

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: "DOK11 het vervolg" revisie RIB	
Aanleiding	: Vervolgonderzoek naar aanleiding van beëindiging project vestiging DOK12 aan Parallelweg	
Datum	: 21 april 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

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over de uitkomsten van de QuickScans met betrekking tot de mogelijke alternatieve voortzetting van DOK12. Deze raadsinformatiebrief vervangt de eerdere raadsinformatiebrief met hetzelfde onderwerp van 17 maart 2020. De huidige RIB bevat de verhelderingen en nadere duidingen waar het presidium in haar vergadering van 1 april 2020 om heeft gevraagd.

Inleiding

In onze vergadering van 17 december 2019 heeft ons college besloten om een no-go te geven op de verdere ontwikkeling van DOK12 volgens het oorspronkelijke plan op de plek van het WASKO-gebouw aan de Parallelweg, naast DOK11. In die brief schreven wij het volgende:

Daarmee is het realiseren van nieuwbouw voor DOK12 aan de Parallelweg weliswaar ten einde, maar hiermee stopt voor ons echter niet de realisatie van een gezamenlijke toegang voor inwoners van 0 tot 100 jaar en ouder met een hulpvraag. Om die reden formuleren wij op korte termijn een bestuursopdracht, waarbij we starten met een QuickScan naar de haalbaarheid van een (tijdelijke) oplossing op locatie Parallelweg (voormalig WASKO-gebouw) en de locatie van de huidige bibliotheek aan het Wilgenplein. Daarnaast stellen wij samen met onze partners een korte evaluatie op. Hieruit worden de leerpunten gedestilleerd op basis waarvan uitgangspunten voor het vervolg geformuleerd worden; uiteraard koppelen wij de resultaten hiervan zo snel mogelijk aan u terug.(bron: RIB 17-12-2019)

Zoals door de portefeuillehouder in de commissievergadering van 21 januari 2020 conform de RIB is herhaald, zijn twee QuickScans uitgevoerd: Een tijdelijke oplossing op de oorspronkelijke locatie van het plan DOK12 en de locatie van de huidige bibliotheek aan het Wilgenplein.

Voor de volledigheid is er eind vorig jaar ook ambtelijk kort verkend of er mogelijk andere locaties voor onderzoek in aanmerking zouden komen. Hieruit bleek al snel dat deze locaties qua kosten en tijdstip van beschikbaarheid niet in aanmerking kwamen voor verder onderzoek. Daarom zijn slechts deze twee locaties in de RIB van 17 december terecht gekomen.

In de eerder genoemde commissie heeft de portefeuillehouder ook aangegeven dat, als uit de QuickScans zou komen dat beide locaties niet haalbaar zouden zijn, er een andere situatie zou ontstaan en er ook een nieuw traject zou moeten worden opgestart om de beleidslijn van het concept

van DOK12 toch vorm te geven. Dat is met de uitkomst van deze scans echter niet aan de orde omdat een van de opties uit de QuickScans een positieve uitkomst heeft.

Het college acht de locatie bibliotheek Wilgenplein haalbaar om zoveel als mogelijk deze beleidslijn uit te voeren en ziet zelfs mogelijkheden om de vernieuwing waar het sociaal domein om vraagt in deze tijd verder vorm te geven. Tevens ziet het college in deze optie de mogelijkheid om naar de geest van de motie die is aangenomen m.b.t. dit pand te kunnen handelen.

De andere mogelijkheid, namelijk een tijdelijke/flexibele mogelijkheid op de locatie aan de Parallelweg, acht het college op basis van de QuickScan onhaalbaar. De kosten voor dat scenario zijn veel hoger dan het oorspronkelijke plan voor DOK12.

In deze brief informeren wij u tevens over het -door het college positief ontvangen- initiatief van de eigenaren van DOK11 om op de plek van het WASKO-gebouw aan de Parallelweg (oorspronkelijke locatie DOK12) alsnog een gebouw met zorgplint en appartementen te realiseren.

