

Raadsmemo

Onderwerp Voortgang dijk- en havenwoningen in de wijk Alblasserwerf

Datum 25 februari 2014

Afzender S.J. Veerman

Tel.nr. (078) 770 6004

Emailadres s.veerman@alblasserdam.nl

Geachte raad,

Bijgevoegd stuk wordt u ter kennisname toegezonden.

Het betreft informatie waarvan het nuttig gevonden wordt dat u ervan op de hoogte bent, dan wel de toezending van een door het college of een lid van het college in commissie of raad toegezegd stuk.

In tegenstelling tot het verstrekken van informatie via een raadsinformatiebrief is de raadsmemo niet vooraf in het college besproken en vastgesteld.

Met het presidium is afgesproken dat informatie verstrekt via een raadsmemo wel als ingekomen stuk wordt geregistreerd, maar niet geagendeerd wordt voor een commissie- of raadsvergadering, tenzij een lid van een commissie of de raad hier via de griffier om verzoekt.

Voor zover van belang treft u nog de volgende korte toelichting aan.

Reactie op zienswijze bewoners inzake raadsvoorstel Dijk- en Havenwoningen en technische afronding openbare ruimte Alblasserwerf (gemeenteraad 26 februari 2014)

Namens de bewoners van Aak, Cortgene, Fregat, Kade en Klipper, is door de heren Piepelenbosch en Verschoor een zienswijze ingediend. Aanleiding is de raadsmemo van 19 februari 2014 van wethouder Veerman, waarin een toelichting wordt gegeven op het proces en het aangepaste plan voor de afronding van de Alblasserwerf.

Wij achten het raadzaam om u enkele overwegingen ten aanzien van deze zienswijze te geven, die u kunt betrekken bij de discussie inzake het raadsvoorstel.

Proces

In het raadsmemo van 19 februari 2014 staat niet dat een compromis is bereikt tussen de projectontwikkelaar en woningcorporatie enerzijds en de bewoners anderzijds. Weergegeven is wat er sedert de commissievergadering van 4 februari 2014 is bereikt.

De projectontwikkelaar en de woningcorporatie zijn bereid om aan wensen van bewoners tegemoet te komen. Dit is een positief punt en komt tegemoet aan de geuite wens op het bewonersoverleg van 3 februari 2014 en het overleg tussen bewoners en projectontwikkelaar op 13 februari 2014.

Ten aanzien van het proces wijzen wij er op dat Alblasserwerf CV wil bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan dat ruimte biedt voor 45 dijk- en havenwoningen. Wij hebben ons op het standpunt gesteld dat het vooral het overleg moet zijn tussen bewoners en Alblasserwerf CV, niet de gemeente om te komen tot een plan dat voor beiden draagvlak heeft.

De gemeente heeft gefaciliteerd bij de bewonersbijeenkomsten van 3 en 21 februari 2014. De projectleider Alblasserwerf is daarbij aanwezig geweest en er was ambtelijk ondersteuning. Op 13 februari 2014 is door de Alblasserwerf CV met de bewoners afgesproken op korte termijn een vergaderdatum te plannen waar een vertegenwoordiger van Woonkracht10 en de projectleider namens de gemeente bij aanwezig zouden zijn.

Er is door de gemeente een dringend beroep gedaan op de Alblasserwerf CV en Woonkracht10 om, ondanks eerdere afwijzing door de projectontwikkelaar, een aanpassing van het plan te doen. Het aangepaste bouwplan is, op aandringen van de gemeente, in nauw overleg tussen de Alblasserwerf CV en Woonkracht10 tot stand gekomen.

Met het nieuwe plan neemt de massaliteit bij blokken 1 en 2 af, ontstaat er meer ruimte parkeerplaatsen en wordt de ruimte tussen de blokken 1 en 2 vergroot. Dit in overeenstemming met de wens van de bewoners.

