

Bezoekadres

Burg. de Bruïnelaan 97
3331 AC Zwijndrecht

Internet

www.woonkracht10.nl

E-mail

info@woonkracht10.nl

Postadres

Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht

**Telefoon**

(078) 620 20 00

Bank

28 50 38 133

BTW nr.

8206.37.506.B.01

KvK nr.

23060266

Gemeente Alblaserdam
Bestuurssecretariaat
Cortgene 2
2951 ED ALBLASSERDAM

bestuurssecretariaat@alblaserdam.nl

Onderwerp

Ontwikkeling Wipmolen terrein
Alblaserdam

Referentie

VG179/NBO/ale

Datum

3 september 2020

Geachte leden van de gemeenteraad,

Woonkracht10 is de gemeenteraad zeer erkentelijk voor de uitnodiging van de BIO op 23 juni 2020 waarin wij in de gelegenheid zijn gesteld om aan uw fracties tekst en uitleg te mogen geven over de voortgang van de ontwikkeling op het Wipmolen terrein. We hebben deze avond als zeer aangenaam en constructief ervaren. Uw initiatiefvoorstellen hebben onze blik vergroot en we hopen dat dit een hernieuwde start is voor een begripvolle dialoog die spoedig voor iedereen de beste uitkomst biedt. De achtergrond van de stagnatie van de ontwikkeling menen we genoegzaam te hebben uitgelegd en kunt u teruglezen in de hand-out van onze presentatie die inmiddels per email aan iedereen is verstrekt. We kijken nu dan ook graag met u vooruit.

Twee beloften

De BIO van 23 juni is afgesloten met twee beloften van onze zijde.

De eerste was de uitnodiging om met geïnteresseerden uit uw Raad een financiële reflectie te geven op de financiële haalbaarheidsanalyse die bij de initiatiefvoorstellen waren ingevoegd. We hebben via de Griffier een uitnodiging uit laten gaan, maar vooralsnog hebben we hier geen reactie op ontvangen. Deze uitnodiging is niet gebonden aan een bepaalde urgentie, dus deze uitnodiging staat nog steeds.

Daarnaast hebben we u toegezegd om u op papier een korte uiteenzetting te geven van de mogelijke ontwikkeluitgangspunten van de Wipmolen locatie. Deze uitgangspunten worden voornamelijk beïnvloed door het woningbouwprogramma dat echt gewenst is, waarbij de centrale vraag is: *wat is het beste voor het historische centrum van Alblaserdam.*

Binnen welke mogelijkheden kan Woonkracht10 handelen?

Zoals toegelicht is de grond marktconform gekocht in een tijd dat corporaties ook (tot op zekere hoogte) commerciële woningbouwontwikkeling mochten financieren. Sinds de Woningwet in 2015 zijn corporaties teruggegaan naar hun kerntaak, namelijk het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. De ontwikkeling van het Wipmolen terrein past niet binnen die kaders. Voorts is de vraag aan de Raad welke waarde zij hecht aan de realisatie van extra parkeerplaatsen op het Wipmolen terrein.

Voor Woonkracht10 gelden de volgende beperkingen

- Het verlies op de Wipmolen locatie moet tot een minimum worden beperkt om geen volkshuisvestelijk bestemde gelden te laten wegvloeien. Deze verliezen staan altijd onder controle van de Autoriteit Wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw van het ministerie van Binnenlandse zaken.

- Woonkracht10 mag (volgens de nieuwe wet) geen bijdrage leveren in de inrichting van het openbaar gebied waar parkeerplaatsen ook onder vallen (de gemeente zal deze gronden moeten terugkopen op basis van commerciële woningbouw).

Keuzepallet

Met deze beperkingen in gedachten hebben we onze ontwikkelpartner Dudok en stedenbouwkundige Walter Zeinstra (van ZVA) gevraagd om de locatie stedenbouwkundig en financieel te verkennen. Daarbij onderzocht Walter Zeinstra de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot het centrum en hij heeft de ontwerputgangspunten van de stedelijke modellen uit de Raadsinitiatiefvoorstellen daarin nadrukkelijk meegenomen. Ook deze modellen staan in onze presentatie. Vervolgens heeft Dudok de woningbehoefte en koopmarkt onderzocht.

Hieruit ontstaat het volgende keuzepallet

1. Ontwikkeling met sociale woningbouw: Woonkracht10 vraagt Dudok om een (beperkt) sociaal woningbouwdeel te ontwikkelen voor Woonkracht10 en om op het overige deel de grondopbrengsten te maximaliseren. Hiermee zal wel de investeringskracht van Woonkracht10 inboeten, aangezien de sociale woningbouw op grond met een commerciële prijs staat.
2. Ontwikkeling volledig voor de vrije markt: Woonkracht10 verkoopt de grond volledig aan Dudok en Dudok maakt verdere afspraken met uw gemeente over een gemêleerd woningbouwprogramma. Met deze oplossing houdt Woonkracht10 ruimte om elders sociale woningbouw in het centrum te ontwikkelen of turnkey af te nemen.

In de BIO van 23 juni hebben we elkaar ons inziens gevonden in het gemeenschappelijk doel om ook sociale woningbouw te realiseren in het centrum van Alblasterdam. De vraag is waar dit het beste tot haar recht komt en in welke mate dat financieel haalbaar is.

Omdat de grondkosten op de Wipmolen nu eenmaal te hoog zijn voor een robuuste sociale woningbouwontwikkeling, zal de ontwikkeling daar grotendeels richting de vrije sector huur en/of koopwoningen gaan. Alle woningen die in het sociale segment worden gebouwd gaan gepaard met forse afboeking van het onrendabele deel van de investering ten laste van het eigen vermogen. We willen graag meer nieuwbouwwoningen bouwen want daarmee kunnen wij onze doelgroepen bedienen en verjongen we onze woningvoorraad. Echter voor onze financiële positie op de lange termijn sturen we ook op de financiële impact. Onze toezichthouders eisen dat van ons. Een locatie met een hoge grondprijs is in dat licht risicovol. Het is beter om de nieuwbouwopgave te concentreren op locaties waar we kunnen werken met de sociale grondprijs zoals die in de PALT-afspraken is vastgelegd.

Verder zal in optie 1 de mogelijkheid op de afname van parkeerplaatsen financieel ingeperkt worden, want ook de omvang van het aantal (openbare) parkeerplaatsen zal de financiële haalbaarheid negatief beïnvloeden. Ook hier vragen wij de Raad uiterlijk oktober 2020, om het definitieve standpunt van de gemeenteraad, alvorens verdere stedenbouwkundige studies te laten ontwerpen.

Optie 2 is volgens ons ook voor het centrum van Alblasterdam een goede oplossing als het gaat om een hoogwaardige architectonische invulling op het Wipmolen terrein. De ontwikkeling is dan gericht op koopwoningen met een beperkt aandeel woningen die in overleg met de Raad kunnen worden bestemd voor jongeren, ouderen of grote gezinnen.

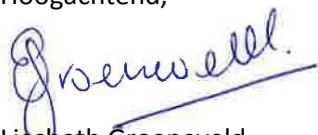
Voor het sociale segment zijn er volgens ons in het centrum goede alternatieve locaties zoals een Haven Zuid. Graag participeert Woonkracht10 daar met meer financiële draagkracht, zodat daar kwalitatief goede sociale woningen in een breed sociaal segment gerealiseerd kunnen worden.

Concluderend

Onze uiteindelijke voorkeur voor één van de twee bovenstaande opties wordt mede bepaald door het standpunt aangaande aandeel van het aantal openbare parkeerplaatsen en de beschikbaarheid/haalbaarheid van alternatieve locaties voor sociale nieuwbouw. Het lijkt ons het beste dat wij in september 2020, wanneer we met het BIO opnieuw in overleg zijn, u een aantal scenario's voorleggen die Dudok en Woonkracht10 als haalbaar ervaren. En die mogelijk ook van de Raad een richtinggevende uitspraak vragen over het aandeel en bestemming van de sociale huurwoningen en de omvang van het publieke domein dienstbaar parkeren.

We kijken uit naar dit afstemmingproces, mede omdat we erin geloven dat we hiermee de ontwikkeling van de locatie in versnelling brengen. Van onze zijde continueren we graag deze dialoog zodat oplossingsgericht gewerkt kan worden aan een snelle Wipmolen ontwikkeling.

Hoogachtend,



Liesbeth Groeneveld
bestuurder