

Raadsvoorstel

Vergadering : 28 januari 2014

Nummer : Raad

Datum voorstel : 27 december 2013

Portefeuillehouder : S.J. Veerman

(078) 770 6004

s.veerman@alblasserdam.nl

Primaathouder : Cler Sels

(078) 770 6018

c.sels@alblasserdam.nl

Onderwerp : dijk- en havenwoningen en technische afronding openbare ruimte Alblasserwerf.

Soort voorstel : Going-concern

Samenvatting:

De woningbouw in de wijk Alblasserwerf is door slechte verkoopresultaten als gevolg van de financieel economische crisis stil komen te liggen. Met afspraken waar drie partijen (Woonkracht10, Alblasserwerf CV en de gemeente Alblasserdam) bij betrokken zijn, kan een doorbraak komen in de technische afronding van de openbare ruimte en kunnen de geplande dijk- en havenwoningen gebouwd worden. Hiermee kan ook het laatste stukje ontbrekende stuk fietspad als onderdeel van het fietspad Dijklint worden aangelegd. Dit kan echter niet zonder af te wijken van het beeldkwaliteitskader uit 2004.

Voorstel:

1. Onder strikte randvoorwaarden een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 625.000,-- en € 30.000,-- als dekking van de apparaatskosten.
2. Kenbaar maken van de wensen en bedenkingen ten aanzien van het aangaan van een leningsovereenkomst (bijlage 1) van € 3.420.000,-- aan Woonkracht10 voor de afronding van het totale project Alblasserwerf. De afronding van dit project dient het publiekelijk belang.
3. In te stemmen met de afwijking van het beeldkwaliteitsplan voor de dijk- en havenwoningen.
4. De bijgevoegde begrotingswijzigingen vast te stellen.

1. Inleiding

De realisatie van de wijk Alblasserwerf is voor Alblasserdam één van de beeldbepalende projecten van de laatste jaren. Het centrum van Alblasserdam heeft een forse uitbreiding gekregen door de realisatie van deze wijk. Dit is het eerste grote buitendijkse nieuwbouwgebied.

Het oorspronkelijke doel van het project Alblasserwerf was om in samenwerking met de projectontwikkelaar Alblasserwerf CV een volwaardige woonwijk te realiseren van ongeveer 400 woningen (60% gestapeld en 40% grondgebonden).

Een groot gedeelte van de wijk is inmiddels afgerond: Woonblok De Hellingen (203 woningen), Woonstraten (woningen 83) en Havenmeesters (20 woningen). Door de slechte verkoopresultaten ten gevolge van de financieel economische crisis is de woningbouw in de wijk Alblasserwerf stilgevalen. De tijdelijke stimuleringsregeling 2009 van het toenmalige ministerie van VROM, die erop gericht was belangrijke projecten op het gebied van uitbreidingsnieuwbouw en herstructurering die vertraagd waren of dreigden stil te vallen vlot te trekken, heeft de terugval niet kunnen voorkomen. Dit heeft als gevolg dat een gedeelte van de woonwijk nog niet gerealiseerd is: Havenmeesters (14 woningen), de Noord (55 woningen) en dijk- en havenwoningen (43 woningen).

2. Publiekelijk belang

Met het oog op het publiekelijk belang wil de gemeente Alblasserdam dat de wijk zo snel mogelijk afgemaakt wordt. Het aanzien van dit deel van het dorp staat door de stilstand nu al jarenlang onder druk en de bewoners ervaren veel hinder van de stagnatie van de voortgang.

De klachten van de bewoners hebben vooral betrekking op de openbare ruimte die nog niet klaar is.

Onderdelen van de wegen en fietspaden zijn nog niet gerealiseerd of pas gedeeltelijk gerealiseerd. Dit komt de veiligheid van weggebruikers niet ten goede. In 2011 heeft de gemeente een vrijliggend fietspad aangelegd van Alblasserdam naar Nieuw Lekkerland. Met dit fietspad is de veiligheid voor fietsers langs het Dijklint aanzienlijk verbeterd. Een ontbrekende schakel is het stuk fietspad langs de wijk Alblasserwerf. Er is een veiligheidsbelang om ook dit snel te realiseren.

Verder klagen gebruikers van de waterbus dat het laatste stuk van de Kraanbaan onveilig is voor fietsers.

Ook lege kavels, 'gaten', in de wijk geven een onvoltooid beeld wat de uitstraling van de wijk niet ten goede komt. En door het ontbreken van de dijk- en havenwoningen sluit de wijk niet aan bij het (kleinschalige) centrum.

Het buitengebied (de openbare ruimte en het ontbrekende stuk fietspad langs het Dijklint) kan voor het reeds gebouwde en opgeleverde deel niet worden afgerond, voordat de dijk- en havenwoningen klaar zijn. De Alblasserwerf CV is verantwoordelijk voor de technische afronding hiervan. Met hen is overeenstemming over de afronding van het restant van de werkzaamheden aan de openbare ruimte. Met de opbrengst van de woningverkoop kan hierin worden geïnvesteerd. Zolang deze woningen niet gebouwd worden, zal de realisatie van het laatste deel van de openbare ruimte op zich laten wachten. Een situatie waar de gemeente al meerdere malen door de bewoners op is aangesproken.

Tot slot is het beheer en onderhoud van het openbaar gebied een wettelijke taak voor de gemeente Alblasserdam. Om dit beheer zo effectief en efficiënt mogelijk uit te voeren heeft de gemeente Alblasserdam er belang bij om het openbaar gebied overgedragen te krijgen.