De gemeenteraad is overeenkomstig de toezegging in de raadscommissie Grondgebied van 4 februari 2014 geïnformeerd via een raadsmemo, zodra er meer bekend was. Deze memo beantwoordt tevens de vragen die door de bewoners aan de raad zijn gesteld en is daarom ook naar hen verstuurd.

De Alblasserwerf CV, Woonkracht10, bewoners en de gemeente Alblasserdam hebben diezelfde dag een overleg gepland voor 21 februari 2014. Tijdens dit overleg hebben de vertegenwoordigers namens de bewoners de waardering uitgesproken over de beweging die gemaakt is bij de aanpassing van het plan. Gelet op dit gesprek heeft de zienswijze van 24 februari 2014 ons verbaasd. Een nog niet vastgesteld concept-verslag is ter informatie bijgevoegd.

Mandeligheid

Al vanaf 2010 heeft het college in bewonersoverleggen aangegeven bereid te zijn mee te werken aan het opheffen van de mandelige gebieden in de wijk Alblasserwerf. Die bereidheid is ook nu weer door het college getoond voor het mandelige gebied achter de dijk- en havenwoningen. Voorwaarde is dat er instemming is van alle betrokken eigenaren.

Financiering

Rondom de financiering is naar onze mening geen onduidelijkheid. Woonkracht10 krijgt een lening die terugbetaald wordt en de gemeente koopt openbare ruimte van de Alblasserwerf CV.

Met betrekking tot de mogelijke wijziging van wetgeving op het gebied van woningcorporaties is gebruik gemaakt van de op dit moment geldende wetgeving. Bovendien wordt zowel door Aedes (koepel van woningcorporaties in Nederland) als door de VNG (koepel van gemeenten) bij het parlement inspraak gegeven op de voorgenomen wetgeving. De voorgenomen wetgeving maakt het lastig voor corporaties om op het gebied van leefbaarheid en betaalbaarheid een rol te spelen in gemeenten.

Tot slot, merken we op dat in de raadscommissie is gevraagd aan partijen om een stap te zetten om tot elkaar te komen. Vanuit de Alblasserwerf CV en Woonkracht10 zijn hiervoor constructieve voorstellen gedaan. Wij zijn van mening dat met het voorliggende resultaat de uiterste ruimte voor deze partijen is benut en zien dit plan nog steeds als een unieke mogelijkheid om de wijk Alblasserwerf af te ronden.

Bijlage 1

Conceptverslag overleg d.d. 21 februari 2014 met bewonersvertegenwoordigers, Alblasserwerf CV, Woonkracht10, gemeente.

Bijlage 1

Concept-verslag van het overleg tussen bewoners Alblasserwerf - Alblasserwerf CV – Woonkracht10 en Gemeente Alblasserdam

Aanwezig : Dhr. Groenenboom (Klipper 1) - Vertegenwoordiging bewoners Alblasserwerf
Dhr. Pieplenbosch (Fregat 19) - Vertegenwoordiging bewoners Alblasserwerf
Dhr. van Ginkel - Projectontwikkelaar Volker Wessels
Dhr. Aldenhoven - Projectmanager Woonkracht10
Dhr. Sels - Projectleider gemeente Alblasserdam

Datum : 21 februari 2014

Tijdstip : 11:15 uur – 12:25 uur

Locatie : Gemeentehuis Alblasserdam, kamer 107

Verslag : Cier Sels

Agenda

Er is voor dit overleg geen agenda opgesteld.

Verslag

Opening en voorstelronde

Dhr. Sels opent het overleg en heet de aanwezigen van harte welkom. Dit overleg is tot stand gekomen naar aanleiding van het overleg 13 februari 2014 tussen bewoners en Alblasserwerf CV en de wens van de bewoners om op korte termijn met een vertegenwoordiger van Woonkracht10 een gesprek te hebben, het aangepaste bouwplan dat is gepresenteerd op 18 februari 2014 en het raadsmemo van 19 februari 2014.

Alle aanwezigen stellen zich kort voor en vertellen in welke rol zij op dit overleg aanwezig zijn.

Overleg

Dhr. van Ginkel licht toe dat er een constructief overleg is geweest op 18 februari 2014 tussen Woonkracht10, Alblasserwerf CV en de gemeente Alblasserdam.

In dat gesprek is een voorstel besproken om het aantal te bouwen dijk en havenwoningen met 3 stuks te verminderen. Het woningaantal komt hiermee op 40. De ruimte die vrijkomt kan voor een deel als parkeerplaats worden ingericht en voor een deel als open ruimte tussen blok 1 en blok 2. Dhr. Van Ginkel geeft tevens aan dat dit de maximale speelruimte is die de Alblasserwerf CV heeft.

Dhr. Groenenboom vertelt bewoner te zijn van Klipper 1 en met zijn woning direct te grenzen aan de dijkwoningen. Hij geeft aan dat door het oorspronkelijke plan van 43 woningen de woningen wel erg dicht tegen zijn woning zullen worden aangebouwd. Hij geeft aan blij te zijn met de beweging die er is gemaakt en dat het blok is verschoven zodat er meer ruimte ontstaat. Tevens benadrukt dhr. Groenenboom geen tegenstander te zijn van de bouw van de dijk en havenwoningen en hij begrijpt dat er door alle partijen concessies moeten worden gedaan.

Dhr. Pieplenbosch refereert naar het prima gesprek dat heeft plaatsgevonden op 13 februari 2014 tussen de heren Verschoor en zichzelf namens de bewoners en de heren van Ginkel en Kokenberg namens de Alblasserwerf CV en waarin over en weer naar elkaars motivatie en argumenten is geluisterd.

Ook dhr. Pieplenbosch heeft zeer veel waardering voor de beweging die is gekomen. Hij voorziet nog wel een sociaal probleem bij blok 3. De heer van Ginkel legt uit dat hij dat standpunt begrijpt maar dat er eenvoudig niet meer ruimte (grond) beschikbaar is.

Dhr. Pieplenbosch vraagt naar de rol en motivatie van Woonkracht10 om in dit project te stappen.

Dhr. Aldenhoven legt uit dat Woonkracht10 overtuigd is van een goede afzet van sociale en vrije sector huurwoningen in de wijk en dat ze eigenaar zijn van het woonblok langs de Haven. Grip op de kwaliteit van de woningen langs de dijk en haven is een motivatie geweest om hier in te stappen.

Woonkracht10 heeft op de bewonersavond van 22 januari 2014 met mensen gesproken die interesse hebben in grondgebonden woningen met behoorlijk wat binnenruimte en minder buitenruimte.

Dhr. Pieplenbosch geeft aan niet gelukkig te zijn met de huurwoningen in de wijk. De wijk Alblasserwerf is oorspronkelijk opgezet als een wijk met alleen koopwoningen. Huurwoningen zullen een ander publiek naar de wijk trekken wat de leefkwaliteit sterk zal verminderen. Als reactie rekent dhr. Aldenhoven voor dat de huurprijs voor de 23 sociale huurwoningen ongeveer € 665,- tot € 675,- per maand gaat bedragen en de huurprijs voor de 17 vrije sector huurwoningen tussen de € 715,- en € 730,- per maand. Dit zijn huurprijzen die te vergelijken zijn met gemiddelde maandlasten voor een hypotheek in deze wijk.

Ten slotte legt dhr. Aldenhoven nog uit dat Woonkracht10 zich als eigenaar van de dijk en havenwoningen zich zal gedragen als gelijkwaardige gesprekspartner in de wijk en nodigt hij de bewoners uit om vooral met elkaar in gesprek te blijven. Dit zowel voor, tijdens als na de bouwperiode.

Ook nodigt dhr. Aldenhoven de bewoners uit om ook tijdens de periode dat de woningen verhuurd zijn op regelmatige basis met elkaar te blijven overleggen om mogelijke knelpunten te bespreken. De handreiking wordt door de beide vertegenwoordigers van de bewoners met beide handen aangegrepen.

Afsluiting

De projectleider sluit de bijeenkomst om 12:25 uur en bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid.