Gemeente Landsmeer

Bezoekadres :Raadhuisstraat 1 – 1121 XC Landsmeer
Postadres :Postbus 1 - 1120 AA Landsmeer

020 4877 111
gemeente@landsmeer.nl
www.landsmeer.nl

uw brief van:	7 juli 2021
uw kenmerk:	
ons kenmerk:	730387965347155 behorende bij zaak: 13052-2021
datum:	7 juli 2021
onderwerp:	Vragen Oude Keern - Rekenkamercommissie

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw brief over onderzoek Oude Keern d.d. 29-04-2021 ontvangt u hierbij een korte omschrijving van het onderzoeksproces en antwoorden op uw vragen zoals gesteld is in de genoemde brief.

Aanleiding
Oude Keern was als onderzoekslocatie opgenomen in het vastgesteld uitvoeringsprogramma woonvisie gemeente Landsmeer. Een onderzoek moet uitwijzen of het mogelijk is om op deze inbreidingslocatie sociale woningen te realiseren en meer nieuwe woningen toe te voegen aan het woonprogramma van Landsmeer. Naar aanleiding hiervan heeft gemeente Landsmeer richting de woningbouwcorporaties het initiatief genomen om een haalbaarheidsonderzoek te starten naar de mogelijkheden.

Huidige situatie
In de huidige situatie bezit Eigen Haard 11x woningen aan de Calkoenstraat gebouwd in 1950. Rochdale bezit in het voormalig verzorgingshuis uit 1951 24x sociale woonunits. Alle opstallen zijn in beheer en in onderhoud bij woningbouwcorporaties Eigen Haard en Rochdale.

Onderzoek
In samenwerking met corporaties is in het 2e kwartaal van 2019 het onderzoek gestart. Vooraf is het onderzoeksproces besproken en is overeengekomen om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren bestaande uit twee delen, te weten; (1) financieel onderzoek en (2) een stedenbouwkundig onderzoek waarin Eigen Haard het totale proces coördineert. Het financiële deel van het onderzoek betreft een intern onderzoek van de corporaties. Het stedenbouwkundig ontwerp is tot stand gekomen door de uitganspunten vooraf gezamenlijk te onderzoeken in een massastudie. Op basis van het ontwerp hebben de corporaties een investeringsberekening uitgevoerd naar de haalbaarheid van het project. De berekening geeft inzichten weer over de nieuwbouwmogelijkheden op locatie. Er zijn uiteraard meerdere concepten mogelijk met diverse mate van verdichting en resultaten.

Conclusie
De conclusie van de corporaties is gebaseerd op een combinatie van sociale, bouwkundige en financiële factoren; de panden verkeren bouwkundig in een redelijk goede staat. De sociale leefbaarheid in panden, op locatie en in de nabije omgeving is redelijk goed te noemen, er zijn geen sociale problemen. Sloop en nieuwbouw is technisch en sociaal niet noodzakelijk. Het financieel projectresultaat laat een groot negatief saldo zien. Beide corporaties komen op basis van deze factoren tot de conclusie dat het project een niet haalbare case is. De uitganspunten en resultaten van het onderzoek met de conclusies is gedeeld in een memo d.d. 16-06-2020 en in een brief d.d. 26-10-2020.

Vragen

Hieronder vindt u de antwoorden op uw vragen zoals gesteld is in uw brief d.d. 29-04-2021;

1. Op basis van welke standaard moet de opbrengst van 28 nieuwe sociale huurwoningen worden gekwalificeerd als 'beperkt?'

Beide corporaties kwalificeren het project Oude Keern als 'beperkt' vanuit eigen woningvoorraad en eigen volkshuisvestelijke ambities/doelstellingen. De kwalificatie 'beperkt' is niet beredeneerd vanuit de gemeentelijke ambities, maar vanuit de ambities corporaties.

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?*

Eigen Haard geeft aan de concrete vraagstelling niet duidelijk is. De kans op interpretatie verschil is groot over de methodiek waarop voorraden worden gewaardeerd en afgeschreven en verwijst naar de memo d.d. 16 juni voor de formulering verwervingskosten; Inbrengwaarde/waardevernietiging complex van Rochdale €2.280.000 (prijspeil 2019) + complex van Eigen Haard €1.385.038 (prijspeil 2019) = €3.665.038.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer

L.A. (Léon) de Lange,
Burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
Secretaris