

Memo grex Leerpark 2F

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de vergadering van de commissie Grote Projecten op 30 juni is gesproken over de grex voor Leerpark 2F. In verband met de geboorte van mijn dochter kon ik daar niet bij aanwezig zijn. In de vergadering is een notitie toegezegd om een aantal zaken te verhelderen. Achtereenvolgens ga ik hierna in op het percentage "spoedzoekers die enige begeleiding nodig hebben" in relatie tot de huurgarantie van Trivire en op de kosten en baten.

Op de tweede pagina van het raadsvoorstel staat het volgende. Circa 10% van de totale populatie in het complex zijn spoedzoekers die enige begeleiding nodig hebben. Trivire geeft een huurgarantie af voor 88 woonunits, zijnde ca. 26% van 333 woonunits. Met Huischmeesters is door Leerpark BV/Jan Snel een beheerovereenkomst aangegaan. Deze reeks van cijfers bleek tot verwarring te leiden tijdens de vergadering. Daarom ter verduidelijking het volgende:

- De doelgroep van het complex noemen we in het voorstel 'spoedzoekers'. Spoedzoekers zijn mensen die om uiteenlopende redenen als studie, werk of persoonlijke omstandigheden, snel woonruimte nodig hebben en in deze tijd een lastige positie op de woningmarkt hebben. Bijvoorbeeld jongeren komen moeilijk aan huisvesting.;
- Trivire geeft een huurgarantie af voor 10 jaar voor 88 woonunits (zijnde ca. 26% van 333 woonunits);
- Binnen deze 88 units worden woonunits verhuurd aan spoedzoekers die enige begeleiding nodig hebben. Dit betreft circa 10% van de 333 woonunits.
- Met Huischmeesters is een beheerovereenkomst aangegaan voor het gehele complex. Een goed beheer achten wij van groot belang en is ook een wens van de omwonenden. Huischmeesters verzorgt ook de (lichte vormen van) woonbegeleiding voor de genoemde spoedzoekers.

Voor de volledigheid wil ik benadrukken dat niet alleen de 88 woningen van Trivire, maar alle 333 woningen worden aangeboden in het sociale huur segment.

Er waren ook enkele vragen over de grex. Bij een aantal raadsleden leefde het beeld dat dit project een "winstpakker" zou zijn. Dat is begrijpelijk omdat in de eerste presentatie op basis van de eerste berekeningen de exploitatie een positief beeld liet zien. Helaas heeft Jan Snel deze berekeningen moeten herzien en is de businesscase bijgesteld en is het gelukt nu toch tot een businesscase te komen die gerealiseerd kan worden.

Dit leidt niet alleen tot de realisatie van 333 woonunits waar in Dordrecht erg veel behoefte aan is, maar ook tot structurele inkomsten voor de gemeente. Deze structurele inkomsten worden gegenereerd vanuit de Algemene Uitkering, zoals ook aangegeven op pagina 6 van het raadsvoorstel. Momenteel is het brutobedrag circa € 3.400,- per woning per jaar, waarvan we in de Dordtse begroting conservatief € 600,- per woning per jaar ramen. Uitgaande van 333 woningen komt dit neer op jaarlijks circa € 200.000,-. Gedurende 15 jaar telt dat op tot bijna € 3.000.000,-. Ook daarna is het perceel, dat door de gemeente wordt verworven, interessant en van waarde, zeker wanneer de ontwikkeling rond het station Leerpark tot wasdom komt.

Met Leerpark BV (Jan Snel) is een leningsovereenkomst voorbereid. Deze wordt naar verwachting op korte termijn in het college behandeld en na vaststelling aan uw raad aangeboden. Dit betreft een marktconform financieringsaanbod die gefinancierd zal worden uit de liquide middelen uit de verkoop van de Eneco aandelen. Daarmee levert de financiering rentebaten op die nu niet over de liquide middelen worden vergoed en dus een extra jaarlijkse opbrengst in de begroting. Het is nog niet zeker of Leerpark BV (Jan Snel) deze financiering verkiest boven een andere financieringsbron.

Ik hoop u met dit memo voldoende van nadere informatie te hebben voorzien.

Hartelijke groet,

Peter Heijkoop