

Raadsvoorstel

Vergadering	: 29 maart 2016	
Nummer	: Raad	
Datum voorstel	: 25 februari 2016	
Portefeuillehouder	: A.D. Zandvliet (078) 770 6002	ad.zandvliet@alblasserdam.nl
Primaathouder	: Madelon Soeteman (078) 770 4276	mm.soeteman@alblasserdam.nl
Onderwerp	: Besluitvorming over de realisatie van vijf woonwagenwoningen aan de Poldersemolenweg en stand van zaken met betrekking tot de woonwagenstandplaatsen	
Soort voorstel	: Going-concern	

Samenvatting:

In de gemeenteraad van 22 september 2015 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven aan het college om te komen tot een totaaloplossing die moet leiden tot verhuizing van alle zestien hoofdbewoners van de Staalindustrieweg. Het resultaat hiervan moeten de vaststellingsovereenkomsten zijn voor de verhuizing naar een woonwagenwoning of een woonwagenstandplaats op een van de twee daarvoor aangewezen locaties in Lint Vinkenveld.

In deze totaaloplossing moeten alle randvoorwaarden rond de verhuizing en verplaatsing van de woonwagens zijn vastgelegd, om voor zowel de gemeente als de woonwagenbewoners van de Staalindustrieweg zekerheid te bieden in de uitgangspunten van de daadwerkelijke realisatie van de woonwagenwoningen en de woonwagenstandplaatsen. Ook moet hierin het proces rondom de herhuisvesting van de bedrijven zijn vastgelegd. Alle randvoorwaarden zijn vastgelegd in individuele concept-vaststellingsovereenkomsten met de woonwagenbewoners.

De vijf hoofdbewoners die naar een woonwagenwoning willen verhuizen, hebben de vaststellingsovereenkomst ondertekend. Elf bewoners hebben de vaststellingsovereenkomst naar een woonwagenstandplaats nog niet ondertekend en hebben verzocht tot een extra aanpassing van de kaders en daarmee om een extra financiële tegemoetkoming. Ondanks alle inspanningen is het niet gelukt om met deze elf bewoners overeenstemming te bereiken.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om, binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders d.d. 30 oktober 2012, over te gaan tot realisatie van vijf woonwagenwoningen en te starten met de aanleg van deze woningen per 1 mei 2016. Tegelijk wordt voorgesteld om de overige elf hoofdbewoners nog één ultieme mogelijkheid te bieden om overeenstemming te bereiken en de vaststellingsovereenkomsten te ondertekenen met als deadline 1 mei 2016. Het oorspronkelijke kader van tien woonwagenstandplaatsen blijft vooralsnog gehandhaafd. Uitgaande van elf alsnog ondertekende vaststellingsovereenkomsten zal de gemeenteraad direct na 1 mei 2016 worden voorgesteld om over te gaan tot realisatie van elf woonwagenstandplaatsen binnen de ruimtelijk juridische kaders van het bestemmingsplan en de door de elf daarvoor opterende hoofdbewoners met handtekeningen overeengekomen indeling.

Tevens wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om het krediet voor de realisatie van de woonwagenwoningen te actualiseren en het voorbereidingskrediet voor de realisatie van de woonwagenstandplaatsen te verhogen.

Voorstel:

- 1) Kennisnemen van de stand van zaken in het project woonwagens Staalindustrieweg en de extra verzoeken van de bewoners t.b.v. de verplaatsing naar de nieuwe locaties;
- 2) de elf in een woonwagenstandplaats geïnteresseerde hoofdbewoners tot uiterlijk 1 mei 2016 één extra, ultieme mogelijkheid te geven om de vaststellingsovereenkomsten met de gemeente over de woonwagenstandplaats te ondertekenen (paragraaf 3.3);
- 3) besluiten om na 1 mei 2016 over te gaan tot realisatie van vijf woonwagenwoningen en de kaders voor de herhuisvesting van de zestien hoofdbewoners van de Staalindustrieweg te handhaven zoals vastgelegd in het raadsbesluit d.d. 30 oktober 2012 (paragraaf 3.2)
- 4) na 1 mei 2016 te starten met de bouw van de vijf woonwagenwoningen op basis van de ondertekende vaststellingsovereenkomsten met betreffende hoofdbewoners, dit mede op hun schriftelijke verzoek hiertoe (paragraaf 3.2);
- 5) naar aanleiding van het schriftelijke verzoek van een van de bewoners niet over te gaan tot uitbetaling van de gevraagde extra verhuiskostenvergoeding (paragraaf 3.2)
- 6) de aanvullende (financiële) eisen van de bewoners (paragraaf 3.1) niet toe te kennen gezien de gestelde kaders in het door de gemeenteraad vastgestelde sociaal plan in 2014;
- 7) vaststellen van de actualisatie van het in 2014 verleende krediet voor de bouw van de woonwagenwoningen (paragraaf 4.1);
- 8) vaststellen van een aanvullend voorbereidingskrediet voor onderzoek en ontwikkeling en de bijbehorende kapitaallasten te dekken uit het budget voor de samenlevingsagenda (paragraaf 4.2)

1. Wat is de aanleiding?

Bij raadsbesluit uit oktober 2012 heeft de gemeenteraad, via een daarvoor samengestelde ad-hoc commissie woonwagens, opdracht gegeven aan het college om te komen tot een breed gedragen oplossing voor de herhuisvesting van de zestien residerende hoofdbewoners van de Staalindustrieweg. Er is besloten om twee locaties in het gebied Lint Vinkenvolder aan te wijzen. De eerste locatie in Lint Vinkenvolder is bestemd voor de realisatie van zes tot acht woonwagenwoningen. De tweede locatie (het voormalige ASVZ-terrein) is aangewezen als locatie voor maximaal tien woonwagenstandplaatsen. De uiterlijke einddatum van het leeg opleveren van de woonwagenlocatie aan de Staalindustrieweg is bij raadsbesluit van 25 januari 2009 bepaald op 1 januari 2019.

Op 3 juni 2014 is door de gemeenteraad een krediet verstrekt voor de realisatie van zes sociale huurwoningen/woonwagenwoningen aan de Poldersemolenweg, naast de vierde poot aan de rotonde Edisonweg. Tevens is een voorbereidingskrediet verstrekt voor de realisatie van tien standplaatsen op het voormalige ASVZ-terrein aan de Vinkenvolderweg. De voorbereidingsfase had als doel om de basis te kunnen bepalen voor het in totaal benodigde krediet: de inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan van de huidige woonwagens, de inpassingsmogelijkheden ten aanzien van geluid en de inpasbaarheid op stedenbouwkundig vlak.

Met de zestien hoofdbewoners is veelvuldig overleg gevoerd met als oorspronkelijk resultaat dat zes hoofdbewoners bereid waren te verhuizen naar een stenen woonwagenwoning aan de Vinkenvolderweg en tien hoofdbewoners in aanmerking wilden komen voor een standplaats in de 2^e linie Lint Vinkenvolder. In januari 2015 blijken, om moverende redenen, vijf geïnteresseerden te resteren voor een woonwagenwoning en elf hoofdbewoners willen in aanmerking komen voor een woonwagenstandplaats. Verschillende gesprekken met de hoofdbewoners hebben niet geleid tot een gezamenlijk gedragen totaaloplossing voor de zestien hoofdbewoners binnen de door de

gemeenteraad gestelde kaders uit 2012 (zes tot acht woonwagenwoningen en acht tot tien woonwagenstandplaatsen).

In de gemeenteraad van 22 september 2015 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven aan het college om te komen tot een totaaloplossing die moet leiden tot verhuizing van alle zestien hoofdbewoners van de Staalindustrieweg. Het resultaat hiervan moeten de vaststellingsovereenkomsten zijn voor de verhuizing naar een woonwagenwoning of een woonwagenstandplaats op een van de twee daarvoor aangewezen locaties in Lint Vinkenvolder. In deze totaaloplossing moeten alle randvoorwaarden rond de verhuizing en verplaatsing van de woonwagens zijn vastgelegd om voor zowel de gemeente als de woonwagenbewoners van de Staalindustrieweg zekerheid te bieden in de uitgangspunten van de daadwerkelijke realisatie van de woonwagenwoningen en de woonwagenstandplaatsen. Na de ondertekening van de zestien individuele vaststellingsovereenkomsten zou een definitief voorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

2. Wat willen we bereiken?

Uitvoering van het raadsbesluit van 30 oktober 2012 en daarmee het realiseren van maximaal zestien plekken voor bewoning door woonwagenbewoners ter vervanging van de plekken aan de Staalindustrieweg (uiterlijke einddatum 1 januari 2019) op de twee daarvoor bestemde locaties: locatie Lint Vinkenvolder voor de realisatie van zes tot acht woonwagenwoningen en de locatie '2^e linie Lint Vinkenvolder'.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

In onderstaande paragrafen wordt een beschrijving gegeven van het doorlopen proces met de bewoners van de Staalindustrieweg om de totaaloplossing voor de 16 hoofdbewoners te bereiken en het resultaat hiervan. Hieronder wordt eerst gestart met een samenvatting van dat proces en de daaruit resulterende voorgestelde beslispunten.

3.1 Samenvatting en toelichting gevraagde besluiten woonwagenwoningen en woonwagenstandplaatsen

De hoofdbewoners die naar een woonwagenwoning willen verhuizen zijn bereidwillig en verlenen alle medewerking om zo snel mogelijk te verhuizen naar een woning. Zij vragen de gemeente opnieuw om te starten met de aanleg van de woonwagenwoningen. De bewoners die in aanmerking willen komen voor een standplaats hebben aangegeven niet naar een woning te willen verhuizen. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het proces van de realisatie van de vijf woonwagenwoningen te starten.

De elf bewoners die in aanmerking willen komen voor een woonwagenstandplaats hebben in de raadsvergadering van 22 september 2015 bij inspraak en als antwoord op herhaald vragen door leden van de gemeenteraad aangegeven dat de realisatie van één extra (elfde) standplaats op de locatie de enige overgebleven wens was.

De elf overige bewoners die hebben aangegeven naar de standplaatsen te willen verhuizen, hebben begin november 2015 getekend voor de huidige indeling van de elf woonwagenstandplaatsen, maar de individuele vaststellingsovereenkomsten zijn nog niet ondertekend. Gedurende de gehele uitwerkingsprocedure van de totaaloplossing hebben vele informatie- en afstemmingsmomenten plaatsgevonden tussen gemeente en bewoners c.q. Stichting Staalindustrieweg Alblasserdam, recent nog twee keer na de commissievergadering d.d. 19 januari 2016. De overleggen hebben nog niet geleid tot ondertekening van de overeenkomsten. De bewoners hebben aangegeven niet over te willen gaan tot de individuele gesprekken hierover, ondanks herhaald aandringen van de portefeuillehouder en de projectleiding.

In de afgelopen maanden is gebleken dat er opnieuw aanvullende eisen/wensen leven waaraan ook verdere financiële consequenties zijn verbonden. Deze bestaan uit:

1. Een vooraf bepaalde oplossing voor toekomstige vervangingsmogelijkheden waaronder de transportroute naar de locatie;
2. Een vergoeding van €25.000 voor de bewoners die nu geen huur betalen (= gelijkstellen van alle hoofdbewoners);
3. Een vergoeding van €40.000 voor de bewoners die nu wel huur betalen (= afwijken van enkele individuele overeenkomsten);
4. Het vastleggen van een afspraak over toekomstige toewijzing van de standplaatsen.

Vanuit de gemeente is veel ingezet om zoveel mogelijk helderheid te verschaffen bij de beantwoording van eisen 1 en 4. Er is voldoende aandacht voor en wordt door de gemeente niet ervaren als onoverkomelijk. De eisen 2 en 3 vallen buiten het eerder vastgestelde sociaal plan. In juli 2014 is door de bewoners ingestemd met de hoogte van de bedragen in het sociaal plan en er heeft besluitvorming door de gemeenteraad plaatsgevonden. In de tussentijd zijn ook nog aanvullende afspraken gemaakt met bewoners over huurgewenning. In zijn algemeenheid geldt dat iedere inwoner kosten maakt bij een verhuizing en dat de toegezegde vergoedingen uit het sociaal plan recht doen aan de verhuizing van de woonwagenbewoners. Mede om die reden wordt de gemeenteraad voorgesteld om de gevraagde extra tegemoetkoming in de verhuiskosten van een individuele bewoner af te wijzen.

Het is een teleurstelling dat bewoners niet bereid zijn om tijdens individuele gesprekken hun persoonlijke situatie bespreekbaar te maken en op voorhand in gezamenlijkheid meer geld vragen als voorwaarde voor ondertekening. In meerdere gesprekken van de bewoners met respectievelijk projectleiding, burgemeester en portefeuillehouder is geprobeerd om overeenstemming te bereiken. De twee gestelde deadlines om de vaststellingsovereenkomsten te ondertekenen zijn verlopen. Om een ultieme poging te doen om alsnog tot overeenstemming te komen wordt de gemeenteraad voorgesteld om de elf hoofdbewoners tot uiterlijk 1 mei 2016 de gelegenheid te geven om de vaststellingsovereenkomsten te ondertekenen. Dit vanuit het streven en de wil om tot een totaaloplossing te komen. Pas na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst door alle elf bewoners kan aan de gemeenteraad worden voorgesteld om het eerder gestelde kader van tien standplaatsen te wijzigen naar elf standplaatsen.

3.2 Woonwagenwoningen Vaststellingsovereenkomsten

De vijf bewoners die in aanmerking willen komen voor een huurwoning hebben inmiddels de individuele vaststellingsovereenkomst getekend. In de vaststellingsovereenkomst liggen alle afspraken en voorwaarden vast voor de verhuizing. Dit betreft onder meer de toekomstige huur (prijspeil 2015), de vergoedingen conform het sociaal plan en het ontwerp van de woningen.

Aanvullende verzoeken van bewoners buiten de kaders

Een van de bewoners heeft als bijlage bij de vaststellingsovereenkomst een aanvullend verzoek ingediend. Deze bewoner heeft in 2011 een overeenkomst gesloten met de gemeente. Bewoner is destijds op de standplaats gaan wonen die formeel door een andere bewoner werd bewoond. Deze persoon is verhuisd naar een reguliere huurwoning en heeft de op dat moment geldende wettelijke verhuiskostenvergoeding ontvangen. Verzoeker is destijds met de gemeente overeengekomen dat de standplaats mocht worden betrokken en hierbij ook het recht op een nieuwe woonplek zou krijgen, maar dat het bedrag van de officieel rechthebbende huurder in mindering zou worden gebracht op de uiteindelijke verhuiskostenvergoeding. Verzoeker vraagt nu om af te wijken van de eerdere overeenkomst en alsnog dezelfde vergoeding te verstrekken als de andere bewoners die verhuizen naar een woning, namelijk €25.000. Het verschil betreft een bedrag van €5.396. Afwijken van deze overeenkomst kan een risico zijn ten opzichte van andere gesloten overeenkomsten. Destijds is deze overeenkomst bewust aangegaan en met deze overeenkomst is het recht verworven om nieuwe woonplek te krijgen met de ontmanteling. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om het verzoek niet te honoreren.

Verzoek bewoners om over te gaan tot realisatie van de woningen

De toekomstige bewoners van de woningen hebben in november 2015 al schriftelijk verzocht om de bouw van de woningen te starten. U bent hierover geïnformeerd in december 2015. Op 16 februari 2016 is wederom een verzoek ingediend om te starten met de bouw van de woningen. Deze brief is als bijlage toegevoegd.

De overige elf hoofdbewoners hebben aangegeven niet naar een woonwagenwoning te willen en hebben getekend voor een indeling van elf standplaatsen met de bijbehorende consequenties. In de brief van 9 februari 2016 hebben zij dit bevestigd. Daarmee is de belangstelling voor een zesde woonwagenwoning nihil geworden. Vanwege het feit dat de belangstellingen voor een woonwagenwoning al erg lang wachten, wordt het risico steeds groter dat deze bewoners vanwege een te lange doorlooptijd alsnog afzien van een woning. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om nu te starten met de realisatie en bouw van de vijf woonwagenwoningen op basis van de gesloten vaststellingsovereenkomsten met de betreffende aanstaande bewoners.

Bij het vrijkomen van de standplaats aan de Staalindustrieweg wordt deze zodanig ingericht dat er geen andere woonwagen meer kan worden geplaatst. De vertrekkende bewoners hebben de plicht om de standplaats leeg en schoon op te leveren. Dit is overeengekomen in de vijf ondertekende vaststellingsovereenkomsten. Twee van de vijf aanstaande bewoners van een woonwagenwoning behouden wel hun bedrijf aan de Staalindustrieweg totdat ook het bedrijventerrein wordt gerevitaliseerd. Met dit besluit wordt een onomkeerbaar proces in gang gezet op weg naar de realisatie van de uiteindelijke doelstelling: de ontmanteling van de Staalindustrieweg en de herhuisvesting van de zestien hoofdbewoners. Met de daadwerkelijke verhuizing wordt zichtbaar gemaakt dat de gemeente alle mogelijke inspanningen pleegt om tot realisatie van de doelstelling te komen. Het maakt ook zichtbaar dat de gemeente serieus werk maakt van de herhuisvesting van de overige bewoners binnen de ruimtelijke kaders. Het is deze inzet die maakt dat de gemeente nog een ultieme mogelijkheid biedt om tot ondertekening te komen van de vaststellingsovereenkomsten. Tegelijkertijd is er ook een risico: de aanleg van de woonwagenwoningen en de verhuizing van de betreffende bewoners is onomkeerbaar, zowel in realisatie als in financieel opzicht voor zowel de gemeente als de woonwagenbewoners, en zonder dat de nieuwe standplaatsen worden gerealiseerd.

3.3 Woonwagenstandplaatsen

Met de elf mogelijke huurders van de nieuwe standplaatsen is nog niet op alle punten overeenstemming bereikt en de bewoners weigeren tot op heden om de overeenkomsten te ondertekenen. Een aantal uitgangspunten wordt door de bewoners nu ervaren als knelpunten en tevens wordt een aantal nieuwe blokkades opgeworpen via aanvullende wensen. De bewoners willen hierover eerst uitsluitsel voordat zij de overeenkomsten ondertekenen. Een aantal punten valt buiten de financiële kaders uit het vastgestelde sociaal plan uit 2014. Tot op heden hebben de bewoners geweigerd om gehoor te geven aan het verzoek om individuele gesprekken te voeren, zodat op individueel niveau kan worden bekeken waar de knelpunten zitten en hoe hier gezamenlijk tot een oplossing kan worden gekomen. De gemeente heeft steeds ingezet op juist die individuele gesprekken om per persoon en aan de hand van de leefsituatie in gezamenlijk overleg te zoeken naar een oplossing.

Inpassing

Elf hoofdbewoners hebben in september 2015 aangegeven alleen in gezamenlijkheid te willen verhuizen naar een standplaats. Vanaf september is gewerkt aan een met de elf hoofdbewoners afgestemde concept-indeling van de woonwagenstandplaatsen die heeft geleid tot ondertekening van deze oplossing door de bewoners in november 2015. De gemaakte indeling is afgestemd met de toetsende instanties. De indeling past binnen het vigerende bestemmingsplan en de geldende regelgeving. De aanpassing van de ontsluiting wordt meegenomen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning of door gebruik te maken van de kruimelgevallenregeling. Hiermee wordt

gewacht totdat alle elf bewoners de individuele vaststellingsovereenkomst getekend hebben. Het is na de ondertekening de bevoegdheid van de gemeenteraad om een besluit te nemen over de realisatie van de elf woonwagenstandplaatsen, in plaats van het eerder door de gemeenteraad gestelde kader voor de realisatie van tien woonwagenstandplaatsen.

Beschrijving van het doorlopen afstemmingsproces

Om inzicht te krijgen in het proces dat doorlopen is om overeenstemming te bereiken, is onderstaand een samenvatting weergegeven. Dit is tevens opgenomen in het actie- en besluitvormingsoverzicht van het project dat als bijlage is toegevoegd.

Op 25 september 2015 heeft een gezamenlijk overleg plaatsgevonden tussen projectleider en alle woonwagenbewoners. De basisuitgangspunten van de verhuizing zijn doorgesproken en het te doorlopen proces is afgestemd. Nadat verschillende vragen zijn beantwoord zijn de concept-vaststellingsovereenkomsten opgesteld en toegestuurd aan de bewoners met de uitnodiging om deze in individuele gesprekken door te nemen. Deze gesprekken waren bedoeld voor het doorlopen van de overeenkomst, het inzichtelijk maken van de financiële gevolgen voor bewoners en het maken van individuele afspraken. Door vertegenwoordigers van de Stichting Staalindustrieweg Alblasterdam is gevraagd om aanvullend overleg over nieuwe openstaande vragen voordat kon worden overgegaan tot de individuele gesprekken. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 3 december 2015. Aanvullend zijn door de projectleiding de toelichtingen gegeven op de nog openstaande vragen. Het overleg en de geformuleerde antwoorden gaven voor de bewoners geen aanleiding om alsnog over te gaan tot de individuele gesprekken en doornemen van de overeenkomsten. De bewoners verzochten wederom om een aanvullend gezamenlijk overleg met alle gezinnen. In de optiek van de gemeente was een gezamenlijk overleg niet zinvol, omdat voor de voortgang in het proces vooral afspraken gemaakt moesten worden op individueel niveau en ook de verhuizing en de uitgangspunten niet voor iedereen gelijk zijn. Voor elke bewoner is een uitwerking gemaakt van de financiële gevolgen rondom de verhuizing. De algemeen openstaande vragen en de inhoudelijke reactie hierop is aan alle bewoners gestuurd. Nogmaals is een toelichting gestuurd op de algemene zaken en is de noodzaak tot individuele gesprekken toegelicht met wederom het verzoek alsnog de individuele gesprekken aan te gaan. Bewoners hebben weer aangegeven hier geen behoefte aan te hebben.

Op verzoek van de bewoners heeft vervolgens een gesprek plaatsgevonden tussen een bewonersdelegatie en de burgemeester en daaropvolgend met de portefeuillehouder en projectleiding over de knelpunten die gezien worden om niet tot ondertekening van de vaststellingsovereenkomsten over te gaan. Tijdens dit laatste overleg op 1 februari 2016 zijn (opnieuw en dezelfde) knelpunten/vragen besproken en een inhoudelijke reactie gegeven en zijn de gevolgen en mogelijkheden aangaande het besluitvormingsproces met de gemeenteraad besproken.

Tijdens het gesprek hebben de bewoners aangegeven dat zij de vaststellingsovereenkomsten niet ondertekenen, omdat er vier aanvullende (financiële) wensen/eisen zijn (zie 3.1). Zij hebben aangegeven pas te zullen tekenen als deze punten zijn ingewilligd. De portefeuillehouder heeft aangegeven dat de punten die buiten de kaders vallen niet zonder meer kunnen worden gewijzigd en dat besluitvorming door de gemeenteraad nodig is.

Met de bewoners is afgesproken dat zij de knelpunten schriftelijk aanleveren, zodat de knelpunten die buiten de kaders liggen, ter besluitvorming voorgelegd kunnen worden aan de gemeenteraad in maart 2016. Aangeboden is alsnog in de week van 8 februari individuele gesprekken te voeren. Hierop is geen reactie gekomen. Binnen de gemeente is de conclusie getrokken dat ondanks de vele pogingen vanuit de gemeente de bewoners niet bereid zijn om binnen de kaders tot overeenstemming te komen. Ook de deadline van 12 februari 2016 voor de ondertekening van de vaststellingsovereenkomsten is verlopen. De brief met knelpunten is aangeleverd op 9 februari

2016 en toegevoegd als bijlage, inclusief een toelichting vanuit de projectleider hoe hiermee om te gaan.

4. Wat mag het kosten?

4.1 Stand van zaken krediet woonwagenvoningen

Voor de realisatie van de toen nog voorziene zes stenen woonwagenvoningen aan de Poldersemolenweg is in 2014 een krediet verleend van €1.806.000. In bijlage 4 is een overzicht bijgevoegd van het verleende krediet, de uitgaven tot nu toe en de nog te verwachten kosten.

Vanwege de nog te doorlopen aanbesteding is het overzicht vertrouwelijk. Samengevat ziet dit er als volgt uit:

Krediet Woningen	Krediet 2014	Gerealiseerd t/m 31-12-2015	Te verwachten	Verschil restant
Totaal kosten	2.791.000	489.254	1.977.746	324.000
Totaal opbrengsten	985.000	0	661.000	324.000
Saldo	1.806.000	489.254	1.316.746	0

Verwacht wordt dat dit krediet toereikend is voor de realisatie van de woningen aan de Poldersemolenweg en de inrichting van de openbare ruimte. De wijziging van zes naar vijf woningen brengt wel een wijziging met zich mee in de kosten en de opbrengsten. Het college vraagt daarom toestemming voor de inhoudelijke aanpassing van het krediet.

Er zijn vijf relevante afwijkingen te benoemen ten opzichte van de inschatting in 2014. Het totale verstrekte krediet is naar verwachting toereikend.

1. Aantal te realiseren woningen

In de kredietaanvraag is uitgegaan van de realisatie van zes woningen. Er worden vijf woningen gerealiseerd. Dit betekent dat er voor de aanschaf van de woningen weliswaar minder geld nodig is, maar dat de engineeringkosten en bouwrijpkosten van het totale plangebied echter (nagenoeg) gelijk blijven.

2. Wijziging openbare ruimte

De realisatie van vijf in plaats van zes woningen, maakt dat een wijziging plaats vindt in de inrichting van de openbare ruimte. In het plangebied wordt nu extra water en groen gerealiseerd.

3. Minderopbrengsten

De wijziging van de realisatie van zes naar vijf woningen betekent ook dat er minder opbrengsten zijn in het project. Ook de gewijzigde afspraak met Woonkracht10 waarover u bent geïnformeerd in 2014, leidt tot een extra verlaging van de opbrengsten ten opzicht van het bedrag dat in de kredietaanvraag 2014 was geraamd.

In de kredietaanvraag 2014 is uitgegaan van een onrendabele top per woning van €80.000 die voor rekening van Woonkracht10 zou komen. Dit was gebaseerd op een eerdere afspraak met Woonkracht10. In de samenwerkingsafpraak met Woonkracht10 is een lagere onrendabele top vastgesteld. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd in de raadsinformatiebrief van december 2014. Inmiddels is met Woonkracht10 een onrendabele top afgesproken van €40.000 per woning. Met Woonkracht10 wordt in deze fase van het project over de definitieve aankoop prijs en de bijbehorende voorwaarden van de inmiddels vijf woningen onderhandeld. In dit voorstel is rekening gehouden met de verwachte uitkomst.

4. Hogere plankosten door langere doorlooptijd

Doordat een van de bewoners heeft afgezien van een woning, is een aangepaste fasering van het project ontstaan. Meer overleg was nodig om te proberen alsnog binnen de eerder gestelde kaders van het project te blijven. Deze langere doorlooptijd en extra werkzaamheden hebben geleid tot hogere plankosten. Naar verwachting kunnen deze kosten worden gedekt binnen het huidige krediet onder de post 'onvoorziene kosten'.

5. Besparing

Doordat minder woningen worden gebouwd, is er geen geluidwerende voorziening nodig. Dit levert een besparing op in de kosten.

4.2 Stand van zaken voorbereidingskrediet standplaatsen

In 2014 is een voorbereidingskrediet aangevraagd van €58.700 voor de realisatie van de tien standplaatsen. De voorbereiding van het project bestaat uit het in kaart brengen van de mogelijkheden voor de inpassing, te weten ruimtebeslag, stedenbouwkundige inpassing in afstemming met provincie en inpassingsmogelijkheden ten aanzien van geluid.

Nadat hierover duidelijkheid is verkregen, kan een kostenraming worden opgesteld voor de realisatie zelf. Naar verwachting kan dit in het derde kwartaal 2016. Voor de voorbereidende werkzaamheden is een krediet beschikbaar gesteld voor €58.700. De voorbereidende werkzaamheden voor de tien standplaatsen zijn uitgevoerd. Dit heeft onder meer geleid tot het besluit om af te wijken van het beeldkwaliteitsplan dat geldt voor de voormalige ASVZ locatie. De inpasbaarheid qua milieuregelgevingen en andere belanghebbende partijen zoals Waterschap is besproken en/of vastgesteld.

Toen in 2015 door een van de hoofdbewoners officieel is aangegeven af te zien van een woning en het verzoek is ingediend voor een oplossing buiten de gestelde kaders van de gemeenteraad, heeft dit geleid tot een aanpassing van de werkzaamheden ten opzichte van de eerder geplande werkzaamheden:

1. een extra afstemmingstraject met college en gemeenteraad;
2. het opstellen van een aangepast plan;
3. het toetsen van het nieuwe plan aan de kaders en regelgevingen;
4. extra afstemming met bewoners;
5. extra afstemmingsmomenten met college en raad;
6. een langere doorlooptijd;
7. eerder uitvoeren van een aantal onderzoeken.

In de raadsinformatiebrief van 15 december 2015 is aangegeven dat een overschrijding op dit krediet wordt verwacht van €90.000. De gemeenteraad wordt gevraagd om een aanvullend voorbereidingskrediet te verstrekken voor de onderzoek- en ontwikkelingsfase. Dit krediet zal worden geactiveerd als immaterieel vast actief en worden afgeschreven in 5 jaar. Voorgesteld wordt om de bijbehorende kapitaallasten te dekken uit het budget voor de Samenlevingsagenda. De kapitaallast in het 1^e jaar bedraagt € 22.050,-

Van het beschikbare budget ruimte voor de samenlevingsagenda van € 220.000 voor 2017 zijn reeds besluiten genomen voor inzet van het budget voor de SWA en entreezone ter grootte van € 39.000. Na de dekking van de genoemde kapitaallasten bedraagt de resterende ruimte in de Samenlevingsagenda € 159.000.

5. Planning en doorlooptijd

Woonwagenvoningen

Alle werkzaamheden zijn voorbereid en als besloten wordt tot realisatie en bouw van de woonwagenwoningen kan de aanbesteding direct starten. Gunning van het project zal in mei 2016 plaatsvinden en na de zomer kan gestart worden met de bouw. De woningen kunnen dan rond het einde van het jaar opgeleverd worden.

Standplaatsen

Als de elf hoofdbewoners alsnog de vaststellingsovereenkomsten ondertekeningen en als de gemeenteraad daarop besluit tot de aanpassing van het kader, kan gestart worden met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken. Het Ingenieursbureau begeleidt deze werkzaamheden en heeft circa zeven maanden nodig om de locatie bouwrijp opgeleverd te hebben en de fundering te hebben aangelegd. Na deze periode kan de aanleg starten, waarvan de uitvoeringstermijn enkele maanden bedraagt. In het eerste kwartaal 2017 kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de plaatsing van de woonwagens. In het laatste kwartaal 2017 zouden dan de afrondende werkzaamheden op de woonwagenlocatie plaats kunnen vinden.

Herhuisvesting bedrijven

In de vaststellingsovereenkomsten is voor de zes te herhuisvesten bedrijven het navolgende opgenomen.

- De gemeente zal per 1 januari 2019 overgaan tot herinrichting van de woonwagenlocatie tot bedrijventerrein aan de Staalindustrieweg;
- Met iedere bewoner zal afzonderlijk worden gekeken naar de mogelijkheden om de bedrijfsmatige activiteiten op deze of een andere locatie voort te zetten;
- Bewoner en gemeente zullen zich inzetten voor een passende voortzetting van zijn bedrijfsmatige activiteiten;
- Gemeente zal de overleggen over de voorwaarden en mogelijkheden inzake de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten opstarten, nadat de uitvoering van de nieuwe woonlocatie is gestart.

6. Bij dit voorstel horen de volgende geheime bijlagen:

Bijlage 1: Brief toekomstige bewoners woonwagenwoningen 16 februari 2016

Bijlage 2: Brief bewoners met interesse standplaatsen d.d. 9 februari 2016

Bijlage 3: Overzicht vergoedingen per individuele bewoner

Bijlage 4: Stand van zaken krediet woonwagenwoningen

Bijlage 5: Overzicht acties en besluitvorming woonwagenproject

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



secretaris



burgemeester

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 februari 2016 met betrekking tot besluitvorming over de realisatie van vijf woonwagenwoningen aan de Poldersemolenweg en stand van zaken met betrekking tot de woonwagenstandplaatsen

overwegende

- het raadsbesluit van 30 oktober 2012 om naast de reeds aangewezen locatie in Lint Vinkerpolder voor de realisatie van zes tot acht woonwagenwoningen de locatie '2^e linie Lint Vinkerpolder' te bestemmen als locatie voor de herhuisvesting van woonwagenbewoners en het college op te dragen om op deze locaties maximaal zestien plekken voor bewoning door woonwagenbewoners te (doen) realiseren ter vervanging van de plekken aan de Staalindustrieweg (uiterlijke einddatum 1 januari 2019);

en

- het raadsbesluit van 22 september 2015 om het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven om binnen het bestemmingsplan, een door alle bewoners ondertekend totaalpakket (incl. commitment op het einddoel en de procesaanpak voor het deelproject bedrijven) voor het project te vinden en incl. benodigd krediet ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te leggen;

B E S L U I T:

- 1) Kennis te nemen van de stand van zaken in het project woonwagens Staalindustrieweg en de extra verzoeken van de bewoners t.b.v. de verplaatsing naar de nieuwe locaties;
- 2) de elf in een woonwagenstandplaats geïnteresseerde hoofdbewoners tot uiterlijk 1 mei 2016 één extra, ultieme mogelijkheid te geven om de vaststellingsovereenkomsten met de gemeente over de woonwagenstandplaats te ondertekenen (paragraaf 3.3);
- 3) om na 1 mei 2016 over te gaan tot realisatie van vijf woonwagenwoningen en de kaders voor de herhuisvesting van de zestien hoofdbewoners van de Staalindustrieweg te handhaven zoals vastgelegd in het raadsbesluit d.d. 30 oktober 2012 (paragraaf 3.2)
- 4) na 1 mei 2016 te starten met de bouw van de vijf woonwagenwoningen op basis van de ondertekende vaststellingsovereenkomsten met betreffende hoofdbewoners, dit mede op hun schriftelijke verzoek hiertoe (paragraaf 3.2);
- 5) naar aanleiding van het schriftelijke verzoek van een van de bewoners niet over te gaan tot uitbetaling van de gevraagde extra verhuiskostenvergoeding (paragraaf 3.2)
- 6) de aanvullende (financiële) eisen van de bewoners (paragraaf 3.1) niet toe te kennen gezien de gestelde kaders in het door de gemeenteraad vastgestelde sociaal plan in 2014;
- 7) vaststellen van de actualisatie van het in 2014 verleende krediet voor de bouw van de woonwagenwoningen (paragraaf 4.1);
- 8) vaststellen van een aanvullend voorbereidingskrediet voor onderzoek en ontwikkeling en de bijbehorende kapitaallasten te dekken uit het budget voor de samenlevingsagenda (paragraaf 4.2)

Alblasserdam, 29 maart 2016

De raad voornoemd,

griffier

voorzitter