Aan: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Landsmeer

T.a.v.: Portefeuillehouder Bouwzaken

Betreft: Renovatie Oude Keern

Datum: 29-04-2021

Geachte heer Heidrich,

De Gemeenteraad van Landsmeer nam in haar vergadering van 28 januari 2021 de aanbevelingen van de rekenkamercommissie over, die wij hadden geformuleerd in onze tussenrapportage Sociale Woningen in Landsmeer. Aanbeveling nr 5 was om, in overleg met de corporaties, vast te stellen of de huidige beleidsregels voldoende ruimte bieden aan corporaties om via aan- en/of opbouw nieuwe sociale woningen op inbreidingslocaties te realiseren. Hoewel de rekenkamercommissie ervoor had gekozen om geen individuele projecten te onderzoeken, moet opgemerkt worden dat deze aanbeveling ook, maar niet uitsluitend, werd ingegeven door de signalen die wij van de corporaties en de huurdersvereniging hadden gekregen over het gebrek aan speelruimte in het project de Oude Keern.

Vrijwel tegelijkertijd heeft u de Gemeenteraad geïnformeerd over het besluit van Eigen Haard en Rochdale om, na het doen van een haalbaarheidsonderzoek, niet over te gaan tot herontwikkeling van de Oude Keern. De corporaties stellen in hun desbetreffende brief van 26 oktober 2020 enerzijds, op basis van de stedenbouwkundige studie, vast dat het project slechts ‘beperkt’ de volkshuisvestelijke ambitie/doelstelling kan waarmaken. Anderzijds stellen zij dat deze ‘beperkte’ verdichting gepaard gaat met een negatief resultaat op de grondexploitatie van € 3 à 3,3 miljoen. Dit komt hoofdzakelijk door het afboeken van de “inbrengwaarde/waardevernietiging” (€ 3,6 miljoen) van de huidige woningen.

Het besluit van de corporaties zou in overleg met de gemeente zijn genomen en het leek ons daarom passend om de vragen die het bovenstaande bij ons oproept aan u voor te leggen. Wij baseren ons daarbij op het Memo Oude Keern d.d. 16 juni 2020, waarin de corporaties de haalbaarheidsanalyse toelichten.

Om te beginnen wordt gesteld dat het project het doel om, door middel van verdichting, meer sociale woningen te realiseren slechts beperkt kan waarmaken. Wij begrijpen echter dat in het plan 63 woningen gerealiseerd worden op een plek waar er nu 35 zijn. Dat zijn 28 extra woningen (een groei van 3% van het totale aantal sociale woningen in de gemeente) en het is ons niet duidelijk op basis waarvan dit gekwalificeerd moet worden als ‘beperkt.’

De rekenkamercommissie kan de redenering over het negatieve resultaat op de grondexploitatie niet volgen. Met name de waardering van de huidige 35 sociale woningen roept bij ons vragen op. De waarde van deze woningen zou € 3,6 miljoen bedragen, terwijl de waarde van 63 nieuwe sociale woningen slechts € 0,95 miljoen zou zijn. Deze absurde en onbegrijpelijke uitkomst lijkt het gevolg van het gebruik van verschillende waardebegrippen voor enerzijds de huidige sociale woningen en anderzijds de nieuwe sociale woningen.

Voor de waardering van de nieuwe woningen wordt de bij grondexploitaties gangbare afkoopsom gebruikt. Het idee achter deze afkoopsom is dat een (sociale) huurwoning een netto-opbrengst (= huurinkomsten –/-- (beheer + onderhoud + rente en aflossing bouwkosten)) heeft, die gebruikt kan worden om de aanschaf van de grond, het bouwrijp maken en de investeringen in infrastructuur te financieren. De hoogte van deze kosten bepalen dus of een sociale huurwoning rendabel te realiseren is.

Het is echter niet duidelijk welk waardebegrip voor de bestaande 35 sociale woningen wordt gebruikt. In de brief van de corporaties wordt gesproken over marktwaarde en in het memo over verwervingskosten en inbrengwaarde c.q. waardevernietiging. De begrippen 'marktwaarde', 'verwervingskosten' en 'inbrengwaarde' suggereren dat het project de bestaande woningen moet kopen en dat de opbrengsten van de nieuwe woningen deze aankoop moeten financieren. Aangezien de woningen al in het bezit van de corporaties zijn en een blijvende bestemming als sociale woning hebben, is het ons niet duidelijk welke bedrijfseconomische redenering hieraan ten grondslag ligt. Bovendien is onduidelijk waarom de woningen in deze redenering een marktwaarde hebben van ruim € 100.000,- per woning.

Van waardevernietiging zou sprake kunnen zijn als er nog niet volledig afgeschreven investeringen zijn gedaan, die bij de sloop 'vernietigd' worden. Als dat zo is, zouden wij echter verwachten dat deze als zodanig benoemd worden. Het zou ons bovendien ernstig verbazen als er nog € 100.000,- niet was afgeschreven op deze woningen die, in de jaren '50 zijn gerealiseerd en gedeeltelijk in 1980 zijn gerenoveerd.

Als de netto-huuropbrengst de grondslag voor de waardering is, zetten wij vraagtekens bij het karakteriseren van het verlies van netto-opbrengsten als waardevernietiging, waar de corporaties voor gecompenseerd zouden moeten worden, bijvoorbeeld met ruimte om woningen buiten het sociale segment te verhuren. De maatschappelijke opgave van corporaties is immers niet het realiseren van zo veel mogelijk netto-inkomsten, maar het realiseren van zo veel mogelijk sociale woningen. Bovendien roept het de vraag op, op welke manier de toekomstige waardestijging van de nieuwe woningen, als daarvan de bouwkosten zijn afgelost, in de waardering van de opbrengsten moet worden meegenomen.

Wij willen ervoor waken vergaand te speculeren over de onderbouwing van de € 3,6 miljoen, die zou moet worden afgeboekt. Los van deze kosten blijkt het project Oude Keern echter zonder meer te realiseren binnen de gestelde stedenbouwkundige kaders. Ook bij volledige sociale verhuur is immers sprake van een positieve grondexploitatie van ongeveer € 330.000,-. Dat is ook niet verwonderlijk, omdat juist die grond niet verworven hoeft te worden en omdat overige noodzakelijke investeringen beperkt zijn. Het is in principe nog steeds mogelijk om een sociale woning rendabel te ontwikkelen als alleen rekening hoeft te worden gehouden met beheer-, onderhouds- en bouwkosten.

De suggestie dat het project Oude Keern op basis van gangbare bedrijfseconomische principes 3,6 miljoen euro op zou hebben moeten brengen lijkt ons op grond van het bovenstaande uiterst discutabel. De suggestie dat de Oude Keern niet gerealiseerd gaat worden, omdat de gemeente onvoldoende ruimte heeft geboden om het project te realiseren, lijkt ons eveneens discutabel. In geen enkel scenario was het een serieuze optie om, zoals in de enige sluitende calculatie in het memo, 200 woningen te bouwen, waarvan ook nog eens slechts de helft sociaal.

Al met al vragen wij ons af in hoeverre dit besluit van de corporaties een nieuw licht werpt op onze aanbeveling. Om die vraag te kunnen beantwoorden zouden wij graag de volgende vragen beantwoord zien:

1. Op basis van welke standaard moet de opbrengst van 28 nieuwe sociale huurwoningen worden gekwalificeerd als ‘beperkt?’
2. Wat is de waarderingsgrondslag voor de 35 ingebrachte corporatiewoningen en wat is de bedrijfseconomische grondslag voor een haalbaarheidsanalyse waarbij deze woningen ‘verworven’ moeten worden?

Vanzelfsprekend lichten wij onze vragen graag toe in een nader gesprek.

Met vriendelijke groet,

Namens de Rekenkamercommissie

Fred de Koning,
voorzitter