Aan: de raad van de Gemeente Landsmeer

Betreft: Project Oude Keern

Datum: 4 september 2021

Geachte raadsleden,

In uw vergadering van 28 januari 2021 heeft u de aanbevelingen overgenomen uit de tussenrapportage Sociale Woningen in Landsmeer van de rekenkamercommissie. Zo ook aanbeveling nr 5 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 Oude Keern.

Vrijwel tegelijkertijd heeft uw college u geïnformeerd over het besluit van Eigen Haard en Rochdale om 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. De corporaties baseren deze conclusies op het Memo Oude Keern d.d. 16 juni 2020, waarin de corporaties de haalbaarheidsanalyse uiteen hebben gezet.

Het besluit van de corporaties heeft bij de rekenkamercommissie een aantal vragen opgeroepen die wij op 29 april 2021 aan het College hebben voorgelegd. Het College heeft onze vragen op 7 juli 2021 beantwoord. Dat antwoord is de aanleiding voor de brief die wij nu aan uw raad sturen.

Het doel van het project Oude Keern was om, door middel van verdichting, meer sociale woningen te realiseren. In de brief van de corporaties wordt gesteld dat dit doel slechts beperkt waargemaakt kan worden. In het plan worden echter 63 woningen gerealiseerd op een plek waar er nu 35 zijn. Dat zijn 28 extra woningen wat overeenkomt met een groei van 3% van het totale aantal sociale woningen in de gemeente. Waarom moet deze opbrengst gekwalificeerd worden als 'beperkt?' Volgens het college is de kwalificatie voor rekening van de corporaties en moet zij in het licht worden gezien van de omvang van het totale bezit van deze corporaties. Daarmee wordt, volgens ons, al te gemakkelijk voorbijgegaan aan het fundamentele uitgangspunt, op basis waarvan prestatieafspraken met corporaties worden gemaakt: ambities en doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting worden op de schaal van individuele gemeentes geformuleerd en gerealiseerd. Het feit dat de gemeente daarover afspraken maakt met andere gemeenten in de Metropoolregio en dat de corporaties ook op de schaal van de Metropoolregio opereren doet daar niets aan af.

De rekenkamercommissie kan ook de redenering over het negatieve resultaat op de grondexploitatie niet volgen. Met name de waardering van sociale woningen roept bij ons vragen op. De waarde van de 35 oude woningen zou € 3,6 miljoen bedragen, terwijl de waarde van 63 nieuwe woningen slechts

€ 0,95 miljoen zou zijn. Deze op, het eerste gezicht, merkwaardige incongruentie vraagt, wat ons betreft, om een begrijpelijke toelichting. Die toelichting ontbreekt in het memo en wij hebben daarom deze vraag aan het college voorgelegd dat daarop geen inhoudelijk antwoord heeft kunnen of willen geven. Wel erkent Eigen Haard dat de kans op interpretatieverschillen groot is als het gaat om de methodiek waarmee voorraden worden gewaardeerd en verwijst daarom terug naar het memo voor de formulering. In het memo wordt de waardering van 3,6 miljoen euro voor de 35 bestaande woningen echter niet gedefinieerd of toegelicht. Bovendien worden in de brief van de corporaties en het memo de termen marktwaarde, waardevernietiging, verwervingskosten en inbrengwaarde door elkaar heen gebruikt wat de duidelijkheid ook niet ten goede komt.

Wij willen ervoor waken vergaand te speculeren over de onderbouwing van de € 3,6 miljoen, die zou moeten worden afgeboekt. Wij hebben een aantal mogelijkheden de revue laten passeren in onze brief aan het college en aangegeven waarom deze wat ons betreft tekort zouden schieten.

Los van de 3,6 miljoen 'kosten' blijkt het project Oude Keern zonder meer te realiseren binnen de gestelde stedenbouwkundige kaders. Ook bij volledige sociale verhuur is er dan 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.

Eigen Haard en Rochdale hebben er om hun moverende redenen voor gekozen het project Oude Keern niet te realiseren. Wellicht dat daar goede bedrijfseconomische argumenten aan ten grondslag liggen. Het is de rekenkamercommissie echter niet gelukt om deze boven water te krijgen. In plaats daarvan hebben wij een business case gezien die zou aantonen dat er 200 splinternieuwe woningen gerealiseerd zouden moeten worden, waarvan de helft ook nog eens niet sociaal verhuurd kan worden, om het verlies van 35, 60 jaar oude, bestaande sociale woningen te compenseren. Deze berekening toont echter, volgens de rekenkamercommissie, eerder aan dat er aan de aannames iets schort dan dat het project bedrijfseconomisch niet verantwoord is. Daarbij merken we op dat, volgens de corporaties, de haalbaarheidsstudie in goed overleg met de gemeente tot stand is gekomen.

De gemeente Landsmeer en de corporaties hebben in prestatieafspraken vastgelegd dat zij *het huidige aantal sociale woningen gelijk willen houden en waar mogelijk het aantal sociale huurwoningen willen laten toenemen.* Daarbij is afgesproken dat de gemeente nieuwbouwlocaties voor sociale huur mogelijk maakt, parkeernormen aanpast en de grondprijs verlaagt. Met het project Oude Keern is de gemeente, voor zover wij kunnen nagaan, haar kant van de afspraken nagekomen. Gezamenlijk is vervolgens lang gekeken of het project realiseerbaar was. Uiteindelijk nemen de corporaties een besluit op basis van een businesscase die zou aantonen dat het project voor hen pas de moeite waard zou zijn als er 205 woningen gerealiseerd zouden worden. Zoals het corporaties zelf ook opmerken behelst dit een fictief scenario en geen realistische optie, wat de vraag oproept waarom er überhaupt gezamenlijk een onderzoek is gedaan.

Op basis van het voorgaande willen wij u aanbevelen om het college te vragen om Eigen Haard en Rochdale formeel te verzoeken om:

1. het besluit over de herontwikkeling van Oude Keern, in het licht van de in de prestatieafspraken vastgelegde ambities, te heroverwegen;
2. een nieuw besluit te voorzien van een transparante onderbouwing die voor uw raad, voor de huurdersvereniging en voor de rekenkamercommissie te begrijpen en te controleren is;
3. inzicht te geven in eventuele knellende beleidspunten die bij de (her)overweging een rol hebben gespeeld.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben ingelicht over ons standpunt,

Met vriendelijke groet,

Namens de rekenkamercommissie,

Fred de Koning,
voorzitter

Bijlagen

- oorspronkelijke brief besluit corporaties
- memo haalbaarheid
- brief rekenkamercommissie aan college
- antwoord college