# Raadsmemo

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Onderwerp |  | Antwoord op vragen van de fracties van de SGP en D66 m.b.t. raadsvoorstel vaststellen verklaring van geen bedenkingen project Parallelweg fase 1 en 2 |
|  |  |  |
| Datum |  | 22 september 2015 |
|  |  |  |
| Afzender |  | Arjan Kraijo |
|  |  |  |
| Tel.nr. |  | (078) 770 6004 |
|  |  |  |
| Emailadres |  | a.kraijo@alblasserdam.nl |

Geachte raad,

Bijgevoegd vindt u de antwoorden op de vragen zoals door de fractie van de SGP en D66 zijn gesteld met betrekking tot het raadsvoorstel vaststellen verklaring van geen bedenkingen project Parallelweg fase 1 en 2.

Dit raadsvoorstel staat op de agenda van de raadsvergadering van 22 september 2015.

**SGP**

Vraag: Wat zijn de financiële consequenties wanneer er 10 woningen vervallen? Hoe drukt zich dat verder uit? En wat heeft dat voor consequenties voor de lopende Woonkracht10 projecten?

Antwoord: De financiële consequenties zitten na een eerste voorzichtige inventarisatie zowel bij de gemeente als bij Woonkracht10. Minder woningen betekent een groter grondverlies voor Woonkracht10. Het gehele project laat voor Woonkracht10 ook zonder aanpassingen al een verlies zien. Indien het aantal woningen in dit project naar beneden wordt bijgesteld wordt het verlies nog groter. Indien tien woningen geschrapt worden wordt het extra verlies voorzichtig geschat op 350.000 Euro. (de onrendabele top voor Woonkracht10 wordt te groot)

Woonkracht10 geeft aan dat het verminderen van het aantal woningen niet acceptabel is. Het wordt dan onmogelijk om binnen de (financiële) grenzen van de sociale huur woningen, grondgebonden huurwoningen te realiseren. In Alblasserdam is met name aan grondgebonden huurwoningen grote behoefte. Indien het aantal woningen in dit plan gebied verminderd wordt vervalt de mogelijkheid om op deze plek voor deze doelgroep te bouwen.

Bestuurlijk zullen indien de raad kiest voor minder woningen, alle integrale afspraken met Woonkracht10, verbonden aan dit project tegen het licht gehouden moeten worden. Het gaat hierbij om de afspraken met Woonkracht10 over de betrokkenheid bij de uitbreiding van Dok11+ (fase 3) en de afspraken die gemaakt zijn m.b.t. de opstallen van KDO. Deze laatste zijn van essentieel belang voor het doorgaan van het project Sporthal Molenzicht (de opbrengst van de verkoop van de opstallen van KDO worden door KDO geïnvesteerd in de sporthal).

**D66**

Vraag: Heeft een verkaveling van de situatie zoals bijgevoegd (zie bijlage opgesteld door D66) ooit onderdeel uitgemaakt van dit dossier tot nu aan toe? Zo ja, wat was hier het oordeel over? Zo nee, is de wethouder bereid deze indeling ter oordeel voor te leggen aan de stedenbouwkundige en Woonkracht10 en de huidige besluitvorming daarvoor op te schorten?

Antwoord: Een dergelijke situatie zoals in de schets naar voren wordt gebracht is inderdaad in een eerder stadium met Woonkracht10 besproken. Dit plan heeft het echter niet gehaald, met name op basis van het aantal woningen wat in het plan te weinig is. Stedenbouwkundig zal het voorgestelde plan van D66 na eerste scan waarschijnlijk op vergelijkbare en mogelijk zelfs meer bezwaren stuiten; er is ook in het voorgestelde plan van D66 sprake van verdichting van het aantal woningen/ha ten opzichte van de omliggende wijken, bovendien staan de lijnen van bebouwing haaks op de lijnen van de overige bebouwing en het stratenpatroon.

De kwaliteit van de woningen wordt niet alleen door een tuin ervaren, maar zeker ook door de woning zelf. De huidige woningen hebben een beukmaat van 5,4 meter met een woonoppervlakte van 125m2. De zolderverdieping is een volledige ingerichte verdieping waardoor de woning 5 slaapkamers heeft. Voor sociale grondgebonden woningbouw zitten deze woningen in het hogere segment. De ervaring van Woonkracht10 leert dat niet iedereen in een sociale huurwoning een grote tuin prevaleert. Van de 40 sociale huurwoningen aan de Alblasserwerf die slecht de beschikking hebben over een terras aan de achterkant zijn er reeds 36 verhuurd. De inschatting van Woonkracht10 is dat de geprognotiseerde woningen zeer intrek zullen zijn en blijven.

Vraag: Welke financieel verlies lijdt welke partij en is te koppelen aan het minder bouwen van 4 woningen?

Antwoord: Zie antwoord op de vraag door de SGP gesteld. Voor 4 woningen wordt het extra verlies geraamd op 140.000,-