Het college is voornemens om na bespreking van deze RIB in de raad concrete stappen te zetten om bovenstaande lijnen uit te voeren. Uiteraard betekent dit ook dat raadsvoorstellen voorbereid zullen worden, daar waar het budgetrecht van de raad betreft.

Toelichting QuickScans en scenario's

Zoals in de RIB van 17 december gemeld is, zijn wij snel aan de slag gegaan met de QuickScans omdat het college het als prioriteit ziet om de inhoudelijke beleidslijn van samenwerking tussen de verschillende partners vorm te geven en om de één-loketgedachte, zoals verwoord in het eerder door u vastgestelde Integraal Preventie Plan, te realiseren. Ook is het college bezig met het 'naar voren' organiseren van een aantal producten die nu binnen de WMO en de Jeugdhulp in de zorgmarkt worden uitgevoerd. Dat maakt het noodzakelijk om stappen te zetten in de huisvesting.

De volgende scenario's zijn met elkaar vergeleken om tot een eerlijke weging van de QuickScans te komen.

Scenario nr.	Betreft	Toelichting
1	Nieuwbouw Parallelweg	Op 17 december besloten om dit scenario te beëindigen
2	Tijdelijke huisvesting Parallelweg	Onderzocht in de QuickScan
3	Voortzetting huidige pand (de Zeelt)	Te klein voor het concept DOK12, noodzaak tot renovatie van het gebouw, knelt met huisvestingsbehoefte onderwijs.
4	leplan (bieb) koop	Onderzocht in QuickScan
5	leplan (bieb) gift	Onderzocht in QuickScan

Zoals u kunt lezen, vallen twee van de vijf scenario's direct af. De eerste is het oorspronkelijke plan van DOK12 waar het college eind 2019 helaas een no-go op heeft gegeven en het tweede is de huidige situatie voor het CJG aan de Zeelt. Daarvoor is destijds voor maximaal vijf jaar ingezet. Voor ons college en de hierin gevestigde partijen is dat geen uiteindelijke oplossing waarin de beleidslijn ook te realiseren is. Dat heeft als belangrijkste redenen dat het gebouw te klein is om de volledige samenwerking vorm te geven, het gebouw na die oorspronkelijke vijf jaar opnieuw en heel grondig zal moeten worden gerenoveerd én het gebouw als mogelijke oplossing wordt gezien in het ruimtetekort van het openbaar onderwijs.

Deze twee scenario's zijn wel in de uiteindelijke vergelijking meegenomen om de zaken helder tegen elkaar af te zetten en de juiste beslissing te kunnen nemen op basis van goed en helder vergelijkingsmateriaal.

Zoals hierboven gemeld zijn de twee QuickScans uitgevoerd omdat deze na een eerste verkenning van de mogelijkheden in het dorp het verkennen waard waren. Dit betrof het gebouw van de huidige bibliotheek en de mogelijkheid om een tijdelijke/flexibele huisvesting te realiseren op het terrein van het

WASKO-gebouw aan de Parallelweg. De bibliotheek komt in juni 2020 vrij en heeft nog geen invulling. Het terrein van het WASKO-gebouw is al jaren in beeld voor de realisatie van DOK12.

Afwegingskader

In het rapport over de QuickScans kunt u lezen dat het college voor de QuickScans de haalbaarheid heeft onderzocht. Dit is gedaan aan de hand van een aantal parameters die gingen over én beleidsinhoudelijke én financiële haalbaarheid én over de termijn waarop tot realisatie kan overgegaan worden. In onderstaande tabel vindt u deze criteria die voor een eventuele afweging van belang zijn.

Afwegingscriteria Haalbaarheid
Inhoudelijk uitvoering van het concept DOK12
Financieel perspectief van een keuze (lange termijn)
Effect van een keuze op aanpalende beleidsterreinen
Tijddlijn voor realisatie
Maatschappelijk draagvlak: bewoners, ondernemers en instellingen
Toegankelijkheid: bereikbaarheid (basis VN-Verdrag over inclusie) en parkeren

Inhoudelijke afweging in de QuickScans

Zoals hierboven vermeld, heeft het college de uitvoering van de inhoudelijke beleidslijn DOK12 als prioriteit gesteld. Dit mede in het licht van de grote veranderingen die vanwege de noodzakelijke bezuinigingen op ons afkomen (zie ook onze begroting 2020-2023). Regionaal is een taskforce ingesteld en is een "Omdenknotitie" vastgesteld. Die twee sluiten inhoudelijk goed aan op de beleidslijn die oorspronkelijk ten aanzien van DOK12 is ingesteld. De één-loketgedachte heeft u recent vastgesteld. Deze is terug te vinden in onze begroting 2020-2023 en ook in het door u vastgestelde Integraal Preventie Plan (januari 2020). Deze gedachte borduurt eigenlijk voort op de oorspronkelijke beleidslijn van DOK12, maar is iets verdergaander omdat we ook zien dat het loket voor WMO in samenwerking met de SDD een lokale invulling moet krijgen. Daarbij zijn we bezig met een 'beweging naar voren', waardoor nog meer zorg eerder en meer lokaal en met minder bureaucratie omkleed kan worden gegeven. Dit maakt het mogelijk dat zorg eerder kan worden afgeschaald en we beter grip hebben op die zorg.

Deze mogelijke vermeerdering van lokale taken betekent ook dat meer partijen moeten gaan samenwerken en bij voorkeur ook gezamenlijk gehuisvest worden. In die zin wordt het bestaande concept DOK12 niet alleen gehandhaafd, maar ook verbreed en versterkt. Om dit te realiseren is snelheid in beschikbaarheid van ruimte net zo belangrijk als de omvang van de ruimte. Het pand van de bibliotheek biedt, met een verbouwing, mogelijkheden voor deze invulling.

Het is denkbaar dat in het scenario van tijdelijke huisvesting op de plek van het oude WASKO-gebouw aan de Parallelweg, deze invulling ook gegeven kan worden. Een tijdelijk gebouw zou daar dan op ingericht moeten worden.

Het college heeft stilgestaan bij het feit dat met een keuze voor de bibliotheek de verbinding met de huisartsen, zoals in het oorspronkelijke plan wél heel nadrukkelijk en fysiek aan de orde was, anders vorm moet krijgen. De fysieke nabijheid werd namelijk door alle partijen benoemd als voordeel. Intussen zien partijen het echter niet als onoverkomelijk en willen erop inzetten om die samenwerking op afstand verder vorm te geven.

Financiële afweging van de scenario's

Bij de doorrekening van de verschillende scenario's is van een aantal vaste gegevens uitgegaan, die bepalend zijn voor de uitkomsten van de berekeningen van de diverse scenario's. Leidend daarbij is geweest de berekening die is gemaakt over het definitieve bod voor het oorspronkelijke plan DOK12 en dat heeft geleid tot een no-go van het college op dat plan. Hieronder vindt u kort en in één oogopslag de financiële vergelijking van de scenario's.

Scenario's DOK12 in één oogopslag

Scenario=>	DOK12 nieuwbouw Parallelweg	DOK12 tijdelijk huisvesting Parallelweg	DOK12 voortzetting huidige pand	DOK12 in leplan (koop)	DOK12 in leplan (gift)
	1	2	3	4	5
m2	782	810	781	810	810
Exploitatie DOK12					
Vastgoedexploitatie	-42.600	-103.046	p.m.	26.160	13.860
Extra subsidie partners	-42.100	-42.100	p.m.	-42.100	-42.100
Totaal saldo	-84.700	-155.146	p.m.	-15.940*	-28.240
				*Na 15 jaar -50.940	
Pand OBA					
Bestemming	verkoop	verkoop	verkoop	aankoop door gemeente	gift aan gemeente
Bijdrage aan AanZet	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
	door OBA	door OBA	door OBA	door OBA	uit exploitatie DOK12
Periode	15 jaar	15 jaar	15 jaar	15 jaar*	duurzaam
Uitvoering motie					
Verkoop	ja	ja	ja	nee	nee
Hoogste opbrengst pand OBA	nee	nee	nee	nee	na
Termijn concept DOK12	Duurzaam	15 jaar	pand raakt aan einde levensduur	duurzaam	duurzaam
Incidentele opbrengsten					
Kavel Parallelweg	nee	nee	ja	ja	ja
leplan	ja, voor OBA	ja, voor OBA	ja, voor OBA	ja, voor OBA tlv gemeente; op termijn bij einde exploitatie	nee, alleen bij einde exploitatie DOK12

Scenario 1:

Onderstaand overzicht heeft betrekking op de situatie waarbij deze gebruikers gehuisvest zouden worden in DOK12 volgens de oorspronkelijke plannen. De huur bedraagt dan € 101.660,-- exclusief btw en € 123.009 inclusief btw. De subsidieverhoging bedraagt dan $(123.009 - 80.888 =) € 42.100,--$ (afgerond).

	m2	huur excl. btw	huur excl. btw	huur na toerekening alg ruimte
Totaal partijen	782		€ 101.660	€ 101.660
Careyn (was Rivas)	199	130	€ 25.870	€ 44.956
Jeugdteams	52	130	€ 6.760	€ 11.747
Vivenz	51	130	€ 6.630	€ 11.521
SWA	148	130	€ 19.240	€ 33.435
Algemeen	332	130	€ 43.160	

Onderstaand overzicht heeft betrekking op de werkelijke kosten van DOK12 en geeft een overschrijding van de werkelijke kosten ten opzichte van de huuropbrengsten van € 42.600,--

Kosten DOK12 excl. btw	m2	huurprijs per m2	totaal
Huurkosten per jaar	782	€ 130,00	€ 101.660,00
Aandeel gemeente in alg. ruimte			€ 10.400,00
Servicekosten per jaar	80	€ 40,00	€ 3.200,00
Kapitaallasten ICT en inrichting			€ 29.000,00
Huurdersonderhoud			PM
Afdelingskosten en overhead			PM
Totaal kosten			€ 144.260,00
Meerkosten t.o.v. de huur			€ -42.600,00

Conclusie scenario 1:

Bij de huur van € 130,-- excl. btw (€ 157,30 incl. btw) dient de subsidie aan de te huisvesten partijen te worden verhoogd met € 42.100,-- Daarnaast dekt de huur de kosten van het gebouw niet en dient er bovenop de huuropbrengst nog een extra bedrag van € 42.600,-- bijgelegd te worden.

Positie bibliotheekgebouw in dit scenario:

Uitgaande van de taxatieprijs kan het gebouw door de gemeente worden overgenomen van stichting OBA voor 70% van de marktwaarde € 525.000,--. Bij verkoop op de vrije markt is 30% van de opbrengst bij verkoop voor de gemeente.

OBA kan uit de 70% van de opbrengst bij verkoop (op basis van de taxatie geschat op € 525.000,--) gedurende 15 jaar een bijdrage leveren in de huisvestingskosten van AanZet van $(525.000/15) = € 35.000,--$ per jaar (conform de gesloten intentieovereenkomst tussen OBA en gemeente).

Scenario 2:

Dit scenario bevat de kosten van flexibele huisvesting voor een periode van circa 15 jaar op de locatie van DOK12. Uit het overzicht blijkt dat deze oplossing nog duurder is dan het oorspronkelijke voorstel voor DOK12 en is om die reden niet verder uitgewerkt.

