

Gemeente Alblasserdam
College van burgemeester en wethouders
Cortgene 2
2951 ED ALBLASSERDAM

Onderwerp

Diverse nieuwbouwlocaties te
Alblasserdam

Referentie

JNO/ASP/ale

Datum

16 mei 2017

Geacht college,

Op 14 april 2017 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen mij en de heer Noordzij met de heren Kraijo en Cheng van uw gemeente over een viertal ontwikkellocaties in de gemeente Alblasserdam.

Heroverweging ontwikkellocaties

Door de wijzigingen in de nieuwe Woningwet, de nieuwe portefeuillestrategie van Woonkracht10 en de recente onderzoeken op demografisch gebied, is het voor Woonkracht10 noodzakelijk de ontwikkellocaties in het licht van al deze ontwikkelingen te bezien. Nadrukkelijk respecteren wij afspraken uit het verleden, maar wij hebben in voornoemd gesprek ook aangegeven vast te lopen in de ontwikkeling van een aantal locaties door de beperkingen van de Woningwet.

Graag willen wij de gemeente per locatie een voorstel doen dat past binnen de kaders van de Woningwet en bij de strategie van Woonkracht10. Een voorstel dat kan bijdragen aan de wensen van de gemeente Alblasserdam. Wij hebben met elkaar evenwicht gezocht in de gezamenlijke belangen.

Dok11 locatie

Graag willen we onze heroverwegingen delen over de ontwikkellocatie naast het gezondheidscentrum aan de Plantageweg te Alblasserdam, ook wel bekend als locatie Dok11.

De laatste stand van zaken in het plan voor Dok11 is het realiseren van 1.200 m² zorgplint en 18 woningen binnen de context van de DAEB portefeuille. De Woningwet en de portefeuillestrategie belemmeren eigenlijk een meer optimale ontwikkeling en meer vrijheid om ook niet-DAEB woningen en een plint in het niet-DAEB segment te kunnen en mogen realiseren. Woonkracht10 kan dit binnen de context van de Woningwet niet meer doen. Wij merken dat dit niet leidt tot een optimale oplossing voor deze locatie.

In het overleg van 14 april is dit besproken en beide partijen zijn tot de conclusie gekomen dat het beter is dat de gemeente deze ontwikkeling in eigen regie gaat oppakken. Dit biedt de volgende mogelijkheden voor de gemeente:

- Hogere grondopbrengst onder de appartementen;
- de 1.200 m² zorgruimte is ook niet-DAEB te verhuren, waardoor bijvoorbeeld ook huisartsen en fysiotherapeuten een plek kunnen krijgen in deze ruimte;
- de appartementen kunnen verhuurd worden in het niet-DAEB segment (huurprijs tussen de €710,- en ca. € 850,- per appartement/per maand) of als koopappartement op de markt worden gezet wat de differentiatie in de Florabuurt zal verbeteren.

Wij stellen voor, alles overziende, dat de gemeente Alblasserdam de locatie Dok11 aan de Parallelweg 2 uitwerkt. Woonkracht10 stelt daarbij alle tot nu toe gemaakte ontwerpen om niet ter beschikking aan de gemeente.

KDO locatie

Dit betreft de locatie aan de Parallelweg te Alblasserdam waar op dit moment nog de turnhal van KDO staat. De grond onder deze hal is in eigendom van Woonkracht10, terwijl de opstal in eigendom is van de turnvereniging KDO. De KDO locatie is door de bestaande afspraken een hele dure locatie op basis van de grondkosten. Ook is het plan voor het realiseren van 8 (dure) eengezinswoningen niet meer passend in de portefeuillestrategie van Woonkracht10. Daarnaast moeten wij vanuit de Woningwet passend toewijzen aan gezinnen met lage inkomens. In dat kader, van passend toewijzen, zijn deze woningen slecht verhuurbaar en leidt de verhuur van deze dure eengezinswoningen in het segment tussen de € 635,- en € 711,- per maand tot veel betalingsproblemen.

Wij stellen voor om deze woningen door een marktpartij te laten ontwikkelen en bouwen en als koopwoning of niet-DAEB huurwoning op de markt te zetten. De toegezegde bijdrage van in totaal € 400.000,- voor de opstal aan KDO doet Woonkracht10 gestand. Het voordeel voor de gemeente is dat er een mooie toevoeging in het duurdere segment wordt gerealiseerd, wat goed aansluit bij de visie van de Drechtsteden.

Wipmolen locatie

De Wipmolen locatie, in het centrum van Alblasserdam, is een mooie locatie naast het bos van Rijkee waar Woonkracht10 graag verder de ontwikkeling wil doorzetten. De grond op deze locatie is al in eigendom van Woonkracht10. Voor de Wipmolenlocatie gaan wij inzetten op huurwoningen in het segment meergezinswoningen met lift. Naast de meergezinswoningen met lift realiseren we ook eengezinswoningen. De eengezinswoningen worden in het koopsegment ontwikkeld, wat ook een mooie toevoeging in deze wijk betekent. Deze ontwikkeling past volgens ons goed in het beleid van de gemeente en Woonkracht10.

CKC locatie

Voor de CKC locatie aan de Boezem stellen wij voor om 20-24 appartementen te ontwikkelen in het DAEB segment met een huur tot maximaal € 592,- (peildatum 2017). De toegezegde bijdrage van € 200.000,- aan CKC voor de opstal doet Woonkracht10 gestand. De gemeente biedt de grond aan op grond van PALT-condities voor sociale woningbouw met een maximum van € 340.000,- inclusief btw. Deze ontwikkeling past volgens ons goed in het beleid van de gemeente en Woonkracht10. Dit plan is een mooie toevoeging voor de vergrijzende populatie en kleinere huishoudens in het aanbod van betaalbare woningen in deze wijk.

Tot slot

Graag willen wij dit schrijven mondeling toelichten in uw college en, indien gewenst, ook in uw gemeenteraad. In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd zien wij graag een positief bericht van u op dit schrijven tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Arlette Sprokkereef
bestuurder