EIGEN HAARD ROCHDALE

Gemeente Landsmeer
T.a.v. het college van B&W
Per e-mail verzonden

Datum : 26 oktober 2020
Betreft : Oude Keern
Bijlage : Memo Oude Keern (d.d. 16 juni 2020)

Geacht college,

Middels deze brief willen wij, Woningstichting Rochdale en Eigen Haard, het college van B&W ons besluit kenbaar maken om ten aanzien van de Oude Keern niet over te gaan tot herontwikkeling. Dit besluit is tot stand gekomen na grondig haalbaarheidsonderzoek en in overleg tussen de gemeente, Rochdale en Eigen Haard. Het besluit om af te zien van sloop/nieuwbouw wordt hieronder verder toegelicht.

Oude Keern
Eigen Haard bezit 11 woningen aan de Calkoenstraat gebouwd in 1950 en gerenoveerd in 1980. Rochdale bezit het voormalig verzorgingshuis uit 1951 bestaande uit 24 sociale huurwoningen gelegen aan de Dorpsstraat. In totaal bezitten beide corporaties samen 35 woningen. Voor zowel het complex van Rochdale als Eigen Haard geldt dat er geen vastgoedtechnische urgentie is om op korte termijn een project te starten. Behoudens de energetische kwaliteit voldoen de huidige woningen goed. De complexen zijn nog circa 10 á 15 jaar door te exploiteren. De verwachting is dat na deze periode een verduurzamingsaanpak c.q. grootschalig onderhoud nodig zal zijn.

Op verzoek van de gemeente Landsmeer hebben Rochdale en Eigen Haard de afgelopen jaren haalbaarheidsonderzoek gedaan naar herontwikkeling van de Oude Keern. Aanleiding hiervoor is de toenemende vraag naar betaalbare woningen in Landsmeer. In het bijzonder voor de doelgroepen jongeren en senioren. Een stedenbouwkundige studie heeft aangetoond dat het mogelijk is om circa 63 twee- en driekamerwoningen te realiseren op deze locatie uitgaande van overwegend drielaagse en deels vierlaagse bebouwing. Dit is qua bouwlagen/volume besproken met de gemeente en passend binnen de context van Landsmeer. De studie toont aan dat verdichting maar in beperkte mate mogelijk is aangezien wij lager uitkomen dan een verdubbeling van de huidige 35 woningen.

Op basis van de stedenbouwkundige studie stellen wij vast dat wij middels herontwikkeling van de Oude Keern maar 'beperkt' de volkshuisvestelijke ambities/doelstellingen kunnen waarmaken om meer woningen toe te voegen aan Landsmeer. Ook gaat de beperkte mogelijkheid tot verdichting gepaard met een negatief financieel resultaat van circa 3 á 3,3 miljoen euro op de grondexploitatie. Dit komt hoofdzakelijk door het afboeken van de marktwaardes van de huidige woningen (voor meer inzicht in de grondexploitatie zie bijgevoegde memo).

Tot slot, omdat de leefbaarheid in Landsmeer goed scoort en ook geen aanleiding vormt voor ingrijpen hebben wij, in goed overleg met de gemeente, gezamenlijk het besluit genomen om niet over te gaan tot herontwikkeling. Dit besluit is een integrale afweging op basis van vastgoedtechnische noodzaak, mogelijkheden voor verdichting, financieel resultaat en

volkshuisvestelijke noodzaak. Rochdale en Eigen Haard zijn welwillend om in samenwerking met de gemeente eventuele andere potentiele ontwikkellocaties (nieuwbouw of sloop/nieuwbouw) te onderzoeken.

Met vriendelijke groet,
Rochdale

B. de Maar
Lid Raad van Bestuur

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard

A. Halm
Lid Raad van Bestuur