Vragen Art. 47 RvO

GROEN LINKS LANDSMEER

Gemeente Landsmeer

Naam vragensteller(s):	Jacobien van Boeijen/Monique Hop
Onderwerp:	De Oude Keern
Beantwoording:	Schriftelijk
Datum indiening bij griffie:	27 augustus 2021
Nummer aanvraag:	99
Datum verzonden naar college: (beantwoording binnen 30 dagen)	2 september 2021

Vragen

Op 21 juli j.l. ontvingen wij het negatieve antwoord op onze technische vragen van 26 april 2021, drie maanden na dato.. Het antwoord luidt dat eigen Haard geen inzicht wil geven in hun financieel onderzoek. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig onderzoek zijn onderzocht in een massastudie, schrijft u.

1. *Kunt u ons alle stukken toesturen die horen bij de massastudie?*
   [Wij hebben nu alleen een schets op 1 A4 zonder toelichting welke parameters zijn gebruikt en wat de afwegingen waren.]
   Woningbouwcorporatie Eigen Haard heeft alle relevante informatie ten behoeve van resultaten onderzoek Oude Keern verwoord en met ons gedeeld in de Memo d.d. 16 juni 2020. Het onderzoek is uitgevoerd op verzoek van gemeente Landsmeer en onder begeleiding van Eigen Haard vanuit eigen bedrijfs-en onderzoeksvoering. Om duidelijke uitganspunten voor het onderzoek te bepalen is met Eigen Haard vooraf overeengekomen om een ‘0 scenario’ te definiëren als basisvariant in het onderzoek. Deze basisvariant, samen met andere varianten, moet een inzicht geven in de haalbaarheid van het totale project. De parameters die ten grondslag ligt aan deze basisvariant is gezamenlijk bepaald en luidt als volgt; ’het realiseren van een stedenbouwkundige setting door toepassing van verdichting op een verantwoorde wijze. Dit is de basisvariant, het vertrekpunt in het onderzoek. Het onderzoek verder voorzien van diverse varianten met rekenexercities, uitgevoerd door Eigen Haard vanuit eigen bedrijfs-en onderzoeksvoering. Hierbij wordt uitgegaan van de hieronder vermelde paramaters;
   - Fysiek (gebouw): In de basisvariant uitgaan van een 4-laags bouwblok die centraal wordt gepositioneerd in het midden van het plangebied met een liftvoorziening. Qua bouwhoogte komt dit ongeveer overeen met de huidige situatie. De omliggende bouwblokken dienen qua hoogte aan te sluiten bij de bestaande woningen rondom het plangebied (3-laags)’.
     Fysiek (parkeren): 34 parkeerplaatsen op eigen terrein (parkeernorm van circa 0,5 per woning excl. bezoekers). Bezoekersparkeren wordt opgelost op straat (buiten de onderzoekskavel) om in totaal aan de normatieve behoefte te voldoen van 42 parkeerplaatsen uit het parkeeronderzoek.
   - Financieel: De rekenexercities zijn vooralsnog uitgevoerd exclusief aankoop gemeentelijke grond en kosten bouwrijpmaken.

- Sociaal: 70% senioren, 30% jongeren. Het programmaverdeling naar m2 is na te lezen in de Memo van Eigen Haard.

Eigen Haard heeft in de Memo d.d. 16 juni 2020 inzicht gegeven in totaal 3 varianten met de daarbij behorende rekenexercities;

- variant 1 is de basisvariant met 63 woningen, 100% sociale huurprogramma (SH)
- In variant 2 is de rekenexercitie uitgevoerd met 50% SH- en 50% midden sociale huurprogramma (MSH-woningen)
- variant 3 geeft aan welke mate van verdichting en programma nodig is oom het plan haalbaar te maken. Break-even punt wordt bereikt bij 205 woningen bij 50% SH- en 50% MSH-woningen.

  De kosten voor bouwrijp maken zijn echter nog niet meegenomen in de variant berekeningen de gemeente wordt gevraagd om de gemeentelijke gronden om niet in te brengen.

2. *Bent u het eens met het besluit van Eigen Haard om geen inzicht te geven in hun financieel onderzoek?*
   Wij hebben begrip voor de uitganspunten. Eigen Haard heeft de nodige rekenexercities uitgevoerd volgens de eigen bedrijfs-en onderzoeksvoering, wat gebruikelijk is in onderzoek naar de (financiële) haalbaarheid van projecten. Het is ook gebruikelijk om voorzichtig om te gaan met openbaren van onderzoeksgegevens om de marktpositie te waarborgen. Anders kan deze kennis gebruikt worden bij onderhandelingen aangaande andere projecten en dat ondermijnt de onderhandelingspositie van de corporatie en de gemeente.

3. *Op welke gegevens heeft u zelf uw besluit gebaseerd om het onderzoek naar bouwen op deze locatie te staken?*
   De resultaten van variant 3 geeft voldoende aanleiding om het onderzoek te staken. Deze variant geeft aan welke mate van verdichting en programma nodig is oom het plan haalbaar te maken. Break-even punt wordt pas bereikt bij een zeer hoge mate van verdichting met 205 woningen. Dit houdt in dat de basisvariant minimaal 3x verdicht moet worden door hoogte in te gaan (!). Wanneer in de rekenexercities rekening wordt gehouden met de kosten voor bouwrijp maken en gemeentelijke gronden is de nodige verdichting zelfs hoger dan 3x. Deze hoge mate verdichting door hoogte op te zoeken is ongewenst in het dorpse karakter van Landsmeer.

Antwoord college

Datum beantwoording: 28-09-2021