

# Eindrapportage

## Projectgroep Vervangende huisvesting LuciVer



### Initiatieffase

Status **DEFINITIEF – VASTGESTELD DOOR DE STUURGROEP**

#### **Publieksversie**

Versie D - 2.2

Datum 27 juni 2016

## Inhoudsopgave

<b>1. Advies</b> .....	3
<b>2. Projectopdracht</b> .....	4
2.1 Achtergrond .....	4
2.2 Projectopdracht .....	5
<b>3. Plan van aanpak</b> .....	6
3.1 Projectorganisatie .....	6
3.2 Scope.....	6
3.3 Werkwijze .....	7
3.4 Afstemming belanghebbenden.....	7
<b>4. Scenario's</b> .....	9
4.1 Kaders bij scenario-ontwikkeling .....	9
4.2 De zes onderzochte scenario's.....	9
4.2.1 Scenario 1 – Nieuwbouw 68 .....	10
4.2.2 Scenario 2 – Wijchen-Zuid .....	10
4.2.3 Scenario 3 – Wijchen-Noord .....	10
4.2.4 Scenario 4 – Portiuncula 1 laag.....	11
4.2.5 Scenario 5 – Portiuncula 2 lagen.....	11
4.2.6 Scenario 6 – Renovatie La Verna.....	11
4.3 Beoordeling van scenario's .....	12
4.3.1 SWOT-analyse .....	12
4.3.2 Financiële haalbaarheid .....	13
<b>5. Conclusies</b> .....	15
<b>6. Advies</b> .....	16

## 1. Advies

Ten aanzien van de vervangende huisvesting voor 70 cliënten die momenteel gehuisvest zijn in La Verna wordt geadviseerd om primair energie te zetten in de uitwerking van het onderstaande scenario:

- Scenario 5: Nieuwbouw La Verna (40 eenheden) en het opplussen van locatie Portiuncula met 2 verdiepingen met een totaalcapaciteit van 30 eenheden.

Scenario 4 'Portiuncula 1-laag' en scenario 5 'Portiuncula 2-lagen' zijn op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld, financieel haalbaar en nagenoeg gelijkwaardig. Scenario 5 'Portiuncula 2-lagen' heeft voor LuciVer een sterke voorkeur boven scenario 4 gezien de grootte van de leefgroepen die beter aansluit bij cliëntvragen en wensen.

Scenario 2 'Wijchen-Zuid' en scenario 3 'Wijchen-Noord' zijn op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld en financieel haalbaar mits binnen of buiten het project een bijdrage (bijvoorbeeld een provinciale subsidie) mogelijk is. Vanuit financieel oogpunt zijn deze scenario's nagenoeg gelijkwaardig. Scenario 3 'Wijchen-Noord' heeft voor LuciVer een lichte voorkeur boven Wijchen-Zuid vanuit marktperspectief (vergrijzende omgeving). Daarentegen is in Wijchen-Noord meer concurrentie aanwezig. Dit zal nader uitgezocht moeten worden.

Scenario 1 Nieuwbouw 68 is op basis van de huidige uitgangspunten inhoudelijk positief beoordeeld maar financieel niet haalbaar.

De renovatie van La Verna, scenario 6 in dit onderzoek, kent op basis van de huidige uitgangspunten geen positieve beoordeling. Bezien vanuit een langjarige exploitatie is dit scenario vanuit het perspectief van de zorg van LuciVer geen duurzame oplossingsrichting voor de cliëntgroep van LuciVer.

In een vervolgonderzoek voor de scenario's dient naast de haalbaarheid binnen het project aandacht te worden gegeven aan de medewerking van de gemeente en draagvlak van de omwonenden.

Deze notitie bevat de onderbouwing van de overwegingen, het gelopen proces en de genomen besluiten hierin om te komen tot bovenstaand advies.

## 2. Projectopdracht

### 2.1 Achtergrond

LuciVer is een zorginstelling gevestigd in Wijchen. LuciVer levert extramurale en intramurale zorg. De intramurale zorg wordt geleverd aan cliënten op twee locaties in Wijchen: La Verna en Portiuncula. Beide locaties liggen op een steenworp van elkaar verwijderd. Op de locatie La Verna is het verpleeg- en verzorgingshuis La Verna gesitueerd. Daarnaast is op deze locatie het kantoor van LuciVer gehuisvest en bevindt zich het woonzorgcomplex Rivo Torto. Portiuncula betreft 2 woongroepen van 6 cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag die op de begane grond van een nieuwbouwcomplex voor ouderen zijn gesitueerd.

Beide locaties en de hierop gesitueerde gebouwen zijn eigendom van Talis. LuciVer heeft de locatie La Verna alsmede de gebouwen La Verna, Brouwerij/Sloep en Rivo Torto in 2001 verkocht aan Talis en voor La Verna en de kantoren (Brouwerij en Sloep) een langjarige huurovereenkomst gesloten met Talis. De afdeling voor cliënten met een psychogeriatrische zorgvraag in Portiuncula wordt eveneens gehuurd van Talis.

LuciVer en Talis zijn reeds jaren in gesprek over het realiseren van vervangende nieuwbouw voor het verpleeg- en verzorgingshuis La Verna. Dit gebouw is functioneel en technisch verouderd en aan vernieuwing toe. De afgelopen jaren zijn meerdere plannen de revue gepasseerd. Deze plannen zijn om verschillende redenen niet haalbaar gebleken.

Medio 2014 is door LuciVer een businesscase ontwikkeld. Op basis van deze businesscase en de hierin uitgewerkte uitgangspunten heeft de projectgroep verkend welke mogelijkheden er waren om tot vernieuwing van huisvesting voor LuciVer te komen. De projectgroep heeft zich daarbij sterk gefocust op de locatie La Verna en de kansen en belemmeringen die zich daarbij voordeden geïnventariseerd. Hierbij is ook gekeken naar de geschiktheid om Rivo Torto in te zetten. Vanwege een aantal praktische bezwaren is Rivo Torto verder buiten beschouwing gelaten. De projectgroep heeft daartoe destijds twee varianten verkend: 1) Nieuwbouw op de locatie La Verna en 2) Vernieuwbouw van het huidige gebouw La Verna. Parallel hieraan heeft de projectgroep naar andere bestaand beschikbaar (komend) vastgoed gekeken. De projectgroep heeft de inschatting gemaakt dat van het beschikbaar (komend) bestaande vastgoed de locatie La Verna het meest kansrijk is en heeft daarom een verdere verkenning naar alternatieven in bestaand vastgoed gestaakt.

In de zomer van 2015 is de stuurgroep (de bestuurders van LuciVer en Talis) gekomen tot een herformulering van de opdracht van de projectgroep waarbij een verbreding van de opdracht van de projectgroep heeft plaats gevonden. Met deze herziene opdracht is de projectgroep aan de slag gegaan.

Deze eindrapportage vormt de verantwoording van de projectgroep aan de stuurgroep in het kader van de herziene opdracht. Onderdeel van deze eindrapportage vormt tevens het advies van de projectgroep aan de stuurgroep.

## 2.2 Projectopdracht

De bestuurders van LuciVer en Talis hebben de projectgroep de volgende (herziene) projectopdracht d.d. 27 juli 2015 meegegeven:

1. Onderzoek de verbouw van La Verna.  
Uitgangspunt is om de visie van het businessplan (70 eenheden) zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaande gebouw. Maak een realistische begroting en tekeningen met een daarbij behorende huurovereenkomst welke de bestaande overeenkomst vervangt.
2. Onderzoek de sloop en nieuwbouw van La Verna. Uitgangspunt is 70 plaatsen nieuwbouw.  
Er zijn hier twee varianten:
  - a. Binnen bestaande contouren van het gebouw La Verna. Dit in verband met het vigerende bestemmingsplan.
    - i. 70 plaatsen nieuwbouw
    - ii. 40 plaatsen nieuwbouw + 30 plaatsen nieuwbouw Wijchen-Zuid (als bestaande contouren gebouw La Verna nieuwbouw 70 plaatsen niet toelaat)
  - b. Buiten contouren gebouw La Verna. Dit vraagt aanpassing van het bestemmingsplan.
    - i. 70 plaatsen nieuwbouw op locatie La Verna
    - ii. 40 plaatsen nieuwbouw op locatie La Verna en 30 plaatsen nieuwbouw Wijchen-Zuid (als locatie La Verna nieuwbouw 70 plaatsen niet toelaat).

## 3. Plan van aanpak

### 3.1 Projectorganisatie

Voor uitvoering van de opdracht is een projectorganisatie ingericht bestaande uit:

- *Stuurgroep*  
Bestaande uit bestuurlijke vertegenwoordigers van LuciVer en Talis
- *Projectgroep*  
Bestaande uit inhoudelijk deskundigen vanuit LuciVer en Talis

De stuurgroep heeft bestaan uit:

- Ronald Leushuis (Lid Raad van Bestuur Talis)
- Carla Cornuit (Bestuurder LuciVer)

De vaste bezetting van de projectgroep heeft bestaan uit:

- Michel Pott (Talis, projectmanager vastgoed)
- Elle van de Wall (Talis, beleidsadviseur)
- Els Stooker (LuciVer, manager welzijn en zorg)
- Peter Brücker (LuciVer, controller)

De projectgroep heeft onder leiding gestaan van een extern projectleider, Tromp Bakker en is ondersteund door Hadewych Verhoeven (LuciVer) die verslaglegging van de bijeenkomsten en bijhouden actielijsten en logboek verzorgd heeft.

Vanuit de gemeente Wijchen is Paul Vereijken als coördinerend ambtenaar naar voren geschoven. Paul Vereijken is eenmalig aangeschoven bij de vergadering van de projectgroep (16 december 2015). Hij is in het vervolgtraject op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en geconsulteerd bij de verdere uitwerking van de varianten. Daarnaast heeft Iwan Zuidberg, die als adviseur aangetrokken is door LuciVer voor dit project, een aantal malen deel genomen aan de projectgroep bijeenkomsten.

### 3.2 Scope

#### *Ruimtelijke afbakening*

Volgens de projectopdracht beperkt zich de scope van het onderzoek zich tot onderstaande objecten/locaties:

- La Verna (in de vorm van verbouw, sloop/nieuwbouw La Verna of nieuwbouw op het terrein)
- Wijchen-Zuid (nieuwbouw schoollocatie)

Gedurende het traject is met goedkeuring van de stuurgroep deze scope verruimd door tevens de navolgende objecten/locaties mee te nemen:

- Wijchen-Noord (nieuwbouw locatie Passerot)
- Portiuncula (opbouw op de bestaande woonzorglocatie)

### *Afbakening input*

Gedurende het traject is in discussie gebracht:

- Luursema & BDO rapport;
- Taxatierapport DTZ Zadelhoff (marktwaarde La Verna);
- Geactualiseerd programma van eisen van LuciVer (november 2015).

Deze rapporten en de inhoud hiervan bevinden zich buiten de scope van de opdracht van de projectgroep. De uitkomsten van deze rapporten en de impact hiervan op het project zijn of zullen besproken worden in de stuurgroep.

### *Afbakening output*

Het detailniveau van de output is globaal. Dit betekent dat de planvorming is uitgewerkt op het niveau behorende bij de Initiatieffase (onderzoeken haalbaarheid). De inschatting van vierkante meters, investeringskosten en de beoordeling van de functionaliteit (plattegronden) heeft op hoofdlijnen door Talis plaatsgevonden. Hierbij is gewerkt met norm- en kengetallen alsmede ervaringscijfers vanuit Talis.

## 3.3 Werkwijze

De projectgroep is mei 2014 gestart met de verkenning en is vervolgens in juli 2015 verder gegaan met de hernieuwde projectopdracht. Ten behoeve van het onderzoek heeft de projectgroep periodiek vergaderd onder leiding van Tromp Bakker als voorzitter. Tromp Bakker is als onafhankelijke extern projectleider aangesteld door Talis en LuciVer voor deze fase van het project. Belangrijke onderwerpen in het projectgroep overleg zijn geweest:

- Uitwerken van de varianten in realiseerbare scenario's;
- Selectie van scenario's op kansrijkheid;
- Schetsmatige uitwerking van de geselecteerde scenario's;
- Inventariseren van de bouwkundige en ruimtelijke haalbaarheid van (de planonderdelen van) de geselecteerde scenario's;
- Analyseren van financiële haalbaarheid van de geselecteerde scenario's;
- Beoordeling scenario's op basis een SWOT-analyse;
- Formuleren van conclusies en advies aan de stuurgroep;
- Opstellen eindrapportage.

De projectgroep heeft voorstellen tot wijziging of aanscherping van de scope tussentijds terugggelegd voor goedkeuring bij de stuurgroep.

## 3.4 Afstemming belanghebbenden

Gedurende het traject zijn diverse belanghebbenden/stakeholders geïnformeerd dan wel geraadpleegd. Dit heeft betrekking gehad op:

### *Afstemming en participatie gemeente Wijchen*

- Op 19 november 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Ronald Leushuis en Carla Cornuit met de wethouders Engels en Gerrits van de gemeente Wijchen (zorg en RO) om de gemeente Wijchen deelgenoot te maken van de planvorming van LuciVer en Talis. Dit heeft ertoe geleid dat door de gemeente Wijchen een coördinerend ambtenaar naar voren is geschoven (Paul Vereijken).
- LuciVer en Talis hebben de afgelopen periode geparticipeerd in het onderzoek 'Wonen en zorg in de gemeente Wijchen'. De rapportage voortvloeiende uit dit onderzoek is begin 2016 beschikbaar gekomen en vastgesteld door de stuurgroep Wonen en Zorg Wijchen. Dit rapport is tot stand gekomen in nauwe betrokkenheid met de Provincie Gelderland die

hiervoor vanuit het Impulsplan Wonen een subsidie heeft verstrekt. De uitkomsten van dit onderzoek ondersteunen de opdracht om tot vervangende huisvesting voor de cliënten van LuciVer te komen.

- Een bestuurlijke sondering bij de gemeente Wijchen van alle scenario's heeft in de fase van deze rapportage niet plaatsgevonden. Wel is de gemeente op ambtelijk niveau geïnformeerd.

#### *Afstemming en participatie provincie*

- Mede in het kader van het Impulsplan Wonen is door de gedeputeerde van de Provincie Gelderland op 25 november 2015 een bezoek aan de locatie La Verna gebracht.
- Doel van het bezoek was om de gedeputeerde te informeren over de noodzaak tot moderniseren in Alverna en de dilemma's met betrekking tot de huisvesting van LuciVer op de locatie La Verna. Carla Cornuit heeft de visie van LuciVer (Goed Leven, goed wonen met zorg) toegelicht; Ronald Leushuis heeft de gedeputeerde deelgenoot gemaakt van de dilemma's in het vastgoed (hoge waarde, flexibiliteit, risico's).

#### *Afstemming/sondering overige belanghebbenden*

- Er is gesproken (door Talis en LuciVer) met mogelijke toekomstige gebruikers voor de huidige huisvesting van La Verna. Deze gesprekken zijn verkennend van aard geweest en nog niet bestuurlijk bekrachtigd.
- Sondering van de planvorming met de omgeving, omwonenden etc. heeft in de fase van deze rapportage nog niet plaatsgevonden.
- Sondering van de planvorming met huidige huurders Rivo Torto en Portiuncula heeft in de fase van deze rapportage nog niet plaatsgevonden.
- LuciVer heeft het zorgkantoor, frequent op de hoogte gehouden van de planontwikkeling. Het zorgkantoor staat positief tegenover het voornemen voor nieuwbouw.
- De cliëntenraad en ondernemingsraad zijn geïnformeerd over het voornemen voor nieuwbouw en/of renovatie. De diverse scenario's zijn echter in de fase van deze rapportage nog niet met hen gedeeld.



## 4. Scenario's

### 4.1 Kaders bij scenario-ontwikkeling

Door de projectgroep zijn de in de projectopdracht gedefinieerde varianten geoperationaliseerd in scenario's. In totaal zijn 21 scenario's benoemd. Van deze scenario's heeft de projectgroep er zes geselecteerd als representant van de te onderzoeken varianten.

De belangrijkste uitgangspunten die de projectgroep hierbij heeft gehanteerd zijn:

- Het herhuisvesten van (een deel van) de cliënten van LuciVer op de locatie La Verna. Naast het historische belang van de locatie voor LuciVer is behoud van de relatie met Rivo Torto van belang;
- De ruimtelijke mogelijkheid om op de locatie La Verna nieuwbouw voor (minimaal) 40 cliënten van LuciVer te realiseren;
- De mogelijkheid om (een deel van) de oudbouw La Verna in te zetten voor een andere doelgroep;
- De mogelijkheid om de gebouwen Brouwerij/Sloep en Ark op de locatie La Verna een andere invulling te geven;
- De ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen van de onderzochte locaties zoals op dit moment bekend;
- Het programma van eisen van LuciVer dat als uitgangspunt bij de businesscase (mei 2014) is gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van 6 groepen voor mensen met een psychogeriatrische zorgvraag (PG) (10 cliënten per groep) en 1 groep voor mensen met een lichamelijke (somatische) zorgvraag (8 cliënten). Het totaal aantal te accommoderen cliënten bedraagt 68 in plaats van 70 zoals geformuleerd in de projectopdracht;
- Het woonzorgconcept dat Talis heeft ingebracht als antwoord op het programma van eisen van LuciVer.

### 4.2 De zes onderzochte scenario's

Uit de 21 opgestelde scenario's zijn de navolgende scenario's geselecteerd.

- Scenario 1        **Nieuwbouw 68** plaatsen op locatie La Verna (variant 2b)
- Scenario 2        Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + 30 plaatsen nieuwbouw **Wijchen-Zuid** (variant 2b)
- Scenario 3        Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + 30 plaatsen nieuwbouw **Wijchen-Noord** (variant 2b)
- Scenario 4        Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + opbouw 1 **Portiuncula 1 laag** (14 plaatsen) -> totaal 28 plts Portiuncula (variant 2b)
- Scenario 5        Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + opbouw **Portiuncula 2 lagen** (20 plaatsen) -> totaal 30 plts Portiuncula (variant 2b)
- Scenario 6        **Renovatie** huidige La Verna -> 66 plts La Verna (variant 1)

Deze scenario's staan hierna nader toegelicht.

#### 4.2.1 Scenario 1 – Nieuwbouw 68

- Het gebouw La Verna wordt geheel gesloopt, inclusief de ontmoetingsruimte, de kapel en de sluis naar De Ark.
- Na sloop wordt ongeveer op dezelfde plek nieuwbouw gemaakt. Er komen 68 eenheden in de nieuwbouw: 6 groepen van 10 (PG) en 1 groep van 8 (Som). Het programma van eisen van LuciVer is de basis voor de nieuwbouw, aangevuld met de voorwaarde van Talis met betrekking tot flexibiliteit (ombouwbaarheid).
- LuciVer blijft kantoor houden in De Brouwerij en De Sloep houdt ook haar huidige functie. De Ark blijft gehandhaafd.
- De 12 PG-plaatsen die nu in Portiuncula zitten, verhuizen naar de nieuwbouw. De verdieping in Portiuncula die leeg komt, wordt door Talis aan een andere instelling verhuurd.

#### 4.2.2 Scenario 2 – Wijchen-Zuid

- Het gebouw La Verna blijft staan. Ook de ontmoetingsruimte en de kapel blijven behouden. De Ark blijft ook staan. Naast La Verna, evenwijdig aan de Leemweg, wordt nieuwbouw gemaakt. Dit wordt een gebouw van 4 lagen. In het gebouw komen 38 eenheden: 3 x 10 en 1 x 8.
- De 2<sup>e</sup> locatie van LuciVer ligt in Wijchen-Zuid, op één van de twee schoollocaties (bij voorkeur de locatie van De Boskriek in Oudelaan). Op deze locatie koopt Talis bouwrijpe grond van de gemeente en realiseert daar, in een gebouw van 3 lagen, 30 eenheden (3 x 10). De nieuwbouw voldoet aan het programma van eisen van LuciVer en tevens aan de randvoorwaarden m.b.t. flexibiliteit die door Talis worden gesteld. De 12 PG-plaatsen die nu in Portiuncula zitten, verhuizen naar de nieuwbouw. De verdieping in Portiuncula die leeg komt, wordt door Talis aan een andere instelling verhuurd.
- In La Verna zitten alle kantoorfuncties van LuciVer. De Brouwerij en De Sloep komen leeg. Talis verkoopt deze aan een commerciële ontwikkelaar/exploitant, met een zo ruim mogelijke bestemming (waaronder horeca). LuciVer blijft de ontmoetingsruimte en de kapel gebruiken. De verdiepingen van La Verna worden door Talis verhuurd aan één of meerdere instellingen.

#### 4.2.3 Scenario 3 – Wijchen-Noord

- Het gebouw La Verna blijft staan. Ook de ontmoetingsruimte en de kapel blijven behouden. De Ark blijft ook staan.
- Naast La Verna, evenwijdig aan de Leemweg, wordt nieuwbouw gemaakt. Dit wordt een gebouw van 4 lagen. In het gebouw komen 38 eenheden: 3 x 10 en 1 x 8. De 2<sup>e</sup> locatie van LuciVer ligt in Wijchen-Noord, aan de Passerot. Deze locatie is reeds eigendom van Talis. Bestemmingsplanwijziging en bouwrijp maken (waaronder slopen van funderingen) is nodig om hier een gebouw van 3 lagen te realiseren. In de nieuwbouw komen 30 eenheden (3 x 10). De nieuwbouw voldoet aan het programma van eisen van LuciVer en tevens aan de randvoorwaarden m.b.t. flexibiliteit die door Talis worden gesteld.
- De 12 PG-plaatsen die nu in Portiuncula zitten, verhuizen naar de nieuwbouw. De verdieping in Portiuncula die leeg komt, wordt door Talis aan een andere instelling verhuurd.
- In La Verna zitten alle kantoorfuncties van LuciVer. De Brouwerij en De Sloep komen leeg. Talis verkoopt deze aan een commerciële ontwikkelaar/exploitant, met een zo ruim mogelijke bestemming (waaronder horeca). LuciVer blijft de ontmoetingsruimte en de kapel gebruiken. De verdiepingen van La Verna worden door Talis verhuurd aan één of meerdere instellingen.

#### 4.2.4 Scenario 4 – Portiuncula 1 laag

- Het gebouw La Verna blijft staan. Ook de ontmoetingsruimte en de kapel blijven behouden. De Ark blijft ook staan.
- Naast La Verna, evenwijdig aan de Leemweg, wordt nieuwbouw gemaakt. Dit wordt een gebouw van 4 lagen. In het gebouw komen 38 eenheden: 3 x 10 en 1 x 8. De nieuwbouw voldoet aan het programma van eisen van LuciVer en tevens aan de randvoorwaarden m.b.t. flexibiliteit die door Talis worden gesteld.
- De 2<sup>e</sup> locatie van LuciVer is Portiuncula. In dit gebouw zitten reeds 12 PG-plaatsen. Dit aantal wordt uitgebreid tot 28, door op de bestaande PG-groep 2 plaatsen toe te voegen (ten koste van algemene ruimten) en door een opbouw van één verdieping, waarin 14 eenheden komen. Deze 28 PG-plaatsen voldoen niet optimaal aan het programma van eisen van LuciVer en ook niet aan de randvoorwaarden m.b.t. flexibiliteit.
- In La Verna zitten alle kantoorfuncties van LuciVer. De Brouwerij en De Sloep komen leeg. Talis verkoopt deze aan een commerciële ontwikkelaar/exploitant, met een zo ruim mogelijke bestemming (waaronder horeca). LuciVer blijft de ontmoetingsruimte en de kapel gebruiken. De verdiepingen van La Verna worden door Talis verhuurd aan één of meerdere instellingen.

#### 4.2.5 Scenario 5 – Portiuncula 2 lagen

- Het gebouw La Verna blijft staan. Ook de ontmoetingsruimte en de kapel blijven behouden. De Ark blijft ook staan. De sluis tussen La Verna en De Ark wordt verwijderd.
- Naast La Verna, evenwijdig aan de Leemweg, wordt nieuwbouw gemaakt. Dit wordt een gebouw van 4 lagen. In het gebouw komen 38 eenheden: 3 x 10 en 1 x 8. De nieuwbouw voldoet aan het programma van eisen van LuciVer en tevens aan de randvoorwaarden m.b.t. flexibiliteit die door Talis worden gesteld.
- De 2<sup>e</sup> locatie van LuciVer is Portiuncula. In dit gebouw zitten reeds 12 PG-plaatsen. Dit aantal wordt uitgebreid tot 30, door een opbouw van twee verdiepingen, waarin 20 eenheden (2 x 10) komen en door op de bestaande PG-groep 2 plaatsen weg te nemen zodat ook daar een groep van 10 ontstaat. Deze 30 PG-plaatsen voldoen aan het programma van eisen van LuciVer, maar niet aan de randvoorwaarden m.b.t. flexibiliteit die door Talis worden gesteld.
- In van La Verna zitten alle kantoorfuncties van LuciVer. De Brouwerij en De Sloep komen leeg. Talis verkoopt deze aan een commerciële ontwikkelaar/exploitant, met een zo ruim mogelijke bestemming (waaronder horeca). LuciVer blijft de ontmoetingsruimte en de kapel gebruiken. De verdiepingen van La Verna worden door Talis verhuurd aan één of meerdere instellingen.

#### 4.2.6 Scenario 6 – Renovatie La Verna

- Het gebouw La Verna wordt grondig gerenoveerd. Na renovatie zijn er 7 groepen van 9 eenheden. Daarnaast komen er 3 zelfstandige appartementen. Op de begane grond is ook ruimte voor dagbehandeling. De grote keuken verdwijnt. Er wordt een nieuwe keuken gerealiseerd ter plaatse van de huidige entree / receptie. De ontmoetingsruimte en de kapel blijven gehandhaafd. Er komt een verbinding tussen ontmoetingsruimte / kapel en de tuin aan de westzijde. De 63 wooneenheden die ontstaan, krijgen een ruimere badkamer en een zit-slaapkamer. Alle balkons worden bij de wooneenheden getrokken. Iedere groep heeft een eigen gemeenschappelijke woonkamer. De woonkamers van twee groepen grenzen aan elkaar. Gemeenschappelijke, facilitaire ruimtes liggen op de verdiepingen en op de begane grond. De renovatie leidt niet alleen tot een andere indeling maar ook tot verbetering van het comfort, de energiezuinigheid en de architectuur. Vanzelfsprekend wordt niet het kwaliteitsniveau van nieuwbouw gehaald. Na renovatie voldoet La Verna niet aan het

programma van eisen van LuciVer. Het voldoet niet aan de randvoorwaarden m.b.t. flexibiliteit die door Talis worden gesteld.

- De 12 PG-plaatsen die nu in Portiuncula zitten, verhuizen naar de nieuwbouw. De verdieping in Portiuncula die leeg komt, wordt door Talis aan een andere instelling verhuurd.
- LuciVer blijft kantoor houden in De Brouwerij en De Sloep houdt ook haar huidige functie. De Ark blijft gehandhaafd.

## 4.3 Beoordeling van scenario's

### 4.3.1 SWOT-analyse

De scenario's zijn door Talis en LuciVer beoordeeld. Talis en LuciVer hebben elk vanuit hun eigen positie zich uitgesproken over een aantal door de projectgroep relevant geachte en vastgestelde perspectieven. Dit is gebeurd op basis van een Sterkte/zwakte(SWOT)-analyse waarbij een beoordeling per scenario heeft plaatsgevonden van de haalbaarheid

Beoordeling heeft plaats gevonden vanuit de navolgende perspectieven:

- Cliëntperspectief
- Organisatieperspectief
- Zorgexploitatie (LuciVer) of maatschappelijk (Talis) perspectief
- Vastgoedperspectief
- Perspectief tijd
- Samenwerkingsperspectief

De beoordeling van per scenario levert de volgende conclusies op:

- Scenario 1 'Nieuwbouw 68' is op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld, waarbij het perspectief tijd en samenwerking een aandachtspunt zijn.
- Scenario 2 'Wijchen-Zuid' en scenario 3 'Wijchen-Noord' zijn op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld, waarbij het zorgexploitatie/maatschappelijk perspectief en het perspectief tijd een aandachtspunt zijn. Bij scenario 2 'Wijchen-Zuid' is het perspectief tijd een sterk aandachtspunt.
- Scenario 4 'Portiuncula 1-laag' en scenario 5 'Portiuncula 2-lagen' zijn op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld, waarbij het maatschappelijk perspectief, het perspectief tijd en het vastgoedperspectief een aandachtspunt zijn.
- Scenario 6 'Renovatie' is op basis van de huidige uitgangspunten negatief beoordeeld.

Dit dient naast de financiële beoordeling te worden gelegd voor een compleet beeld.

#### *SWOT-analyse Talis*

Hierbij geeft Talis in de eigen SWOT-analyse de volgende aandachtspunten bij de beoordeling:

- Cliëntperspectief: bij scenario 1 en 6 vindt er concentratie van zorg plaats op La Verna hetgeen minder gewenst is in relatie tot een spreiding van zorg over meerdere locaties.
- Organisatieperspectief: bij scenario 6 is de toekomstige flexibiliteit sterk beperkt en bij scenario 4 en 5 voor Portiuncula beperkt.
- Maatschappelijk perspectief: bij scenario 6 is een investering in een renovatie voor een gebouw dat kort meegaat moeilijk te verantwoorden. Bij scenario 2 t/m 5 vormt leegstand van La Verna een risico.
- Vastgoedperspectief: bij alle scenario's behalve nieuwbouw is de toekomstbestendigheid en flexibiliteit van het gerenoveerde vastgoed een aandachtspunt.

- Perspectief tijd: bij scenario 2 dient de locatie nog te worden verworven. Bij scenario 2 t/m 5 is er een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig.
- Samenwerkingsperspectief: bij scenario 6 staat alleen de ontmoetingsruimte samenwerking met een andere zorgaanbieder toe en bij scenario 1 is er geen samenwerking mogelijk omdat de ontmoetingsruimte van La Verna vervalt.

### *SWOT-analyse LuciVer*

Hierbij geeft LuciVer in de eigen SWOT-analyse de volgende aandachtspunten bij de beoordeling:

- Cliëntperspectief: bij scenario 6 is er in vergelijking met nieuwbouw geen wenselijke indeling mogelijk voor het leveren van optimale zorg.
- Organisatieperspectief: bij scenario 4 t/m 6 is de toekomstige flexibiliteit beperkt. Bij scenario 6 sluit het gebouw niet optimaal aan bij de gewenste organisatie.
- Zorgexploitatie perspectief: bij scenario 6 zijn de zorggroep grootte en de exploitatieperiode belangrijke aandachtspunten. Bij scenario 2 t/m 5 legt de spreiding over twee locaties druk op de zorgexploitatie.
- Vastgoedperspectief: bij scenario 2 t/m 5 is het programma van eisen niet optimaal passend. Tussen scenario 4 en 5 ligt gezien de mogelijke groepsgrootte de sterke voorkeur bij scenario 5. Bij scenario 6 is het programma van eisen zeer beperkt passend, de toekomstbestendigheid niet gerealiseerd en de clustering van functies een aandachtspunt.
- Perspectief tijd: bij scenario 1 en 3 is het tijdig gereed komen een aandachtspunt.
- Samenwerkingsperspectief: bij scenario 1 en 6 is er een beperkte mogelijkheid tot samenwerking met andere zorgpartners.

### 4.3.2 Financiële haalbaarheid

De scenario's zijn door Talis doorgerekend op financiële haalbaarheid. Deze financiële haalbaarheid is enkel bepaald vanuit vastgoedperspectief aan de hand van een (stichtings)kostenraming en een te hanteren bruto aanvangsrendement (BAR). Op basis hiervan is door Talis de benodigde huur berekend. Door LuciVer is voor elk van de scenario's op basis van de te accommoderen capaciteit een berekening vervaardigd van de het beschikbaar te stellen bedrag voor de huur.

Omdat deze doorrekening marktgevoelige informatie bevat zijn deze doorrekeningen niet opgenomen in deze rapportage.

Dit resulteert in het navolgende overzicht.

Locaties	Scenario 1 Nieuwbouw 68	Scenario 2 Wijchen-Zuid	Scenario 3 Wijchen-Noord	Scenario 4 Portiuncula 1-laag	Scenario 5 Portiuncula 2-lagen	Scenario 6 Renovatie La Verna
<b>La Verna</b>	Sloop	Herbestemming	Herbestemming	Herbestemming	Herbestemming	Renovatie
<b>Locatie La Verna (plekken)</b>	nieuwbouw (68)	nieuwbouw (38)	nieuwbouw (38)	nieuwbouw (38)	nieuwbouw (38)	
<b>Overig Wijchen (plekken)</b>		nieuwbouw Wijchen-Zuid (30)	nieuwbouw Wijchen-Noord (30)			
<b>Portiuncula (plekken)</b>	nieuwe huurder	nieuwe huurder	nieuwe huurder	1 laag opbouwen (14)	2 lagen opbouwen (20)	nieuwe huurder
				bestaande groep van 12 naar (14)	bestaande groep van 12 naar (10)	
<b>Brouwerij en De Sloep</b>	Ongewijzigd	verkoop	verkoop	verkoop	verkoop	ongewijzigd
<b>De Ark</b>	Ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd	ongewijzigd
<b>Aantal eenheden</b>	68	68	68	66	68	66
<b>Haalbaarheid</b>	- - -	-	-	+	+	<b>0</b>

De inschatting van de financiële haalbaarheid per scenario levert de volgende conclusies op:

- Scenario 1 'Nieuwbouw 68' met sloop en nieuwbouw La Verna is op basis van de huidige uitgangspunten, tenzij een oplossing gevonden wordt voor de inbrengwaarde, niet haalbaar.
- Scenario 2 'Wijchen-Zuid' en scenario 3 'Wijchen-Noord' zijn op basis van de huidige uitgangspunten haalbaar indien in het project of buiten het project (bijvoorbeeld een provinciale subsidie) een oplossing voor het tekort gevonden wordt. Hierbij lijkt scenario 2 financieel iets gunstiger.
- Scenario 4 'Portiuncula 1-laag' en scenario 5 'Portiuncula 2-lagen' zijn op basis van de huidige uitgangspunten haalbaar. Hierbij lijkt scenario 4 met een 1-laagse opbouw financieel iets gunstiger.
- Scenario 6 'Renovatie' is op basis van de huidige uitgangspunten haalbaar.

Dit betreft een eenzijdige financiële afweging zonder overige afwegingen.

## 5. Conclusies

Het onderzoek van de projectgroep naar de wenselijkheid en haalbaarheid van een verbouwing van La Verna of sloop en nieuwbouw van La Verna heeft geleid tot het onderzoeken van een zestal scenario's:

- Scenario 1 Nieuwbouw 68 plaatsen op locatie La Verna (variant 2b)
- Scenario 2 Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + 30 plaatsen nieuwbouw Wijchen-Zuid (variant 2b)
- Scenario 3 Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + 30 plaatsen nieuwbouw Wijchen-Noord (variant 2b)
- Scenario 4 Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + opbouw 1 bouwlaag Portiuncula (14 plaatsen) -> totaal 28 plts Portiuncula (variant 2b)
- Scenario 5 Nieuwbouw 38 plaatsen La Verna + opbouw 2 bouwlagen Portiuncula (20 plaatsen) -> totaal 30 plts Portiuncula (variant 2b)
- Scenario 6 Renovatie huidige La Verna -> 66 plts La Verna (variant 1)

Het combineren van alle beoordelingen van Talis en LuciVer per scenario en mogelijke aandachtspunten vanuit de gemeente levert de volgende conclusies op:

- Scenario 1 'Nieuwbouw 68' is positief beoordeeld, maar is financieel op basis van de huidige uitgangspunten niet haalbaar. In overweging kan worden genomen een alternatief te onderzoeken op de locatie dat wellicht de financiële haalbaarheid vergroot.
- Scenario 2 'Wijchen-Zuid' en scenario 3 'Wijchen-Noord' zijn positief beoordeeld en zijn financieel haalbaar indien in het project of buiten het project (bijvoorbeeld een provinciale subsidie) een bijdrage mogelijk is. Hierbij lijkt scenario 2 financieel iets gunstiger en scenario 3 gunstiger qua tijdpad. Daarbij dient de medewerking van de gemeente aan een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en voor scenario 2 een mogelijke te verwerven locatie verder te worden onderzocht.
- Scenario 4 'Portiuncula 1-laag' en scenario 5 'Portiuncula 2-lagen' zijn op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld en zijn financieel haalbaar. Ten opzichte van scenario's 2 en 3 is met name het vastgoedperspectief ongunstiger. Daarnaast zal de medewerking van de gemeente aan een opbouw van Portiuncula met een of twee lagen verkregen moeten worden.
- Scenario 6 'Renovatie' kent op basis van de huidige uitgangspunten een negatieve beoordeling. De financiële haalbaarheid op korte termijn is aanwezig, echter bezien vanuit een langjarige exploitatie is dit scenario vanuit het perspectief van de zorg van LuciVer geen duurzame oplossingsrichting voor de cliëntgroep van LuciVer.

Scenario 1 en 6 zijn vanuit de huidige uitgangspunten derhalve negatief beoordeeld, waarbij voor scenario 1 wellicht nog een alternatieven onderzocht kunnen worden. Scenario 2 t/m 5 zijn vanuit de huidige uitgangspunten positief beoordeeld, waarbij de volledige nieuwbouw scenario's 2 en 3 financieel ongunstiger zijn maar vanuit vastgoedperspectief gunstiger dan scenario's 4 en 5. Bij alle vier de scenario's verdient de medewerking vanuit de gemeente en inwoners van Alverna en Wijchen de aandacht.

## 6. Advies

Ten aanzien van de vervangende huisvesting voor 70 cliënten die momenteel gehuisvest zijn in La Verna wordt geadviseerd om primair energie te zetten in de uitwerking van onderstaand scenario:

- Scenario 5: Nieuwbouw v (40 eenheden) en het opplussen van locatie Portiuncula met 2 verdiepingen met een totaalcapaciteit van 30 eenheden.

Scenario 4 'Portiuncula 1-laag' en scenario 5 'Portiuncula 2-lagen' zijn op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld en financieel haalbaar en nagenoeg gelijkwaardig. Scenario 5 'Portiuncula 2-lagen' heeft voor LuciVer een sterke voorkeur boven 'Portiuncula 1-laags' gezien de grootte van de leefgroepen die beter aansluit bij cliëntvragen en wensen (3 x 10 i.p.v. 2 x 14).

Scenario 2 'Wijchen-Zuid' en scenario 3 'Wijchen-Noord' zijn op basis van de huidige uitgangspunten positief beoordeeld en financieel haalbaar mits binnen of buiten het project een bijdrage (bijvoorbeeld een provinciale subsidie) mogelijk is. Vanuit financieel oogpunt zijn deze scenario's nagenoeg gelijkwaardig. Scenario 3 'Wijchen-Noord' heeft voor LuciVer een lichte voorkeur boven Wijchen-Zuid vanuit marktperspectief (vergrijzende omgeving). Daarentegen is in Wijchen-Noord meer concurrentie aanwezig. Dit zal nader uitgezocht moeten worden.

Scenario 1 'Nieuwbouw 68' is op basis van de huidige uitgangspunten positief inhoudelijk beoordeeld maar financieel, voornamelijk door de inbrengwaarde, niet haalbaar.

De renovatie van La Verna, scenario 6 in dit onderzoek, kent op basis van de huidige uitgangspunten geen positieve beoordeling. Bezien vanuit een langjarige exploitatie is dit scenario vanuit het perspectief van de zorg van LuciVer geen duurzame oplossingsrichting voor de cliëntgroep van LuciVer.

Bij bovenstaande advies dient te worden aangetekend dat de geraamde investeringsbedragen door Talis in deze fase indicatief zijn en nog mee- en tegenvallers kunnen bevatten. Dit geldt eveneens voor de andere planologische uitgangspunten.

In een vervolgonderzoek voor de scenario's dient naast de haalbaarheid binnen het project aandacht te worden gegeven aan de medewerking van de gemeente en draagvlak van de omwonenden. In de opzet en inrichting van de projectorganisatie voor de volgende fase dient hier aandacht voor te zijn.

Een mogelijk vervolgonderzoek naar scenario's dient per scenario te bevatten:

- Programma van eisen (LuciVer)
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (gemeente)
- Bouwkundige randvoorwaarden (locatie of gebouw)
- Investeringskostenraming (Talis)
- Huurindicatie (Talis en LuciVer)
- Planning