Sub totaal investeringen gemeente:	€ 126.145,53	
Huurkosten (810 m2 x € 150,-)	€ 121.500,00	
Sloop bijdrage per jaar (1/30 deel)	€ 1.565,67	
Bouwrijp bijdrage maken (1/30 deel)	€ 3.079,87	
Sloop	€ 46.970,00	
Bouwrijp maken	€ 92.396,00	
	ICT	Inrichting
Investering	€ 100.000	€ 50.000
Levensduur	4	20
Afschrijving	€ 25.000	€ 2.500
Rente (1%)	€ 1.000	€ 500
Kap last	€ 26.000	€ 3.000
	€ 29.000	
Totaal	€ 155.146	
Prijs per m2 zonder btw en zonder service kosten	€ 192	

Positie bibliotheek gebouw in dit scenario:
Gelijk aan scenario 1.

Scenario 3:

Onderstaand overzicht geeft de huidige situatie van de beoogde gebruikers van DOK12 weer. Het betreft de huurkosten aan de Zeelt. De totale huur inclusief btw bedraagt € 80.888,-- en wordt volledig gesubsidieerd.

Huurkosten huidige locaties 2018	m2	incl. btw	incl. btw
Totaal	781		€ 80.888
SWA in Cortgene WK10	223	€ 101	€ 24.530
Vivenz in CJG Zeelt	143	€ 101	€ 14.443
Careyn in CJG Zeelt (was Rivas)	278	€ 101	€ 28.078
Jeugdteams in CJG Zeelt	137	€ 101	€ 13.837

Het gebouw aan de Zeelt is destijds opgeknapt voor een periode van 5 jaar en verkeert momenteel in slechte staat. Bovendien is het gebouw, mede gegeven de ruimtelijke indeling (veel verkeersruimten etc.), voor de werkzaamheden krap bemeten. Deze optie is daarom niet verder onderzocht en doorerekend.

Scenario 4:

In dit scenario wordt uitgegaan van het gegeven dat het gebouw gekocht wordt van het OBA-bestuur, dat op zijn beurt van deze opbrengst gedurende 15 jaar een bijdrage levert van € 35.000,-- per jaar aan de huisvesting van AanZet.

Voor de huur is uitgegaan van een marktconforme huur van € 126,-- excl. btw

Bibliotheekgebouw Wilgenplein	
Aankoopsom + verbouwing+ ICT netwerk +inrichting	€ 1.500.000
Rente 1%	€ 15.000
Afschrijving (gebouw 30 jaar; ICT 4 jaar; inrichting 20 jaar)	€ 57.300

Exploitatiekosten	Bedrag
Kapitaallasten	€ 72.300
Servicekosten	€ 3.200
Bijdrage aan AanZet door gemeente	€ -
Eigenaren en huurdersonderhoud	PM
Afdelings- en overige kosten	PM
Totaal exploitatiekosten	€ 75.500

Aantal m2	810
Prijs per m2	€ 93,21

Bijdrage aan	
AanZet (door stichting OBA, maximaal 15 jaar)	€ 35.000

In dit scenario kan het DOK12-kavel aan de Parallelweg worden verkocht aan de eigenaren van DOK11 en valt deze opbrengst aan de gemeente. Te zijner tijd komt ook een eventuele opbrengst van het voormalige bibliotheekgebouw ten goede aan de gemeente.

De huuropbrengsten bedragen excl. btw € 101.660,-- terwijl de jaarlijkse kosten € 75.500,-- bedragen. In die zin vloeit er een deel van de toegekende subsidie als huur terug.

In deze variant is de bijdrage aan de huurkosten van AanZet echter beperkt tot 15 jaar.

Scenario 5:

Het bestuur van OBA heeft echter te kennen gegeven het gebouw ook om niet aan de gemeente beschikbaar te willen stellen (tezamen met de erfpacht), onder de voorwaarden dat de gemeente garant staat voor huisvesting van AanZet voor tenminste 15 jaar, dat zijn suggestie inzake de naamgeving van dit gebouw wordt gehonoreerd en een vergoeding voor de erfpacht van circa € 50.000,--, die geschonken kan worden aan AanZet voor activiteiten in het nieuwe onderkomen.

Bibliotheekgebouw Iepalaan	
Aankoopsom + verbouwing+ ICT netwerk +inrichting	€ 975.000
Rente 1%	€ 9.750
Afschrijving (gebouw 30 jaar; ICT 4 jaar; inrichting 20 jaar)	€ 39.800

Exploitatiekosten	Bedrag
Kapitaallasten	€ 49.550
Servicekosten	€ 3.200
Bijdrage aan AanZet door gemeente	€ 35.000
Eigenaren en huurdersonderhoud	PM
Afdelings- en overige kosten	PM
Totaal exploitatiekosten	€ 87.750
Aantal 810 m2	810
Prijs per m2	€ 108,33

Bijdrage aan	
AanZet (door stichting OBA, maximaal 15 jaar)	€ -

Ook in dit scenario valt de opbrengst van de locatie DOK 2 aan de Parallelweg op korte termijn toe aan de gemeente. Als in de exploitatie de bijdrage aan AanZet wordt meegenomen (€ 35.000,--) bedragen de jaarlijkse exploitatiekosten € 87.750,-- excl. btw tegenover een huuropbrengst van € 101.660,--. De bijdrage in de huur van AanZet is niet gelimiteerd tot 15 jaar maar kan ook langer voortgezet worden zonder dat dit financiële beeld wijzigt. Bovendien vloeit jaarlijks een deel van de gesubsidieerde huur terug richting gemeente ($101.660 - 87.750 = 13.910$). Op termijn valt de opbrengst van het bibliotheekgebouw volledig aan de gemeente.

De QuickScans laten zien dat het scenario van een tijdelijke/flexibele huisvesting naast DOK11 niet haalbaar is vanwege de financiën. Het scenario is veel ongunstiger dan het oorspronkelijke plan dat een no-go opleverde in december 2019. Daar komt bij dat het college ziet dat de invulling die initiatiefnemers van DOK11 wensen voor die locatie voorziet in de oplossing van een vraagstuk dat ons dorp op het vlak van de eerstelijnsvoorziening en huisartsenzorg heeft.

Conclusie scenario's

Het scenario van de bibliotheek krijgt op inhoudelijk én financieel vlak groen licht van het college. Ook is voor dat scenario draagvlak onder de partners met wie wij samen de beleidslijn gaan vormgeven.

Nadere informatie over het gebouw van de bibliotheek aan de Ieplaan

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; het bestuur zal 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 ten minste 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 en het gebouw laten voortleven onder de naam "de oude bibliotheek".

Uitbreiding DOK11

De initiatiefnemers van DOK11 hebben in onze recente gesprekken aangegeven dat de huisartsenzorg en de eerstelijnszorg onder druk staan in Alblasserdam. De ruimtebehoefte is groot. In het oorspronkelijke plan van DOK12 werd in ieder geval voor een gedeelte in die behoefte voorzien. Met het afblazen van die mogelijkheid is het probleem nog steeds urgent. Dit heeft ertoe geleid dat zij het college hebben verzocht om de locatie naast DOK11 te mogen verwerven, om daar toch hun eigen 'DOK12' vorm te geven.

De wens van de initiatiefnemers DOK11 is om het perceel aan de Parallelweg aan te kopen en het huidige DOK11 uit te breiden. Uit de contacten die zij onderhouden met medische en paramedische organisaties en beroepsuitoefenaars 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 vraag en aanbod van zorg en wordt tegemoet gekomen aan de dringende vraag naar uitbreiding van de lokale capaciteit om een einde te maken aan bijvoorbeeld de wachtlijsten bij de huisartsen.

Verder hebben de initiatiefnemers aangegeven graag met het reeds uitgewerkte Definitieve Ontwerp verder te willen gaan. Voor dit ontwerp (incl. de appartementen op de 3^e en 4^e verdieping) bestaat ondertussen draagvlak in de buurt en het voorziet ook in een behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in Alblasserdam. Het voorbereidende werk aan de bestemmingsplanwijziging kan hiermee ook op korte termijn afgerond worden.

Over de exacte invulling van het uitgebreide "DOK11-concept" hopen wij u binnen afzienbare tijd te kunnen informeren.

Het college onderkent de problematiek in de eerstelijns- en huisartsenzorg en heeft dit ook meegenomen in de afwegingen. Het college heeft dan ook welwillend op de plannen van de initiatiefnemers van DOK11 gereageerd en aangegeven dat zij eerste onderhandelingspartner zullen zijn als het komt tot een verkoop van die locatie.

Motie over de verkoop van de bibliotheek

In de motie van 18 december 2018 is voor wat betreft het gebouw van de bibliotheek het volgende aangenomen:

In afstemming met de raad na verwerving van het huidige bibliotheekpand door commerciële verkoop van dit pand de hoogst mogelijke financiële opbrengst te realiseren

Scenario 5 sluit in onze ogen het beste aan op de doelstelling van de motie.

De grond en het gebouw van de bibliotheek vallen om niet in eigendom van de gemeente

Daarnaast zijn de huuropbrengsten (in dit scenario 5) hoger dan de werkelijke exploitatiekosten. Dit overschot is een opbrengst voor de gemeente. De bijdrage van OBA van € 35.000,-- per jaar is al opgenomen in deze exploitatie van scenario 5 en heeft een langjarig effect dat niet beperkt hoeft te blijven tot de in de intentieovereenkomst genoemde 15 jaar. Daarmee wordt dus langjarig in de bedoelde 35.000 euro voor afdekking van de hogere huur van de Bibliotheek in het Gemeentehuis voorzien. Aan het einde van de exploitatie kan het gebouw en de grond alsnog tegen de dan geldende waarde worden verkocht. Daarmee is de opbrengst over de hele looptijd ten opzichte van de andere scenario's dus maximaal. Enerzijds langjarig de bijdrage van 35.000 euro en aan het einde de opbrengst van verkoop van het gebouw en de grond. Bovendien kan het kavel aan de Parallelweg op korte termijn worden verkocht aan de private sector.

Met dit voorkeursscenario geeft het college invulling aan de oproep om de hoogste opbrengst te genereren. Het enige aspect uit de motie waaraan niet voldaan wordt is dat het nú niet verkocht wordt aan een commerciële partij. Maar wij hebben wel vastgehouden aan de geest van de motie om de hoogste opbrengst te creëren. Wij krijgen namelijk gratis een gebouw en op termijn kan de gemeente alsnog het gebouw (al dan niet commercieel) verkopen en de opbrengst geheel incasseren.

Voorkeurslijn van het college

Het heeft de voorkeur van ons college om deze lijn (*medewerking aan uitbreiding DOK11-concept aan de Parallelweg en huisvesten van concept DOK12 aan gebouw leplaan*) te gaan uitwerken om de volgende redenen:

- realisatie van het één-loket 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 leplaan wordt gerealiseerd
- mogelijkheden bieden voor versterking van de lokale eerstelijnszorg

Evaluatie

De evaluatieopdracht, zoals vermeld in de RIB van december en besproken in uw commissie van januari, is inmiddels aan OCD verleend en betreft het proces nadat Woonkracht10 de samenwerking heeft beëindigd tot het moment van de no-go in december 2019. De rapportage van de evaluatie verwachten we deze zomer.

Raadsvoorstel versus Raadsinformatiebrief

Het college is in de veronderstelling dat zij heeft gehandeld in de lijn van de RIB van 17 december 2019 en hetgeen in de commissievergadering is afgesproken. Wij hebben op basis van de uitkomsten van de QuickScans, zoals u van ons college kunt verwachten, een afweging gemaakt en hebben op basis van die afweging het voornemen uitgesproken om de beleidslijn van DOK12 in het bibliotheekgebouw vorm te geven én om mee te werken aan het initiatief van de eigenaren van DOK11 om op de plek waar we oorspronkelijk DOK12 hadden bedacht alsnog een gebouw met een zorgplint en woningen te realiseren.

