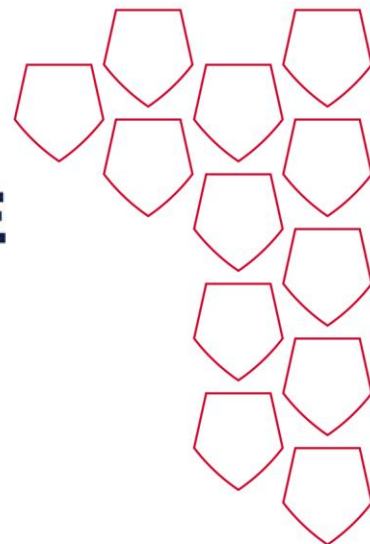




Memo Oude Keern

Aan: Erik Heinrich en Ilhan Bora (gemeente Landsmeer)
 Van: Eric Nagengast, Tomas Postema (Rochdale)
 Danny Wijnbelt, Erik Havermans (Eigen Haard)
 Datum: 16 juni 2020
 Betreft: Haalbaarheidsanalyse Oude Keern

Inleiding

Middels deze notitie wordt inzicht gegeven in haalbaarheid van sloop-nieuwbouw op de locatie Oude Keern in Landsmeer. De notitie is opgesteld ter informatie en is tevens bedoeld als 'praatprent' voor overleg tussen de gemeente Landsmeer, Rochdale en Eigen Haard inzake de eventuele herontwikkeling van de locatie Oude Keern.

Bestaande situatie

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 samen 35 woningen.

Juridisch eigendom

In onderstaande kaart is het juridisch eigendom weergegeven. Het rood gearceerde deel is in private handen en maakt geen onderdeel uit van de plannen. Het onderzoeksgebied omvat de percelen van Eigen Haard (1685), Rochdale (2988) en de gemeente Landsmeer (3034 en 1756). De percelen hebben de volgende oppervlaktes (bron: kadaster):

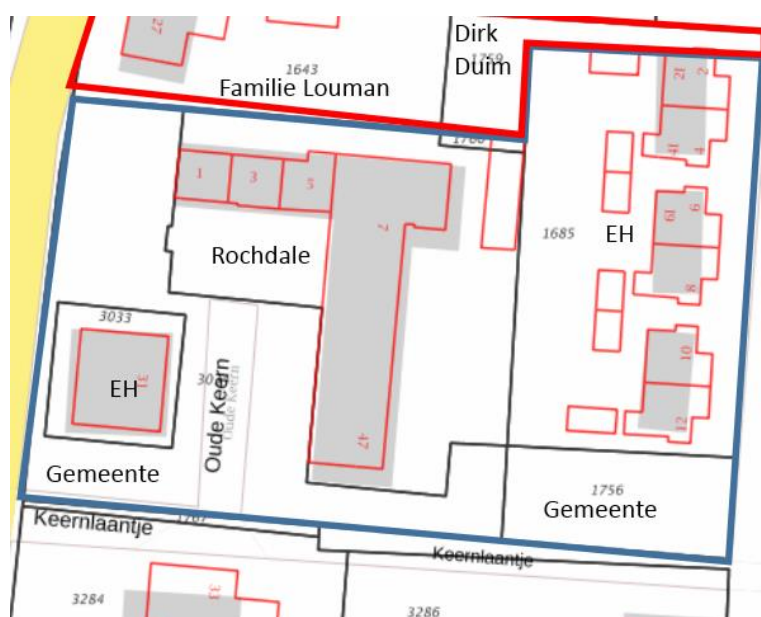
Perceel 2988, eigendom Rochdale: 1.535 m² (functie wonen)

Perceel 1685, eigendom Eigen Haard: 1.507 m² (functie wonen)

Perceel 3034, eigendom gemeente, 1.249 m² (functie parkeren)

Perceel 1756, eigendom gemeente, 367 m² (functie terrein)

Perceel 3033 met daarop een herenhuis is in eigendom van Eigen Haard. Dit pand is recentelijk gerenoveerd en opgedeeld in 7 jongerenwoningen en vormt geen onderdeel van het project. Het totale kaveloppervlak (exclusief het herenhuis) bedraagt 4.658 m².



Ruimtelijke kaders gemeente Landsmeer

Vanuit de gemeente zijn de volgende stedenbouwkundige c.q. ruimtelijke kaders meegegeven voor het onderzoeken van haalbaarheid:

- Parkeernorm volgens CROW-cijfers (zie onderstaand)
- Een maximaal vierlaags bouw centraal gepositioneerd met lift in L-vorm (lange vleugel) en drielaagse korte vleugel.
- Aan de randen (Calkoenstraat & Dorpstraat) drielaagse woningen met dorpsuitstraling. Qua hoogte en uitstraling aansluitend bij de omgeving.
- Bereidheid van de gemeente om groot deel van haar grond (te weten perceel 1756 en 3034) over te dragen aan Eigen Haard en Rochdale ten behoeve van de ontwikkelopgave.
- Ruimtelijk scheiden van de gewenste doelgroepen (senioren en starters).

Parkeren:

Voor wat betreft de toekomstige parkeerbehoefte is in afstemming met de gemeente een parkeeronderzoek uitgevoerd (d.d. 13 februari 2019). Het uitgevoerde onderzoek laat zien dat de op basis van CROW er een normatieve parkeerbehoefte is van 42 plekken. Voor die parkeerstudie was een oude verkavelingsopzet gebruikt die uitging van 66 woningen.

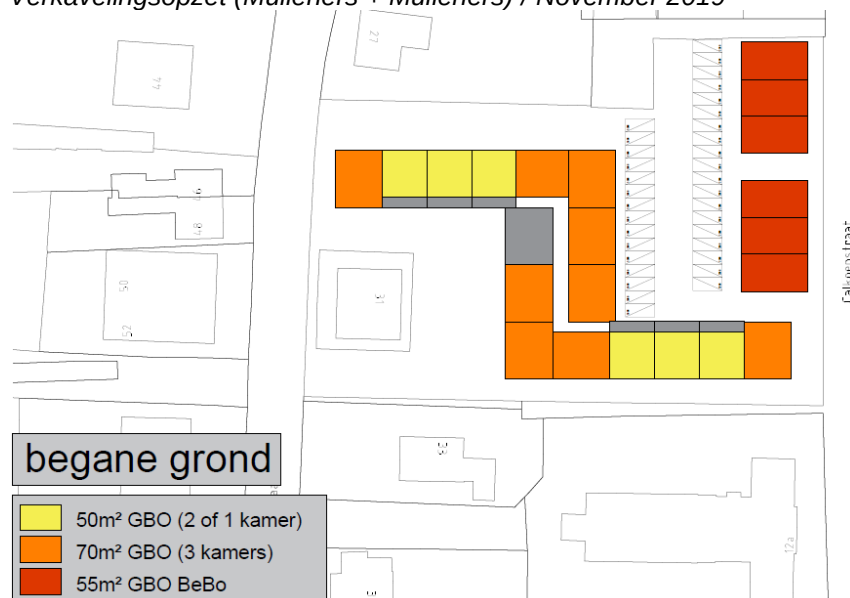
Stedenbouwkundige verkaveling

In opdracht van Rochdale en Eigen Haard heeft architectenbureau Mulleners + Mulleners een stedenbouwkundige verkavelingsopzet (november 2019) gemaakt. Deze verkavelingsopzet laat zien dat het mogelijk is om te verdichten en circa 63 appartementen te realiseren op deze locatie. In de studie is uitgegaan van 2- en 3-kamerwoningen van circa 50 m² en 70 m² GBO:

- Drielaags appartementsgebouw:
18x woningen van circa 55 m² GBO (jongeren/starters)
- Drie/vierlaags appartementsgebouw:
27x appartement van 70 m² GBO (senioren)
18x appartement van 50 m² GBO (senioren)
- 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.

Impressie stedenbouwkundige massa (Mulleners + Mulleners)





Grondexploitatie

Op basis van de stedenbouwkundige verkaveling is een grondexploitatie (hierna: Grex) opgesteld. Wij hanteren hierbij de volgende uitgangspunten:

- We slopen de gebouwen van Eigen Haard en Rochdale
- Nieuwbouwprogramma bestaat volledig uit sociale huurwoningen.
- Er is in de Grex geen rekening gehouden met ingrijpende verleggingen van kabels en leidingen.
- De gemeente draagt de kosten voor het woonrijp maken.
- In de Grex is geen indexering meegenomen over de kosten.

Kosten:

- Verwervingskosten: Inbrengwaarde/waardevernietiging complex van Rochdale €2.280.000 (prijspeil 2019) + complex van Eigen Haard €1.385.038 (prijspeil 2019) = €3.665.038.
- Bouwrijp maken: Sloopkosten, asbestsanering en bouwrijp maken zijn geschat op €250.000,-.
- Bijkomende kosten: Plankosten anterieure overeenkomst (grondverkoop) zijn geschat op €50.000,-, verhuiskostenvergoedingen €210.000,- en overige + onvoorziene kosten €30.600,-. Totale kosten zijn geschat op €290.600,-.

Opbrengsten (fictief):

- De grondopbrengsten van de sociale huurwoningen (hierna: SH) zijn gebaseerd op de afkoopsom die geldt in de gemeente Amsterdam voor sociale huurwoningen. Er is voor dit onderzoek gerekend met €250,- excl. btw per m² GBO.
- Het totale bouwprogramma bestaat uit 3.780 m² GBO.

Variant 1: 63 woningen; volledig SH-programma

Investering en opbrengst	
Verwerving	€ 3.665.038
Bouwrijp maken	€ 250.000
Woonrijp maken	€ -
Bijkomende kosten	€ 290.600
Financieringskosten	€ 11.472
Ontwikkelkosten (AK)	€ 10.812
Oude plankosten	€ -
Niet terug te vorderen BTW	€ 52.070
Investeringskosten	€ 4.279.992
Opbrengsten	€ 945.000
Projectresultaat GREX	€ - 3.334.992

Het Grex-projectresultaat is negatief en komt uit op minus €3.334.992,-. Om het Grex-projectresultaat te verbeteren kan gekozen worden om deels middensegmenthuur (hierna: MSH) toe te voegen aan het programma. MSH-woningen verhuren wij tussen de circa €750,- en €1000,- per maand. Uitgaande van een verdeling van 50% SH-woningen en 50% MSH-woningen is een tweede Grex-variant gemaakt. In deze variant is voor de MSH-woningen een grondprijs van €450,- excl. btw als uitgangspunt genomen. De investeringskosten zijn ongewijzigd:

Variant 2: 50% SH- en 50% MSH-woningen

Opbrengsten (fictief):

- De grondopbrengsten van de SH-woningen zijn €250,- excl. btw per m² GBO.
- Voor de MSH-woningen is gerekend met een grondprijs van €450,- excl. btw per m² GBO.
- Het totale bouwprogramma bestaat uit 3.780 m² GBO:
1890 m² GBO x 250,-
1890 m² GBO x 450,-

Variant 2: 63 woningen; 50% SH- en 50% MSH-woningen

Investering en opbrengst		
Verwerving	€	3.665.038
Bouwrijp maken	€	250.000
Woonrijp maken	€	-
Bijkomende kosten	€	290.600
Financieringskosten	€	11.472
Ontwikkelkosten (AK)	€	10.812
Oude plankosten	€	-
Niet terug te vorderen BTW	€	52.070
Investeringskosten	€	4.279.992
Opbrengsten	€	1.323.000
Projectresultaat GREX	€	- 2.956.992

Het Grex-projectresultaat is nog altijd negatief en komt uit op minus €2.956.992,-. Om een neutraal Grex-projectresultaat te behalen moeten de opbrengsten gelijk zijn aan de investeringskosten van €4.279.992,-. Bij een programmatische verdeling van 50% SH en 50% MSH is een neutraal Grex-projectresultaat te behalen door meer te verdichten. Wanneer 3 á 3,5 keer meer bouwvolume wordt toegevoegd wordt geen verlies meer geleden op de Grex. In dit geval worden er circa 205 woningen gerealiseerd.

Variant 3: Verdichting naar 205 woningen met behoud verdeling 50% SH- en 50% MSH-woningen

Opbrengsten (fictief):

- De grondopbrengsten van de SH-woningen zijn €250,- excl. btw per m² GBO.
- Voor MSH-woningen is gerekend met een grondprijs van €450,- excl. btw per m² GBO.
- Het totale bouwprogramma bestaat uit 12.285 m² GBO:
6143 m² GBO x 250,-
6143 m² GBO x 450,-

Variant 3: 205 woningen; verdeling van 50% SH- en 50% MSH-woningen

Investering en opbrengst		
Verwerving	€	3.665.038
Bouwrijp maken	€	250.000
Woonrijp maken	€	-
Bijkomende kosten	€	290.600
Financieringskosten	€	11.472
Ontwikkelkosten (AK)	€	10.812
Oude plankosten	€	-
Niet terug te vorderen BTW	€	52.070
Investeringskosten	€	4.279.992
Opbrengsten	€	4.299.750
Projectresultaat GREX	€	19.758

Het moge duidelijk zijn dat in variant 3 sprake van een theoretische rekenexercitie. We hebben dit inzichtelijk gemaakt om een beeld te schetsen van de mate waarin de herontwikkeling een positief/neutraal Grex-projectresultaat behaalt. In deze variant is geen rekening gehouden met de stedenbouwkundige kaders van de gemeente Landsmeer. Ook sluit de variant niet aan bij de normatieve parkeerbehoefte die het parkeeronderzoek laat zien.

Tot slot

We hopen u door middel van bovenstaande inzichtelijk te hebben gemaakt wat grosso modo de financiële gevolgen zijn van een herontwikkeling van de bestaande woongebouwen. Graag lichten we dit verder toe in een persoonlijk gesprek.