

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: DOK12 GO-NO GO
Aanleiding	: RIB d.d. 20-11-2018
Datum	: 17 december 2019
Portefeuillehouder	: A.D. Zandvliet
Schrijver	: Hans Erkens

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hiermee willen wij u informeren over de stand van zaken met betrekking tot de realisatie van DOK12.

Op 20 november 2018 hebben wij het voorlopig ontwerp (VO) en doorontwikkeling DOK12 vastgesteld. Vervolgens hebben wij u in december een RIB verzonden en direct betrokkenen en omwonenden in januari 2019 over het VO geïnformeerd. In het eerste kwartaal van 2019 heeft een zoektocht naar een manier van aanbesteden plaatsgevonden. Ook zijn externe bureaus Fakton en ICS geconsulteerd over de haalbaarheid van het project met betrekking tot de grond- en de huurwaarde. In het tweede kwartaal van 2019 zijn de werkzaamheden over het te wijzigen bestemmingsplan gestart.

Tijdens een strategische discussie op 21 mei 2019 hebben wij de resultaten van het Faktonrapport besproken. Fakton gaf aan dat er op basis van haar berekening geen positieve grondopbrengst mogelijk is. Wij hebben mede op basis van signalen vanuit de markt gekozen om één-op-één gesprekken met mogelijke ontwikkelaars aan te gaan. De te spreken partijen zijn hierbij door Brand BBA en mede-eigenaar DOK11 aangedragen.

Rond de zomer zorgden nieuwe inzichten over onze financiële positie voor twijfels over de haalbaarheid van deze businesscase. Ook de stijgende kosten binnen het sociaal domein, waarbij is aangegeven dat wij structureel moeten gaan bezuinigen was een van de redenen waardoor het project mede financieel niet haalbaar was. Wij zien dat het Rijk financieel onvoldoende over de brug is gekomen, waardoor gemeenten landelijk een aantal vergelijkbare lokale projecten stop moesten zetten. Niet wetende hoe het integrale resultaat rond dit project zou zijn, zijn we verder gegaan conform eerdere besluitvorming binnen het college.

Wij hebben achtereenvolgens gesproken met twee partijen. Met een eerste partij zijn we na een aantal gesprekken in september tot de wederzijdse conclusie gekomen, dat op basis van de door hen geleverde berekeningen (een negatieve grondbieding) geen basis meer was voor verdere gesprekken. Daarna zijn gesprekken gestart met een tweede partij. Deze heeft uiteindelijk een positieve grondbieding gedaan, waarbij zij aangaven dat zij de kosten voor sloop, bouw- en woonrijp maken, bestemmingsplan en planschade niet zouden dragen. Inmiddels zijn integraal onze vier financiële rollen (grondexploitatie, vastgoedexploitatie, subsidieverstrekking en projectkosten) onderbouwd ter besluitvorming (GO – NO GO) toegelicht ([zie bijlage 1](#)).

Geconcludeerd wordt, dat, los van een aantal nog niet inzichtelijk gemaakte risico's, structureel een tekort is van minimaal € 84.700 per jaar. Overigens geldt op bijlage 1 geheimhouding vanwege bedrijfsgevoelige informatie, zoals bedoeld in de WOB.

Op basis van bovenstaande informatie hebben wij besloten om:

1. Niet in te stemmen met de grondbieding van de tweede partij d.d. 15 november 2019 voor de locatie DOK12;
2. Af te zien van verdere realisatie tot het huidige nieuwbouwplan DOK12 op de locatie Parallelweg en daarmee ook de voorbereidingen voor de bestemmingsplanwijziging te beëindigen;
3. Afdeling RMO de opdracht te geven om op zoek te gaan naar een alternatieve invulling van de beleidsambities zoals verwoord in de beleidsvisie DOK12;

4. Hiertoe op korte termijn een bestuursopdracht te formuleren, waarbij vooruitlopend gestart wordt met een quickscan op haalbaarheid van een gebouwoplossing op locatie Parallelweg (Wasco-gebouw) en locatie huidige bibliotheek;
5. Samen met de partners een korte evaluatie op te stellen, waarbij de leerpunten gedestilleerd worden en op basis waarvan uitgangspunten voor het vervolg geformuleerd worden.

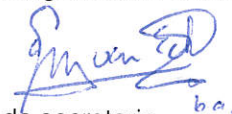
Terugkijkend betreuren wij, dat na een langdurig en intensief traject van onderzoek en diverse gesprekken met partners het uiteindelijk niet gelukt is om DOK12 als centrale toegang in combinatie met woningbouw aan de Parallelweg te realiseren. Wij beseffen, dat wij een jaar geleden waarin de ontwikkelingen in zowel de bouw als het sociaal domein nog een beduidend minder negatief beeld gaven wellicht tot een andere afweging waren gekomen. Daarbij vinden wij het eveneens spijtig voor de organisaties die veel energie in dit project hebben gestoken om met dit resultaat naar buiten te moeten treden.

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 formuleren, waarbij we starten met een quickscan naar de haalbaarheid van een (tijdelijke) oplossing op locatie Parallelweg (Wasco-gebouw) en de locatie van de huidige bibliotheek aan het Wilgenplein. Daarnaast stellen wij samen met onze partners een korte evaluatie op. Hier 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.

Wij hebben aansluitend aan het verzenden van deze Raadsinformatiebrief de initiatiefnemers en de overige betrokken partners mondeling geïnformeerd over bovenstaande besluiten. Daarnaast wordt direct na de verzending van de RIB een persbericht ([zie bijlage 2](#)) verzonden. Zo snel mogelijk hierop volgend worden de direct omwonenden schriftelijk door ons geïnformeerd.

Wij zullen u uiteraard op de hoogte houden van het vervolg.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



de secretaris
S. van Heeren



de burgemeester
J.G.A. Paans