3. Samenwerking met Woonkracht10

Onlangs heeft Woonkracht10 interesse getoond in de afname van de 43 dijk- en havenwoningen. Woonkracht10 heeft vooral belang bij de sociale huurwoningen. De verkoopmarkt is gestagneerd en daarmee is er onzekerheid over wat er met de rest van het gebied gebeurt. Woonkracht10 is eigenaar van het vastgoed tegenover De Alblasserwerf aan de Cortgene. Met de overname van deze woningen wil ze grip houden op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Dat is bepalend voor hun vastgoedwaarde.

Hiervoor is een samenwerking tussen Woonkracht10, Alblasserwerf CV en de gemeente Alblasserdam nodig. Bij deze samenwerking geeft de gemeente Alblasserdam de twee andere partijen financiële ondersteuning om de realisatie van de 43 woningen mogelijk te maken. Naast de bouw van de woningen zal ook de technische afronding en overdracht van de openbare ruimte vanuit de CV aan de gemeente Alblasserdam plaatsvinden.

4. Beeldkwaliteit

Voorafgaande besluitvorming

In 2004 is het beeldkwaliteitsplan 'De Werven' vastgesteld. Hierin werd onder andere aandacht besteed aan de aansluiting van de nieuwe wijk met de bestaande dijkwoningen. Gekozen werd voor kleinschalige bouw (een laag met een kap).

In 2008 en 2009 is er in de raad gesproken over de bouwplannen voor de dijk- en havenwoningen en het verzoek af te wijken van het beeldkwaliteitsplan 'De Werven'. Dit naar aanleiding van de noodzakelijke herontwikkeling van de plannen als gevolg van de economische crisis.

De gemeenteraad concludeerde dat zij van het college eerst een definitief plan gepresenteerd wilde krijgen, voordat de raad definitief zou besluiten over eventueel afwijken van het beeldkwaliteitsplan 'De Werven'.

In het eerste kwartaal van 2013 is het plan vanwege de aanhoudende financiële crisis wederom aangepast. De presentatie met de aanpassingen is bijgevoegd als bijlage 2. Meer informatie over technische details kan op verzoek worden gegeven in een commissievergadering.

Afweging

Aangezien het maatschappelijk belang van het bouwen van de haven- en dijkwoningen groot is en geen financieel haalbaar plan te realiseren is binnen de huidige randvoorwaarden adviseert het college beperkt af te wijken van het beeldkwaliteitsplan en te bekijken waar de criteria van Welstand soepeler zijn.

5. Wat willen we bereiken?

Alleen met een aanvaardbaar en eenvoudig product tegen een lagere prijs kan voor de dijk- en havenwoningen een verkoopbaar woningbouwprogramma worden ontwikkeld. Woonkracht10 heeft interesse getoond in de afname van de 43 dijk- en havenwoningen.

Alblasserwerf CV wil 43 nieuwbouwwoningen, de zogenaamde dijk- en havenwoningen verkopen aan Woonkracht10. De woningen zullen in één bouwstroom worden gerealiseerd en opgeleverd. Dit betreft 25 sociale huurwoningen en 18 commerciële huurwoningen. Om dit project van de grond te krijgen heeft Woonkracht10 voor de 25 sociale huurwoningen een aanvaardbaar (lagere) prijs nodig. Dit is voor de ontwikkelaar alleen mogelijk als de afspraken met de gemeente worden bijgesteld.

6. Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering (inclusief planning)

Bij positieve besluitvorming zal de start van de bouwactiviteiten nog voor 1 juli 2014 plaatsvinden. De 43 woningen zullen in één bouwstroom worden gerealiseerd en opgeleverd.

In overleg met Alblasserwerf CV en Woonkracht10 is gezocht naar een acceptabele prijs voor Woonkracht10 voor de sociale huurwoningen. Voor de gemeente is het een strikte randvoorwaarde dat er financieel geen nadeel ondervonden wordt. Door een aanpassing van de afspraken met de ontwikkelaar te koppelen aan een financiering voor Woonkracht10 kan dit worden bereikt.

Er zijn twee technische oplossingen die hetzelfde resultaat opleveren: de aankoop van openbare ruimte tegen een vergoeding of mee-investeren in de sociale huurwoningen van Woonkracht10.

Risicobeheersing

Er is in overleg met de accountant een inventarisatie uitgevoerd van de risico's die zich kunnen voordoen bij de transacties met Alblasserwerf CV en Woonkracht10. Uit de inventarisatie blijkt dat de risico's beheersbaar zijn.

Juridische aspecten

De contracten zullen voor ondertekening door het college juridisch en fiscaal worden getoetst.

7. Wat mag het kosten?

De kapitaallasten van het verleende krediet van € 655.000,- (incl. de apparaatskosten) worden gedekt uit het renteresultaat dat de gemeente Alblasserdam realiseert door een financiering voor het project te verstrekken aan Woonkracht10. Gedurende de totale looptijd van de af te sluiten geldlening met Woonkracht10 realiseren wij door middel van een opslagpercentage een renteresultaat op de aan Woonkracht10 verstrekte financiering. Dit leidt per saldo niet tot netto lasten voor de gemeente Alblasserdam.

8. Communicatie en inspraak

Bewoners en belanghebbenden worden door de Alblasserwerf CV en Woonkracht10 geïnformeerd over de realisatie van dijk – en havenwoningen en afronding van de openbare ruimte. Tevens is een persbericht voorbereid.

9. Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Leningsovereenkomst tussen de gemeente Alblasserdam en Woonkracht10
- Bijlage 2: Presentatie "Herontwikkeling dijk en haven"

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester



De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2014 met
betrekking tot Alblasserwerf

B E S L U I T:

5.

Alblasserdam, 28 januari 2014
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter