

Raadsmemo

Onderwerp Voortgang ontwikkeling Havengebied
Datum 28 mei 2019
Afzender Wethouder A. Kraijo
Tel.nr. (078) 770 6004
Emailadres a.kraijo@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.

In de commissie Grondgebied van 21 mei jongstleden is het "Raadsvoorstel Voortgang ontwikkeling Havengebied d.d. 25 april 2019" behandeld. Ik heb een aantal toezeggingen gedaan waar ik hieronder op in ga. Allereerst geef ik antwoord op een aantal meer technisch inhoudelijke onduidelijkheden. Daarna geef ik u een reflectie op de situatie zoals die tijdens de commissiebehandeling is ontstaan over het onderwerp woningen/sociale huurwoningen in het project Havengebied. Op basis van de reflectie doe ik een procesvoorstel om op een goede manier de discussie met uw raad over dit onderwerp te kunnen voeren.

Graag neem ik u mee in mijn toezeggingen. Deze zijn in willekeurige volgorde:

1. Financiële paragraaf: Het beter duiden van het verschil tussen de grondexploitaties voor het Havengebied;
2. Bijlage 5: Duidelijkheid bieden in de kosten die nu gemaakt worden in de voorbereiding naar de tender en de kosten voor de tender zelf;
3. Het bieden van inzicht in de verschillende scenario's, liefst in tabelvorm;
4. Het verduidelijken van de relatie met de uitkomsten van de BIO Schutsluis;
5. Het verduidelijken van de relatie met andere ontwikkelingen zoals Wipmolenterrein.

1. Financiële paragraaf: verschil tussen de grondexploitaties Havengebied en dekkingsvoorstel

In uw Commissie is een vraag gerezen omtrent de financiële paragraaf. Er is om duiding gevraagd van het verschil tussen de grondexploitaties voor het Havengebied. Helaas stond in het raadsvoorstel een verkeerd dekkingsvoorstel opgenomen. Hoewel de financiële consequenties niet veranderen, bleek ook dat abusievelijk de genoemde € 80.000,= in het voorstel € 680.000,= had

moeten zijn. Excuus hiervoor. In het bijgevoegde raadsvoorstel vindt u de juiste financiële paragraaf, inclusief de getallen en dekkingsvoorstel.

Ten nadere uitleg en verduidelijking van de financiële paragraaf, het volgende:

- *Dekkingsvoorstel*

Bij de vaststelling van de jaarstukken 2017 heeft u als raad besloten een bedrag van € 685.000,= vanuit de algemene reserve grondexploitatie over te hevelen naar de algemene reserve. In de tekst van het raadsvoorstel dat voorlag in de commissie grondgebied van 21 mei was hier nog geen rekening mee gehouden. Daarom wordt u nu voorgesteld de kosten te dekken uit de algemene reserve. Het effect op het algemeen weerstandsvermogen is nihil. De weerstandsratio van 1,8 blijft na dekking van het voorbereidingskrediet van € 140.000,= uit de algemene reserve 1,8. Dit heeft tevens als gevolg dat beslispunt 3 is gewijzigd van *"een krediet beschikbaar te stellen van € 140.000,= voor de voorbereiding van de tender en dit te dekken uit de algemene reserve grondexploitaties"* naar *"een krediet beschikbaar te stellen van € 140.000,= voor de voorbereiding van de tender en dit te dekken uit de algemene reserve"*.

- *Interpretatieverschil*

In het raadsvoorstel staat in de paragraaf financiën een opmerking over een interpretatieverschil met de accountant over de winstneming van € 680.000 op een ander project. Vanaf de jaarrekening 2017 gelden nieuwe financiële spelregels van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording rondom tussentijdse winstnemingen op grondexploitaties. Het interpretatieverschil ging over de mate waarin wij hierbij rekening mogen houden met project specifieke risico's, waarbij dat bepalend is voor de hoogte van de tussentijds te verantwoorden winst op het project. Kort gezegd komt het erop neer dat bij meerjarige projecten de (verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. In de jaarrekening 2017 is een hogere tussentijdse winst verantwoord dan dat de gemeente voorzichtigheidshalve had bepaald.

2. Duidelijkheid bieden in de kosten die nu gemaakt worden in de voorbereiding naar de tender en de kosten voor de tender zelf

Bij het raadsvoorstel is een bijlage gevoegd (bijlage 4) dat ingaat op de financiën. In deze bijlage is nu een splitsing gemaakt in de kosten die samenhangen met de voorbereiding van de tender en kosten van uitvoering van de tender. Voor de inhoud verwijs ik u graag naar deze bijlage bij het raadsvoorstel. De dekking van de kosten is voor beide kostenposten gelijk, namelijk uit de algemene reserve.

3. Het bieden van inzicht in de verschillende scenario's, liefst in tabelvorm

Aan het raadsvoorstel is nu een bijlage toegevoegd (bijlage 5). In deze bijlage zijn de vier scenario's in tabelvorm uitgewerkt en vergelijkbaar.

4. Het verduidelijken van de relatie met de uitkomsten van de BIO Schutsluis

Tijdens de BIO Schutsluis heeft het burgerinitiatief ons het vernieuwende inzicht gegeven dat een eventuele dijkverzwaring in het centrum van Alblasserdam ook op een andere locatie uitgevoerd zou kunnen worden. Deze denklijn verdient het om nader onderzocht te worden. In het voorliggende voorstel wordt vooruitlopend op de discussie over de dijkverzwaring aan de markt als kader meegegeven dat deze alternatieve wijze van dijkversterking in de toekomst mogelijk blijft. Om meer duidelijkheid te krijgen over de mogelijkheden en wenselijkheid van dit alternatief zullen er zo spoedig mogelijk gesprekken gevoerd worden met het Waterschap Rivierenland en het burgerinitiatief. Ik heb reeds opdracht gegeven om op korte termijn met de leden van het burgerinitiatief een afspraak te maken. Ook wordt het bestuurlijk gesprek aangegaan met het Waterschap om te verkennen of er mogelijkheden zijn om vergelijkbaar met het dijktracé bij Mercon Kloos een studie uit te laten voeren naar de sterkte van de dijk en eventuele meekoppelkansen met de ontwikkelingen in het havengebied. Zodra deze gesprekken plaats hebben gevonden, zal ik u over de uitkomsten én consequenties informeren. De tender en de gesprekken lopen parallel aan elkaar.

5. Het verduidelijken van de relatie met andere ontwikkelingen zoals Wipmolenterrein

Sinds de sloop van het oude sociaal culturele centrum "De Wipmolen" ligt het terrein braak. Na verkoop van het terrein aan Woonkracht10 op 2 december 2009 zijn diverse woningbouwplannen voor de locatie de revue gepasseerd, maar dat heeft tot op heden niet geleid tot een voor de eigenaar uitvoerbaar plan. Het naastgelegen bos Rijkee is evenwel mooi opgeknapt. Omdat de plannen nog steeds onduidelijk zijn, is het bestemmingsplan nog niet herzien. Aanpassing vindt plaats op het moment dat er wel de gewenste duidelijkheid is. Duidelijkheid voor mij, maar ook voor u. De huidige bestemming van het terrein is overigens grotendeels "Maatschappelijk".

Voortschrijdend inzicht, aanscherping van regelgeving en economische ontwikkelingen maken de Wipmolenlocatie tot een voor Woonkracht10 lastig te ontwikkelen locatie. De locatie maakt onderdeel uit van het centrum waar een sterke parkeerdruk wordt ervaren. De aanwezige parkeerplekken kunnen niet zonder meer worden opgeheven. Dat gegeven maakt deze locatie complex om te ontwikkelen. Dit probleem heeft de ambtelijke en bestuurlijke creativiteit gestimuleerd om oplossingen te bedenken; op zoek naar alternatieve locaties in het centrum van Alblasterdam voor het sociale huurwoningenprogramma dat op het Wipmolenterrein was gedacht én op zoek te gaan naar alternatieve invullingen van het Wipmolen terrein. Het sociale programma zal binnen het centrumgebied, inclusief havengebied, worden gerealiseerd. Voor de tender zal dit qua gedacht woningbouwprogramma mogelijk effect hebben.

Met deze uitdaging is voortvarend aan de slag gegaan. De voortgang van deze zoektocht is, zoals hierboven beschreven, diverse malen aan de raad gemeld, zij het gekoppeld aan bredere onderwerpen. Het initiatief tot een kerk is in 2011 voor het eerst naar voren gekomen en in uw commissie van 24 januari 2017 is deze functie specifiek benoemd (raadsmemo nr. 1889646). Parkeren is in beeld in het kader van het gemeentelijk verkeer en vervoerplan. De gedachtenvorming over een goede invulling van de locatie zijn van vele jaren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het expliciet benoemen van de locatie in de PALT (Prestatieafspraken Lange Termijn) die in januari van dit jaar in uw raad is behandeld:

"Wipmolenlocatie"

Voor het terrein van de Wipmolen is vanuit Woonkracht10 een plan voorgelegd aan de gemeente om te komen tot nieuwbouw van 36 appartementen en ca. 10 eengezinswoningen. Naar aanleiding van een vraag van een religieuze instelling wordt samen met de gemeente gekeken naar eventuele verkoop van dit terrein aan deze instelling en een alternatief voor de bouw van ca. 36 appartementen in het centrumgebied van de gemeente Alblasterdam. Uiterlijk eind eerste kwartaal 2019 zal hier helderheid over zijn."

Op 9 mei 2019 is tijdens de BIO met Woonkracht10 bovenstaande nogmaals aan de orde geweest. Ik heb daar de ideeën over de schuif (sociale huurwoningen van het Wipmolenterrein naar Havengebied en de kerk van de Kerkstraat naar het Wipmolenterrein) toegelicht.

Huidige stand van zaken

De helderheid in het eerste kwartaal 2019 - zoals staat vermeld in de PALT-afspraken- is nog niet geheel tot stand gekomen.

Wel is duidelijk dat Woonkracht10 mee wil werken aan het mogelijk maken van een andere invulling van het Wipmolen terrein, mits voor 40 sociale huurwoningen plek gecreëerd kan worden in het project Havengebied of elders in het centrum van Alblasterdam.

Met de kerk zijn gesprekken gepland om meer helderheid te krijgen over de verhuisplannen. We willen meer duidelijkheid krijgen of het Wipmolenterrein nog steeds de voorkeurslocatie is, of dat er ondertussen andere plannen de voorkeur hebben. Kortom; het gesprek met de kerk staat nog aan het begin en kan nog alle kanten op gaan.

Mocht uit de contacten met de kerk naar voren komen dat de locatie Wipmolen niet meer de voorkeur geniet, dan zullen we opnieuw de zoektocht naar een invulling van het Wipmolenterrein vervolgen.

Reflectie

Met de 'visie van het Centrum Hart' voor ogen is ons college de afgelopen periode bezig geweest om met diverse stakeholders in de maatschappij problemen op te lossen en aan elkaar te koppelen om mooie oplossingen voor Alblasterdam te vinden. Alles overziend en terugkijkend had het

college op meer momenten, plekken en manieren uw raad kunnen meenemen. Het college had het onderscheid tussen mee weten en meebeslissen, zoals benoemd in de heisessie van uw raad, in dit dossier explicieter naar voren kunnen laten komen. In onderhavig dossier zijn slechts de uitkomsten van een aantal van deze stappen gemeld tijdens bijeenkomsten waar het ging over de bredere sociale huuropgave in Alblasserdam.

Daardoor bent u niet in staat geweest om 'mee te groeien' in het dossier van het Wipmolenterrein en de problematieken die daar spelen, laat staan dat u in staat bent gesteld om mee te denken in de oplosmogelijkheden. Ondanks de beste bedoelingen en de door ons allen goedgekeurde visies was dit niet correct. Hiervoor excuses.

Gehecht wordt aan het in positie brengen en houden van de raad, juist ook als het gaat om bouwplannen in het centrum. Ik zou graag op een ordentelijke manier de discussie met u voeren en stel voor om u over de voortgang van het Wipmolen terrein en alles wat daarbij betrokken is apart te informeren, inclusief een voorstel hoe in dat project verdere stappen te zetten.

Om niet op de uitkomsten van die discussie vooruit te lopen, stel ik voor dat de in het raadsvoorstel genoemde *"Opgave 2: realiseer een woonprogramma dat past bij Alblasserdam en bij dit gebied"* als volgt aan te passen;

"Er dient een woonprogramma ontwikkeld te worden dat past bij de sfeer van Alblasserdam maar ook bij de maritiem-industriële uitstraling van het Havengebied. Het huidige bestemmingsplan staat maximaal 90 woningen toe. Het is echter denkbaar om een groter aantal woningen te realiseren (circa 120 volgens de ruimtelijke verkenningen), mits er een goede verkaveling en een goede stedenbouwkundige uitstraling komt. Afhankelijk van de discussie over de invulling van het Wipmolenterrein kan aan de markt meegegeven worden dat er van de wooneenheden een van tevoren bepaald aantal sociale huurwoningen moet zijn. Binnen het centrum- en havengebied gaat het om een maximum aantal van 40 sociale huurwoningen. In de tender worden hier toe voorwaarden opgenomen."