Vanzelfsprekend ligt rondom een aantal belangrijke aspecten de finale besluitvorming bij uw raad. Immers, zaken als het beschikbaar stellen van het verbouwingskrediet behoren tot de bevoegdheid van uw raad.

Het feit dat we het moment waarop de eerdere RIB openbaar werd, vergezeld hebben laten gaan door een persbericht, is een werkwijze die vaker wordt toegepast bij dossiers die "leven" in Alblasterdam. Het was wat ons betreft niet aan de orde om niet te communiceren over de RIB, omdat het een openbaar stuk betreft. Wellicht zijn wij daarin, voor wat betreft de communicatie, iets te voortvarend geweest, maar het past wel in onze opvatting om dingen aan te pakken en te realiseren voor ons dorp.

Juridische aspecten

n.v.t.

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, in het kader van het zetten van de noodzakelijke vervolgstappen, tot de volgende projectopdracht:

- De vormgeving van de één-loketfunctie
Op deze wijze wordt uitvoering gegeven aan één van de voorgenomen innovatieplannen zoals met u besproken tijdens de begrotingsbehandeling.
- De inhoudelijke samenwerking met DOK11
De waardevolle samenwerking met DOK11 zal in aangepaste vorm uiteindelijk toch uitgevoerd kunnen worden.
- Het opstellen van een businesscase voor de aanpassing van het gebouw aan de leplaan 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 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 DOK11 één op één onderhandeld wordt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


de secretaris
S. van Heeren


de burgemeester
J.G.A. Paans

Bijlagen:
Rapport Quick Scan (geheim)
Bijlage bij rapport QS beleidsvisie DOK12

Vragen presidium

1. *Wij zouden graag een reflectie zien in het stuk op het procesvoorstel dat is besproken tijdens de laatste commissievergadering op het moment dat de commissie sprak over het niet doorgaan van de realisatie van de 'dok12' locatie. Hierin is expliciet gevraagd om meerdere scenario's uit te werken in de richting van een volgende behandeling van dit onderwerp (deze RIB).*
2. *De uitwerking van de scenario's is op dit moment in de RIB onvoldoende. Scenario 1 is helder maar scenario 2 is voor ons onduidelijk wat dit precies is. Wat zijn de voor- en nadelen van de verschillende scenario's ook bijvoorbeeld in het licht van de beleidsvisie. Zijn er naast deze scenario's nog meerdere scenario's waaronder bijvoorbeeld de huidige locaties behouden of andere scenario's.*
3. *De financiële onderbouwing van de scenario's is ons niet helder. Twee scenario's worden beperkt uitgewerkt (3 en 4) maar zijn moeilijk te lezen. De andere scenario's kennen alleen resultaat bedragen en geen opbouw van de totale kosten. Deze zouden wij graag ook afgezet zien tegen de huidige situatie.*
4. *Het laatste scenario staat zoals we het nu zien op gespannen voet met de motie die is aangenomen in de raad (zie bijlage). Dit betreft de motie die tijdens de besluitvorming rondom het gemeentehuis is aangenomen over de maximale opbrengst van het pand van de bibliotheek. Wij missen een toelichting vanuit het college ten opzichte van deze motie zodat duidelijk is of en in hoeverre het college hieraan invulling geeft.*
5. *Bij evaluatie staat nvt omschreven. In de commissie is nadrukkelijk ook gevraagd om een terugblik / evaluatie vanaf 0-moment (overname Woonkracht10) tot besluit college. Hoe heeft dit proces zolang kunnen duren?*
6. *Tot slot worden we nu geïnformeerd, het is een RIB, terwijl dit uiteindelijk ook financieel gevolgen kan hebben waar we volgens ons over moeten besluiten. Waarom dit stuk als RIB en niet als voorstel? Nu is het stuk ook als zodanig en met een persbericht verstuurd naar de media en onze inwoners waardoor het voor de raad als voldongen feit wordt gepresenteerd.*