

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Stand van zaken woonwagenproject	
Aanleiding	: Actuele stand van zaken project woonwagens	
Datum	: 12 november 2014	
Doel	: het ter kennisname verstrekken van informatie	
Portefeuillehouder	: Dorien Zandvliet (078) 770 6003	d.zandvliet@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Madelon Soeteman (078) 770 4276	mm.soeteman@dordrecht.nl

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u informatie over de voortgang in het project van de woonwagens. In juli 2014 heeft de gemeenteraad een unaniem besluit genomen over de aanpak van de ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Staalindustrieweg, inclusief de kredietaanvraag voor de voorbereiding, coördinatie en realisatie van zes stenen woonwagenwoningen, uitvoering van het sociaal plan en de voorbereiding voor de realisatie van tien standplaatsen. De centrale doelstelling achter dit besluit is de ontmanteling van de woonwagenlocatie aan de Staalindustrieweg, uiterlijk per 1 januari 2019. Het project is in de uitvoering opgesplitst in twee delen: de locatie met de te realiseren woonwoningen en de locatie met de te realiseren standplaatsen. Deze raadsinformatie is langs die tweedeling opgebouwd.

1) Woonwagenwoningen

a) Bouwrijp maken en aanleg fiets- en autoverbinding tussen Edisonweg en Vinkenvolderweg
Tijdens de commissievergadering van juli 2014 is de toezegging gedaan u regelmatig te informeren. In diezelfde raadscommissie is door enkele fracties gevraagd naar de (fiets)verbinding tussen de rotonde Edisonweg en de Vinkenvolderweg in de nieuwe situatie (na de bouw van de woonwagenwoningen) en in de aanlegfase hiervan.

De weg tussen de rotonde Edisonweg en de Vinkenvolderweg wordt een 30 kilometer-weg en wordt geschikt om te gebruiken voor zowel auto's en fietsers. Omdat de weg een 30 kilometer restrictie gaat kennen, wordt er geen aparte fietsstrook gemaakt. Zo kunnen auto's en fietsers gezamenlijk én veilig gebruik maken van de weg.

Zoals u waarschijnlijk al ter plekke heeft gezien, is inmiddels gestart met de werkvoorbereiding voor de aanleg van het vierde pootje aan de rotonde Edisonweg en het bouwrijp maken van de locatie zelf. Ook de contouren van de bouwweg die nodig is voor (de voorbereiding van) de aanleg van de woonwagenwoningen zijn al zichtbaar. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden medio december 2014 gereed.

In verband met de nodige verkeersveiligheid wordt de definitieve verbinding tussen de rotonde en de Vinkenvolderweg na realisatie van de woonwagenwoningen opengesteld voor fiets- en autoverkeer. Het is niet verantwoord om fietsers en/of auto's gebruik te laten maken van de

bouwweg die intensief zal worden gebruikt door werkverkeer. Naar verwachting kan de verbinding in het vierde kwartaal van 2015 worden opengesteld voor fietsers en auto's.

Binnen het project van de uitgifte van vrije kavels Lint Vinkenveld moet nabij de aan te leggen weg worden voorzien in waterberging. Er moet dan ook een duiker worden vervangen. Dit staat echter los van de uitvoerbaarheid van de verbinding tussen de rotonde Edisonweg en de Vinkenveldweg. De weg kan zonder aanpassing van de duiker geschikt worden gemaakt voor gebruik door zowel auto's als fietsers.

b) Woonwagengebruikers en de huurprijs van de woonwagengebruikers

In het verleden zijn met de bewoners de financiële uitgangspunten overlegd op basis waarvan bewoners een keuze hebben gemaakt om naar een woning te verhuizen of te kiezen voor een standplaats. Zes bewoners hebben aangegeven naar een woning te willen verhuizen. Dit is via een brief van de bewoners nogmaals bevestigd in september 2013 met de voorwaarde dat de huur van de woningen maximaal € 450 bedraagt, eventueel met gebruik van huurgewinning.

De huurprijs is in 2010 vastgesteld op de eerste aftoppingsgrens, zijnde € 596 (prijsspeil 2014). De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijs wordt gehanteerd. De aftoppingsgrens is de grens tot waar men huurtoeslag ontvangt. Er worden twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, één voor één- of tweepersoonshuishoudens en een voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

Met de inmiddels vastgestelde huurgewinningsbijdrage via het sociaal plan was een huurbedrag van maximaal € 450 mogelijk, uitgaande dat geen recht bestaat op huursubsidie. De huurgewinningsbijdrage geeft een bijdrage in de huur van 1/3 van de huurstijging ten opzichte van de huidige situatie. In het eerste jaar bedraagt de huur in het eerste jaar in dat geval netto € 412 ervan uitgaande dat geen sprake is van recht op huurtoeslag.

