

Raadsmemo

Onderwerp Vervolg memo op belangrijke ontwikkeling Verlengde eerste lijn/ uitbreiding Dok 11 d.d. 5 november 2014

Datum 23 december 2014

Afzender Arjan Kraijo / Dorien Zandvliet

Tel.nr. (078) 770 6004

Emailadres a.kraijo@alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld.

Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Voor zover van belang treft u nog de volgende korte toelichting aan.

Aanleiding

In de memo van 5 november is aangegeven dat de Novelle van Blok consequenties heeft voor de ontwikkeling van Dok 11. Voortzetting van het project Verlengde eerste lijn door Woonkracht10 was wellicht niet meer mogelijk in verband met de eis vanuit de Novelle dat woningcorporaties geen Niet-DAEB activiteiten meer mogen ontwikkelen en exploiteren. In deze memo vind u de uitkomst van de drietal onderzoekslijnen die zijn uitgezet om de haalbaarheid van het project te toetsen. Conclusie is dat het project met een paar aanpassingen in de verdeling van de ruimte kan worden voortgezet door Woonkracht10.

Onderzoekslijnen:

1. Een onderzoek door een extern bureau naar de risico's van de uitbreiding van Dok 11 voor Woonkracht10 en de gemeente onder de nieuwe regelgeving.
2. Vanuit de gemeente een lobby starten binnen Drechtsteden, de VNG en het parlement om de politieke mogelijkheden te onderzoeken.
3. Gesprek aangaan met commerciële partij om te kijken of zij eventueel het project willen overnemen.

1. Onderzoek door Atrivé

Aan Atrivé is gevraagd te onderzoeken wat nu wel en niet onder Niet-DEAB zal vallen. Om voor dekking voor de lening door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in aanmerking te komen, is het van belang of de diensten die DOK11+ gaat leveren onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) vallen of juist niet. Diensten die Niet-DEAB zijn, kunnen niet worden gefinancierd.

In het onderzoek door het externe bureau Atrivé. Zijn de DEAB en Niet-DAEB activiteiten als volgt gedefinieerd:

DAEB-activiteiten:

- Het bouwen, verwerven, onderhouden en beheren van huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
- Zorgvastgoed (activiteiten ter zake worden tot het wonen gerekend)
- Maatschappelijk vastgoed (alleen deze activiteiten worden in de bijlagen 5 en 6 van het BTIV beperkt)
- Bijdragen aan de leefbaarheid
- Het leveren van woongerelateerde diensten aan bewoners.

Niet-DAEB-activiteiten zijn onder meer het bouwen (en exploiteren) van geliberaliseerde huur- en koopwoningen, commerciële grondposities en activiteiten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed die door de beperkingen niet meer zijn toegestaan onder de Herzieningswet maar wel in het bezit zijn van een corporatie.

De financiering van de DAEB-activiteiten van toegelaten instellingen komen voor borgstelling van het WSW in aanmerking. Het WSW onderscheidt hiervoor 5 categorieën, waarvan categorie 3 Maatschappelijk vastgoed (MVG) in dit kader van belang is. In de toelichting op de bestedingsdoelen voor deze categorie worden (onder meer) genoemd: ruimten voor maatschappelijk en welzijnswerk, zorgsteunpunten, centra voor jeugd en gezin, ruimten voor dagbesteding.

Overigens geldt wel als voorwaarde dat het MVG verhuurd mag worden aan een stichting, vereniging of een overheidsinstantie, waarbij het WSW voordeel in de vorm van een lagere huurprijs aan de gebruiker dient te worden doorgegeven. Deze organisaties worden verondersteld geen commerciële activiteiten uit te voeren.

Op basis van het rapport kan Woonkracht10 verder met de ontwikkelingen onder dezelfde condities zoals is overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst. In die overeenkomst staan nog een aantal randvoorwaarden genoemd o.a. borging door het WSW en goedkeuring van de RvC van Woonkracht10.

Uitkomsten andere twee lijnen:

2. Opstarten lobby

De landelijke politiek bemoeilijkt met het wetsvoorstel de decentrale uitvoering van een kerntaak van de gemeente. De politieke lobby is hierdoor zowel in de Drechtsteden als landelijk opgestart. In Drechtsteden is de casus besproken en was er herkenning. Wethouder Kraijo heeft contact gehad met 2e kamer leden om hen te informeren.

3. Commerciële partijen

In november zijn er een aantal gesprekken gevoerd met een commerciële partij. Deze gesprekken hebben gelijktijdig plaatsgevonden met het onderzoek van Atrivé.

Conclusie

Het project 'uitbreiding DOK11 (Parallelweg-Kleuterschool)', mede op basis van de samenwerkingsovereenkomst, behoort tot de toegestane activiteiten van een toegelaten instelling en behoort tevens tot de DAEB-activiteiten. Dit zal niet veranderen met voorgenomen wet- en regelgeving van het ministerie BZK. Het project is derhalve integraal te financieren onder borgstelling van het WSW mits wordt voldaan aan de overige voorwaarden van het fonds. Het mogen geen commerciële activiteiten (met winstoogmerk) betreffen; het gevolg is dat huisartsen en fysiotherapeuten niet mogen verhuizen naar de nieuwbouw. Daarnaast mogen er in deze ruimtes geen voorzieningen komen die direct toe te wijzen zijn aan huisartsen en fysiotherapeuten. Om welke functies het precies zal gaan moet nader onderzocht worden. Vooralsnog kan een ruimtelijk scenario getekend worden waarin de Niet-DAEB activiteiten in het bestaande pand kunnen blijven, zonder dat dit problemen oplevert voor de ontwikkeling van Dok11+. Er was de afgelopen tijd veel onrust in Alblasserdam ontstaan over de voortzetting van dit project door deze ontwikkelingen. Het is belangrijk, nu er weer groen licht is om door te gaan, dat dit ook breed gecommuniceerd wordt.