

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: DOK 11 het vervolg	
Aanleiding	: Initiatief eigenaren/ gebruikers DOK 11	
Datum	: 17 maart 2020	
Doel	: het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Dorien Zandvliet (078) 770 7706002	ad.zandvliet@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Gerard van Andel (078) 770 7706099	g.w.van.andel@alblasserdam.nl

Te verstrekken informatie

Inleiding

In onze collegevergadering van 17 december 2019 hebben wij besloten om onze deelname aan de ontwikkeling van DOK 12 te beëindigen.

Per raadsinformatiebrief van 17 december 2019, geplaatst op de lijst van ingekomen stukken in uw raadsvergadering van 28 januari 2020, bent u hierover geïnformeerd.

Gevolgen van dit besluit voor het concept Dok 12

Dit besluit en het gevolg, maken dat daardoor de doelstellingen van DOK 12 (beleidsvisie is als bijlage toegevoegd) qua realisatie in gevaar komen.

Quick Scan van alternatieven

Om die reden hebben wij in onze vergadering van 7 januari 2020 besloten tot het uitvoeren van een onderzoek (Quick Scan) naar andere mogelijkheden en /of locatie

Wij hebben gewerkt vanuit het uitgangspunt dat het onderzoek naast mogelijkheden in bestaande accommodaties, ook de mogelijkheden van vormen van flexibele accommodatie in het onderzoek zou moeten betrekken.

De resultaten van de Quick Scan wijzen uit dat de kosten van flexibele huisvesting dermate hoog zijn dat zij uitkomen boven de kosten van het oorspronkelijke Dok 12 voorstel.

Een verkenning heeft zich, bij gebrek aan alternatieve locaties, gericht op het binnenkort vrijkomende gebouw van de bibliotheek aan het Wilgenplein.

Naast deze ruimtelijke verkenning is ook aandacht besteed aan de inhoudelijke opgave. Immers, een belangrijke innovatieve beweging in het sociale domein is de ontwikkeling van de 1-toegangsfunctie.

(in onze voorstellen aan de regio is deze innovatie regelmatig ingebracht omdat deze een bijdrage kan leveren aan de kostenreductie van de regio en bijdraagt aan de lokale bezuinigingsdoelen samen met versterking leerwerkbedrijven, WMO naar de voorkant en werkgelegenheid op het Nedstaalterrein via het programma Kansrijk))

Realisatie van deze innovatie vraagt de medewerking van meer partijen dan de partijen die aanvankelijk de accommodatie Dok 12 aan de Parallelweg zouden gaan betrekken. Het gebouw aan het Wilgenplein biedt wel de mogelijkheid om meer samenwerkende partijen te huisvesten. Daarmee kunnen we een groot deel van de eerder aan u gepresenteerde beleidsmaatregelen voor de bezuinigingen uitvoeren. Omdat de huisartsen niet mee kunnen, moeten we extra in blijven zetten op die samenwerking. Vanuit Dok 11 is er de toezegging om ook vanuit die kant daarop te investeren.

Het gebouw van de bibliotheek aan het Wilgenplein

Het gebouw is eigendom van de stichting Openbare Bibliotheek Alblasserdam (OBA) en bevindt zich op in erfpacht uitgegeven grond van de gemeente. Als de bibliotheek AanZet huisvesting in het Huis van de Samenleving vindt, vervalt een belangrijke doelstelling van de stichting OBA nl. het bieden van huisvesting aan een openbare bibliotheek in Alblasserdam. Omdat het gebouw na vertrek van AanZet leeg komt te staan, zit er voor OBA niet veel anders op dan het gebouw te verkopen. Bij notariële akte is echter in een dergelijke situatie een voorkeursrecht voor de gemeente gevestigd. Als de gemeente besluit om van dit voorkeursrecht gebruik te maken, dient 70 % van de opbrengst (gebaseerd op marktconforme taxatie) afgedragen te worden aan OBA, die deze opbrengst zal gebruiken om bij te dragen in de kosten van huisvesting van openbaar bibliotheekwerk in Alblasserdam. Met andere woorden zij zullen dit geld inzetten voor de huisvestingskosten van AanZet.

Het bestuur van OBA heeft echter te kennen gegeven welwillend te staan tegenover het om niet overdragen van het gebouw aan de gemeente onder de voorwaarde dat de gemeente voor tenminste 15 jaar zorgt voor huisvesting van openbaar bibliotheekwerk in Alblasserdam.

De erfpacht van de grond wil het bestuur van OBA voor een bescheiden bedrag afkopen en de opbrengst (na liquidatie van de stichting) ten goede laten komen aan activiteiten van AanZet.

Conclusie

Het gebouw aan het Wilgenplein biedt de mogelijkheid om het overgrote deel van het oorspronkelijke DOK 12 concept te realiseren, maar meer nog de voorgenomen innovatie van 1-toegang functie daaraan te verbinden.

Doordat de kavel naast DOK 11 aan de Parallelweg snel verkocht kan worden ontstaat er direct een opbrengst.

Aan alle te huisvesten organisaties in het gebouw Wilgenplein dient een subsidieverhoging te worden toegekend van in totaal € 27.787,-- per jaar (zie financiële specten).

Vanuit de door de gemeente te ontvangen huuropbrengst kan een bijdrage in de huurkosten van AanZet gehaald worden van € 35.000,-- per jaar structureel.

Op termijn is de opbrengst van het gebouw aan het Wilgenplein, bij verkoop, overigens volledig voor de gemeente.

Deze conclusie leidt er toe dat er een projectopdracht opgesteld wordt met een uitwerking van de inhoudelijke doelen en de daarbij behorende gebouwinrichting.

Voorkeurslijn van het college

Het heeft de voorkeur van ons college om deze lijn te gaan volgen om de volgende redenen:

- realisatie van het 1-loket aanbod nog in 2020
- beschikbaarheid van de lokalen aan de Zeelt om (tijdelijk) het nijpende huisvestingsprobleem van het openbaar onderwijs op te lossen
- een betaalbare oplossing die draagvlak heeft bij de maatschappelijke partners
- de maximale opbrengst van het gebouw Wilgenplein wordt gerealiseerd

Positie DOK 11

Naar aanleiding van dit besluit en ons eerdere besluit is met de initiatiefnemers vanuit DOK 11 een tweetal gesprekken gevoerd. Het eerste gesprek heeft in het teken gestaan van het geven van een toelichting op de achtergronden en argumenten van het genomen besluit.

Het tweede gesprek, mede naar aanleiding van een brief van de initiatiefnemers, stond vooral in het teken van de toekomst.

Tijdens dit gesprek werd duidelijk dat de capaciteitsgrenzen van met name de huisartsenpraktijken bereikt zijn. Er is grote behoefte vanuit de medische en paramedische organisaties om DOK 11 met vergelijkbare voorzieningen snel uit te breiden.

De wens van de initiatiefnemers DOK 11 is om het perceel aan de Parallelweg aan te kopen en het huidige DOK 11 uit te breiden. Uit de contacten die zij onderhouden met medische en paramedische organisaties en beroepsuitoefenaren, blijkt dat er grote belangstelling is om gebruik te gaan maken van de accommodatie die zij willen gaan bouwen. Door hier medewerking aan te verlenen komt er weer evenwicht tussen het aanbod van zorg en de vraag naar zorg en wordt tegemoet gekomen aan de indringende vraag voor uitbreiding van de lokale capaciteit om een einde te maken aan bijvoorbeeld de wachtlijsten bij de huisartsen.

Over de exacte invulling van het uitgebreide "DOK 11 concept", hopen wij u binnen afzienbare tijd te kunnen informeren.

Binnenkort starten de onderhandelingen met DOK 11 over de verkoop van de grond naast DOK 11. Het college heeft besloten om met DOK 11 deze onderhandelingen één op één aan te gaan.

Financiële aspecten

Vergelijking van de opties:

In het oorspronkelijke voorstel van DOK 12 is uitgegaan van 782 m2 met een maximale huur € 130,-- per m2 excl btw (€ 157,30 incl BTW).

Totaal is dit € 101.660,-- excl btw (€ 123.008,-- incl btw).

Voor de huurkosten van de bibliotheekaccommodatie Wilgenplein is uitgegaan van 810 m2 x € 126, ex btw om op dezelfde huurkosten uit te komen.

In de kolom vastgoed exploitatie wordt de aangegeven in welke mate dit "normbedrag/ marktconforme huurbedrag van € 101.660" wordt overschreden of onderschreden.

De kolom subsidie geeft aan in welke mate de subsidie moet worden verhoogd ivm marktconforme huur. Huidige gesubsidieerde huur die de huurders nu voor hun huisvesting betalen is € 80.888,-- inclusief btw.

Doordat de maximale/ marktconforme huur € 123.008,-- incl btw is, bedraagt de subsidieverhoging daardoor € 42.100,--. (123.008 -/- 80.888)

Er is gerekend met huur inclusief BTW omdat de huurders de btw niet kunnen verrekenen en daardoor onderdeel is het een onderdeel van de subsidie.

Scenario	Resultaat vastgoed exploitatie t.o.v. normhuur van € 101.660,--	Resultaat subsidie (123.008) t.o.v. huidige subsidie van € 80.888,--
1. No go DOK12 (dec 2019)	-/- 42.600	-/- 42.100
2. Flexibele huisvesting	-/-48.484	-/-42.100
3. Bibliotheek (koop)	26.200	-/-42.100
4. Bibliotheek (om niet)	14.313	-/- 42.100

Ter toelichting het volgende:

Scenario 1: Conform berekening zoals in collegeadvies december 2019. Voor toelichting zie RIB 17 december 2019.

Scenario 2: Vastgoed exploitatie: 782 m2 x € 192-- excl BTW) = € 150.144,-- Huuropbrengsten 782 x € 130,-- excl BTW) = € 101.660,-- Verschil nadelig € 48.484,--.

Subsidie: verschil tussen 123.008 -/- 80.888= 42.100 nadelig. Subsidie is inclusief BTW

Scenario 3: Vastgoed exploitatie 810 m2 x € 93.21 excl btw) = € 75.500,--
Huuropbrengst 810 x 126 excl btw = € 101.660,--
Verschil 26.200 excl btw voordelig

Subsidie: verschil tussen 123.008 -/- 80.888= 42.100 nadelig

Scenario 4: Vastgoed exploitatie 810 m2 x € 108.33 excl btw =
€ 87.747,--
Huuropbrengst 810 x 126 excl btw) = € 101.660,--
Verschil 14.313,-- excl btw voordelig

Subsidie: verschil tussen 123.008 -/- 80.888= 42.100
nadelig

Opmerkingen:

- bijdrage via OBA in scenario 3 maximaal 15 jaar
- bijdrage via OBA in scenario 4 nihil, **wel structurele bijdrage vanuit vastgoed exploitatie aan Aanzet van € 35.000,-- per jaar.**
- kosten aanpassing gebouw maximaal € 1.200 per m2 is inclusief ICT en inrichting
- voor totale investering is 30 jaar gehanteerd, terwijl ICT en inrichting in 4 resp 20 jaar worden afgeschreven
- Huuropbrengsten stabiel op € 123.008,-- incl btw i.v.m. marktconforme huur en onmogelijkheid van huurders om btw te compenseren.

Verder dient er op grond van vorenstaande rekening gehouden te worden met een stijging van de subsidie van circa € 27.000,-- (42.100 -/ 14.313)

Juridische aspecten

nvt

Communicatie en inspraak

Het is van belang om alle berichtgeving over dit onderwerp in goede afstemming met de initiatiefnemers, het bestuur van OBA, de stakeholders en de omgeving te laten plaatsvinden.

Uitvoering (inclusief planning)

Het college heeft besloten, om in het kader van het zetten van de noodzakelijke vervolgstappen, tot de volgende projectopdracht:

- De vormgeving van de 1-loket functie
Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan één van de voorgenomen innovatieplannen zoals met u besproken tijdens de begrotingsbehandeling.
- De inhoudelijke samenwerking met DOK 11
De waardevolle samenwerking met DOK 11, zal in aangepast vorm uiteindelijk toch uitgevoerd kunnen worden.
- Het opstellen van een businesscase voor de aanpassing van het gebouw Wilgenplein en een berekening van de jaarlijkse exploitatie.
Gegeven de korte periode waarin dit onderzoek heeft plaats moeten vinden, is het nodig om dit plan verder uit te werken en te becijferen.

- Afwikkeling van de overdracht van het gebouw door het bestuur van OBA
Het bestuur van OBA draagt het gebouw over aan de gemeente, hiervoor is nodig dat de hiervoor noodzakelijke akten worden opgesteld en passeren bij de notaris.
- Het opstellen van een businesscase voor de verkoop van het perceel aan de Parallelweg
Betreft een afzonderlijk traject, waarbij met de initiatiefnemers van DOK 11 één op één onderhandeld wordt.

Evaluatie

nvt

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



b.a.

burgemeester



Bijlagen:
Beleidsvisie DOK 12
Specificatie kosten en opbrengsten (geheim)