Rekenvoorbeeld:

Jaar 1

bruto huur	€	596,00
huurtoeslag		
huidige huur	€	45,68-
toename	€	550,32
huurgewinning:		
1/3 van 550,32	€	183,40-
netto huur*	€	412,60
netto huur	€	504,28

Jaar 2

bruto huur	€	596,00
huurtoeslag		
huidige huur	€	45,68-
toename	€	550,32
huurgewinning:		
1/6 van 550,32	€	91,72-

Jaar 3

bruto huur	€	596,00
huurtoeslag		
huidige huur	€	45,68-
toename	€	550,32
huurgewinning:		
1/9 van 550,32	€	61,15-
netto huur	€	534,85

Gewijzigde regelgeving

Tot 1 januari 2010 was de wettelijke regelgeving bij sociale nieuwbouwwoningen dat een woningcorporatie maximaal de eerste aftoppingsgrens kon hanteren bij verhuur. De aftoppingsgrens is het huurbedrag op basis waarvan maximale huursubsidie wordt verleend.

De maximaal subsidiabele huur is het maximale huurbedrag waarop subsidie kan worden aangevraagd. Indien de huur van de woning hoger is dan de maximale subsidiabele huur, is er geen recht op huursubsidie. Dit bedrag is € 699 (prijsspeil 2014).

De aftoppingsgrens was in 2010 € 545 en bedraagt nu € 596. Vanaf 2010 mag, vanwege gewijzigde regelgeving, een woningcorporatie de maximaal subsidiabele huurgrens (tweede aftoppingsgrens) rekenen.

Afspraken Woonkracht10

De maximale huurprijs van sociale huurwoningen is door de overheid gereguleerd en wordt bepaald door het ministerie van VWS. Daarnaast is de huurprijsontwikkeling eveneens gereguleerd. Dit leidt ertoe dat de maximale huurprijs van sociale huurwoningen niet kostendekkend is voor de nieuwbouw van huurwoningen. Dit tekort wordt de onrendabele top genoemd.

Per mail zijn op 16 april 2010 door de voormalig directeur van Woonkracht10 de uitgangspunten voor de samenwerking aangegeven. Dit betrof de huurprijs op de eerste aftoppingsgrens en de hoogte van de onrendabele top bedroeg € 80.000.

In de samenwerkingsovereenkomst die tussen gemeente en Woonkracht10 d.d.10 september 2013 is opgenomen dat door Woonkracht10 een huurbedrag zijn de maximaal subsidiabele huurgrens zal gaan rekenen. De onrendabele top is toen vastgesteld op € 20.000. Het college heeft zich niet gerealiseerd wat het effect hiervan is op de huurprijzen voor bewoners. De oorspronkelijk gemaakte afspraken zijn niet in de samenwerkingsovereenkomst terechtgekomen.

Gevolgen

Deze verhoging heeft tot gevolg dat de huurprijzen niet (meer) overeenkomen met de eerder gegeven informatie aan de bewoners over de huurprijzen. Het huurbedrag van de eerste aftoppingsgrens is nu aan bewoners aangegeven als uitgangspunt. Dit heeft in sommige gevallen tot gevolg dat de gevraagde maximale huur nu boven het door de bewoners als voorwaarde aangegeven maximale huurbedrag uit komt, inclusief de huurgewenningsbijdrage. Dit wordt veroorzaakt door inkomensverschillen tussen individuele bewoners.

De bewoners zijn inmiddels geïnformeerd dat de huur mogelijk € 699 wordt in plaats van € 575 (eerste aftoppingsgrens 2014). Zij geven hierop aan dit niet te kunnen betalen, mede doordat de huurtoeslag niet omhoog gaat bij deze huurverhoging. Bewoners geven daarom aan dat zij in dat geval afzien van een woning. Overigens hebben (nog steeds) niet alle bewoners hun inkomensgegevens overlegd, waardoor nog geen compleet beeld van de consequenties kan worden gevormd.

Overigens had tenminste indexering van de destijds genoemde huurprijzen altijd moeten plaatsvinden, zoals gebruikelijk bij de prijzen van huurwoningen. De eerder verstrekte informatie is gedateerd medio 2011.

Bij hantering van de maximaal subsidiabele huur wordt de huur per woning als volgt:

<i>Jaar 1</i>	
bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	
huidige huur	€ 45,68-
toename	€ 653,32

huurgewenning:	
1/3 van 653,32	€ 217,77-
netto huur*	€ 481,23

<i>Jaar 2</i>	
bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	
huidige huur	€ 45,68-
toename	€ 653,32

huurgewenning:	
1/6 van 653,32	€ 108,89-
netto huur*	€ 590,58

<i>Jaar 3</i>	
bruto huur	€ 699,00
huurtoeslag	
huidige huur	€ 45,68-
toename	€ 653,32

huurgewenning:	
1/9 van 653,32	€ 72,59-
netto huur*	€ 626,41

Met Woonkracht10 is in de afgelopen periode intensief overleg gevoerd. Dit heeft tot op heden niet geleid tot wijziging van het huurbedrag dat genoemd staat in de samenwerkingsovereenkomst. Door Woonkracht10 wordt aangegeven dat vanwege de gewijzigde financiële situatie van de organisatie die door de economische crisis is ontstaan, zij geen hogere onrendabele top op de woningen kunnen dragen. Daarnaast houdt Woonkracht10 terecht de blik gericht op de totale woningvoorraad in de gemeente Alblasserdam waarbij huurprijzen zijn gebaseerd op het puntensysteem voor de verhuur van woningen. Dit maakt vergelijking van de huurprijzen tussen woningen mogelijk. In dit specifieke voorstel is de huurprijs van vergelijkbare woningen in Alblasserdam gelijk of hoger aan die van de te bouwen woonwagenvoningen.

Woonkracht10 geeft aan dat vanwege het wijzigen van de aftoppingsgrens zij de gemeente wel zou willen compenseren door de verhuurdersheffing mee te nemen in het aankoopbedrag van de woonwagenvoningen. Het gaat om € 40.000 per woning. Dat betekent voor de woningcorporatie een hogere investering van € 20.000 euro per woning dan nu is vastgelegd in de samenwerkingsafspraken. Dit heeft geen effect op de huurprijs, maar een positief effect op de gemeentelijke opbrengsten.

Oplossingsrichtingen

Op dit moment worden een aantal sporen uitgewerkt om tot een oplossing te komen. Hierbij gelden de door de gemeenteraad gestelde (financiële) kaders van het raadsbesluit uit oktober 2012 als uitgangspunten voor het college. Omdat de oplossingsrichtingen onderdeel kunnen zijn van gesprekken met bewoners en financiële consequenties voor de gemeente kunnen bevatten, zijn de oplossingsrichtingen verder geduid in een vertrouwelijke raadsinformatiebrief.

c) Voorbereiding van de bouw van de woonwagenwoningen

Om de vertraging van het project te beperken, wordt de aanbesteding voorbereid. Het ontwerp van de woningen is binnen de gemeente goedgekeurd door alle betrokken disciplines, waaronder stedenbouw en wordt op korte termijn aan welstand voorgelegd. Omdat de woningen verder gesitueerd zijn van de geluidsbron (Edisonweg) dan het oorspronkelijke plan (acht woningen), is een nadere geluidtoets opgevraagd. Mogelijk is een extra scherm langs de Edisonweg niet noodzakelijk, wat een positief effect kan hebben op de geraamde kosten.

2) Standplaatsen voor woonwagens

a) Bestemmingsplan

De beoogde woonwagens die verhuizen naar een standplaats zijn ingetekend op de locatie. Een extra bestemmingsplantoets wordt nog uitgevoerd in verband met het Provinciale beleid dat hier geldt. De hoofdstructuur van de locatie voldoet aan de welstandsparagraaf, maar de woonwagens passen hier niet binnen. De welstandsparagraaf is specifiek opgesteld voor de eerder beoogde ontwikkeling op deze locatie, de ASVZ ontwikkeling. Er wordt nog dit jaar een raadsvoorstel ingediend waarbij de gemeenteraad wordt verzocht om af te wijken van de welstandsparagraaf. Dit is nodig om de woonwagenlocatie te kunnen realiseren. Hierbij wordt een voorstel gedaan om de openbare ruimte optimaal in te richten. Te zijner tijd, bij de reguliere actualisatie van het bestemmingsplan, kan dit worden meegenomen.

b) Kredietaanvraag

Nadat bovengenoemd raadsbesluit is genomen en de woonwagens kunnen worden ingepast in de tweede locatie (met de huidige wagens), kan de verhuizing van de wagens getaxeerd worden en de aanleg van de locatie worden voorbereid. De benodigde kredietaanvraag zal dan worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Naar verwachting wordt deze het eerste kwartaal van 2015 ingediend.

Samenhang

Van belang is dat de samenhang blijft bestaan tussen de beide deelprojecten, zowel vanwege de integrale aanpak als in de communicatie richting de bewoners. Dit is ook een van de door de gemeenteraad gestelde kaders van het raadsbesluit uit 2012. Daarnaast wordt een communicatieplan opgesteld waarin de aanpak voor alle betrokken doelgroepen wordt meegenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



D/A

burgemeester

