jaar. Een dergelijke contractgarantie vanuit de gemeente is echter niet gebruikelijk. Om die reden is de duur gewijzigd in perioden van vijf jaar, met de mogelijkheid om per huurperiode de afname van het aantal vierkante meters met 200 te reduceren of uit te breiden. Voor de eerste twee huurperioden (10 jaar) jaar geeft de gemeente een huurgarantie voor 600m².

- Inzet vrijwilligers

De Marke is positief over de inzet van vrijwilligers in de toekomstige bedrijfsvoering van MFA De Marke. Op dit moment is het programma voor de MFA echter nog onvoldoende uitgewerkt om hiervoor gericht afspraken met vrijwilligers te kunnen maken. Zodra dit mogelijk is zullen De Marke en SWB de vrijwilligers uit T&O en de Binnenhof hiervoor benaderen.

In de exploitatiebegroting voor MFA De Marke is geen rekening gehouden met de inzet van vrijwilligers.

- Gebruik over 40 jaar

Het is wenselijk dat de gemeente zo lang mogelijk gebruik maakt van de accommodatie om maximaal te profiteren van de kostendaling in de huurprijs. Het gebruik voor de doelgroep ouderen, de toenemende vergrijzing, de noodzaak van een consultatiebureau en de decentralisatie van de AWBZ, die leidt tot meer behoefte aan een accommodatie om voor dagbestedingsactiviteiten, onderbouwen het gebruik over een periode van 40 jaar.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Als uw raad instemt met het haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke en met de daarin beschreven condities voor gemeentelijke participatie in de MFA, dan kan deze voorziening door De Marke als onderdeel in de herontwikkeling van het verzorgingshuis worden opgenomen. Met de MFA wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid rondom welzijnsaccommodaties en met de ambitie uit het coalitieakkoord om met een MFA in De Marke een woonservicezone te creëren.

De koppeling met uw besluit over het stedenbouwkundig plan voor De Marke is daarbij wel essentieel, met name voor het hoofdgebouw (verzorgingshuis) waarin de MFA wordt opgenomen.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

Dit onderwerp wordt u nu ter besluitvorming voorgelegd omdat het haalbaarheidsonderzoek is afgerond. Daarnaast is het stedenbouwkundig plan voldoende uitgewerkt om u eveneens ter besluitvorming voor te leggen. Indien uw raad met beide voorstellen instemt, dan kan voor de herontwikkeling van De Marke een bestemmingsplanprocedure gestart worden.

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Uw besluit is van bepalend voor de uitwerking van MFA De Marke. De organisatie van de bestaande accommodaties Binnenhof en T&O door SWB, omwonenden en geïnteresseerden voor de MFA hebben met uw besluit van doen.

a. Burgerparticipatie

In afstemming met de wijkcontactfunctionaris is het stedenbouwkundig plan opgesteld in overleg met een klankbordgroep van 13 personen. Direct belanghebbenden hebben op deze manier in een vroegtijdig stadium kennis kunnen nemen van de plannen van De Marke en hierop invloed kunnen uitoefenen. Ook de ontwikkeling van MFA De Marke is in afgestemd met de klankbordgroep.

b. Externe communicatie

Voor de communicatie over het project (zowel MFA als stedenbouwkundig plan) is een communicatieplan opgesteld. Bij positieve besluitvorming wordt een persbericht verzonden.

c. Extern overleg gevoerd met

Dhr. C. de Mol;	Raad van bestuur, Zorgcentrum De Marke
Dhr. F. Heidinga;	Coresta healthcare b.v.
Dhr. E. Kruisheer;	Coresta healthcare b.v.
Mw. M. Bruns;	Stichting Ontmoetingscentrum T&O
Dhr. R. Engelkes;	Stichting Welzijn Bergen

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Om het doel te bereiken is gemeentelijke deelname aan de MFA De Marke noodzakelijk. Uw raad zou er voor kunnen kiezen om de 600m² in eigendom te verwerven of zelf te ontwikkelen. Deze aanpak wijkt echter af van het gemeentelijk accommodatiebeleid. Wanneer de MFA De Marke niet gerealiseerd wordt dan moet er in ieder geval een oplossing worden gevonden voor het T&O-gebouw. Renovatie of nieuwbouw is daarbij dan aan de orde.

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

Als uw raad instemt met beide voorstellen (MFA en stedenbouwkundig plan), dan kan voor de herontwikkeling van De Marke een bestemmingsplanprocedure gestart worden en kunnen de afspraken tussen De Marke, de SWB en de gemeente gedetailleerd in een gebruiksovereenkomst worden uitgewerkt.

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

Voor gemeentelijke participatie in de MFA is een eenmalige gemeentelijke bijdrage van € 221.400,- ten behoeve van de inrichting noodzakelijk. Dit bedrag wordt naar verwachting in 2015 besteed en wordt geboekt op fcl 66300100 ondersteuning sociaal-culturele organisaties, ecl 33320 duurzame roerende zaken en worden gedekt door een onttrekking aan de algemene reserve.

Bij aanvang van de exploitatieperiode (2015) zullen de gemeentelijke kosten € 22.000,- hoger zijn dan de huidige kosten voor Binnenhof en T&O (prijspeil 2013). Dit tekort (exclusief de eenmalige bijdrage) is naar verwachting afgebouwd na vier jaar en daarmee nog binnen de eerste huurtermijn. Het tekort voor de eerste jaren en het voordeel voor de jaren er na, komen respectievelijk ten laste en ten gunste van het begrotingssaldo.

Bij de rekensystematiek in dit voorstel dient opgemerkt te worden dat de subsidiebedragen jaarlijks geïndexeerd zijn. In de gemeentelijke begrotingssystematiek is indexatie van subsidie geen automatisme. Jaarlijks wordt de hoogte van een subsidietoekenning vastgesteld. Het is aannemelijk dat de subsidie over de looptijd van 40 jaar niet gelijk blijft aan het prijspeil van 2013, maar dat ook deze stijgt. Stijgt het subsidiebedrag minder dan de indexatie, dan is weliswaar sprake van een besparing, maar valt deze lager uit dan in dit advies wordt aangenomen. In de bijgevoegde begrotingswijziging is uitgegaan van een aanvangsdatum van 1 oktober 2015. Beide genoemde punten verklaren het (beperkte) verschil tussen de begrotingswijziging en de besparing zoals beschreven in dit advies.

Voor de Binnenhof bestaan ideeën om bij vrijkomen van de locatie deze te benutten voor uitbreiding van de naastgelegen Albert Heijn supermarkt. Deze ideeën kunnen concreet uitgewerkt worden als de activiteiten uit de Binnenhof overgaan in MFA De Marke.

Ook voor de locatie T&O geldt dat deze voor herontwikkeling in aanmerking kan komen als de activiteiten geïntegreerd worden in MFA De Marke. De T&O-locatie leent zich (gelet op de ligging) voor woningbouw.

Gelet op de huidige economische ontwikkeling op de vastgoedmarkt is de opbrengstpotentie van beide locaties moeilijk in te schatten.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dat?

De Marke heeft begin 2011 een provinciale subsidieaanvraag van € 200.000,- ingediend voor de bouw van de MFA. De aanvraag is gehonoreerd op grond van de provinciale uitvoeringsregeling Wonen, Welzijn en Zorg. De subsidie is verwerkt in de exploitatiebegroting en naar rato doorberekend in het gemeentelijk aandeel in de MFA.

7a. Risico's

De Marke heeft aangegeven dat de herontwikkeling van het verzorgingshuis inclusief MFA niet afhankelijk is van de realisatie van commercieel vastgoed zoals in het stedenbouwkundig plan is opgenomen. De Marke heeft echter aangegeven dat de financiering voor de herontwikkeling moeizaam verloopt. Het is niet uitgesloten dat De Marke de financiering bij een bank niet rond krijgt en de ontwikkeling in combinatie met een investeerder zal realiseren. Het risico bestaat dat De Marke (op welke wijze dan ook) er niet in slaagt de financiering voor het project rond te krijgen. De gemeente zal dan alternatieven voor de MFA moeten onderzoeken.

In het haalbaarheidsonderzoek is rekening gehouden met een marktconforme rekenrente. Het risico bestaat dat De Marke alleen tegen een hogere rente kan lenen. Dit heeft consequenties voor

de exploitatie van de MFA en kan gevolgen hebben voor de bijdrage van de gemeente. In een dergelijke situatie is sprake van een onvoorziene omstandigheid. De Marke en de gemeente zullen de financiële consequenties inzichtelijk maken en u hierover informeren.

In het regeerakkoord 'Bruggen slaan' wordt uitgegaan van een beperking van de toegang tot de intramurale voorzieningen tot de Zorg Zwarte Pakketten (ZZP) 5 en 6. Dit betekent dat inwoners met een lagere ZZP-indicatie (1 t/m 4) extramuraal moeten blijven wonen. Voor Bergen gaat het dan om circa 500 inwoners. De intramurale sector heeft zijn zorgen kenbaar gemaakt over de effecten van deze maatregel. Verwacht wordt dat deze maatregel landelijk leidt tot leegstand c.q. sluiting van een aantal intramurale voorzieningen. Dit heeft in ieder geval tot gevolg dat er overal in het land initiatieven voor de bouw van nieuwe verzorgingshuizen worden stopgezet. Omdat in Bergen een nieuw verpleeghuis staat (De Oudtburgh) is de kans aanwezig dat de instroom in De Marke afneemt. De vraag is of de in het kader van dit haalbaarheidsonderzoek ontwikkelde voorziening past binnen het kader 'scheiding van wonen en zorg' van het regeerakkoord en het nog te ontwikkelen gemeentelijk beleid op dit gebied.

Het haalbaarheidsonderzoek is grotendeels opgesteld vóór het regeerakkoord. Het is de vraag of met het rapport voldoende geanticipeerd wordt op de genoemde ontwikkelingen en in hoeverre dit van invloed zou kunnen zijn op de haalbaarheid van de MFA. Deze vraag is voorgelegd aan De Marke, waarop de directie heeft aangegeven dat juist met dit concept optimaal wordt geanticipeerd op de gevolgen van het regeerakkoord en ziet in dit kader de exploitatie met vertrouwen tegemoet. Hierbij worden de differentiatie in het zorgaanbod en de woningtypologieën in het plan van De Marke onder andere genoemd.

Er bestaat het risico dat De Marke als instelling failliet gaat. In dat geval is het zeer de vraag of een andere zorgleverancier De Marke zal overnemen. Verder is het niet te garanderen dat een eventuele nieuwe partij de (realisatie en/of exploitatie van) MFA De Marke op eenzelfde wijze wil voortzetten. De eenmalige gemeentelijke investering van € 221.400,- dient dan als verloren te worden beschouwd. Vanuit een maatschappelijke verantwoordelijkheid zal bij beëindiging de gemeente voor met name gesubsidieerde activiteiten alternatieve huisvesting moeten zoeken. Hierop zal de participatieovereenkomst worden ingericht.

8. *Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?*

Het voorliggende voorstel biedt een mogelijkheid om de activiteiten uit de Binnenhof en T&O op een verantwoorde wijze te integreren in de nieuwe MFA De Marke. In combinatie met het stedenbouwkundig plan voorziet het plan in een toenemende behoefte aan zorgwoningen en aanverwante faciliteiten in de gemeente Bergen.

Bijlagen:

1. Intentieovereenkomst, d.d. 15 april 2011
2. Haalbaarheidsonderzoek MFA De Marke, d.d. 13 maart 2013 **Risbis**

Bergen, 23 mei 2013

College van Bergen

drs. W.J.M. Bierman
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester