Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	12 oktober 2021
Portefeuillehouder	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	22801-2021:830239 behorende bij zaak: 22801-2021
Bijlage(n)	B1. Brief Rekenkamercommissie Oude Keern d.d. 04 september 2021

Onderwerp:	*Brief rekenkamercommissie Oude Keern d.d. 04 september 2021*

Aan de raad van Landsmeer,

Inleiding

Op 04 september 2021 heeft de rekenkamer aan de raad een brief verzonden met eigen bevindingen met betrekking tot het onderzoek nieuwbouw sociale woningen Oude Keern. Op basis van de bevindingen in de bovengenoemde brief verzoekt de rekenkamercommissie het college om Eigen Haard en Rochdale te verzoeken om drie vragen te beantwoorden. In de deze RIB geven wij een korte samenvatting van het onderzoek en een reactie op de gestelde vragen.

Samenvatting

Oude Keern was als onderzoekslocatie opgenomen in het uitvoeringsprogramma woonvisie Landsmeer. Op initiatief en op verzoek van gemeente Landsmeer hebben de woningbouwcorporaties Eigen Haard en Rochdale in het 2e kwartaal van 2019 gezamenlijk met gemeente Landsmeer een onderzoek gestart. Het onderzoek is uitgevoerd onder begeleiding van de corporaties. In totaal zijn er drie varianten onderzocht en doorgerekend door de corporaties.

In het onderzoek is er ruimte genomen om het plan te onderzoeken op haalbaarheid, zonder beperkingen door parkeren en verdichting door hoogte op te zoeken. Variant 3 geeft aan wanneer het plan financieel haalbaar wordt met een break-even punt rekenexercitie.

1. Variant 1 (basisvariant): Om duidelijke uitganspunten in het onderzoek te bepalen is met Eigen Haard vooraf overeengekomen om een ‘0 scenario’ gezamenlijk te definiëren als basisvariant in het onderzoek. Deze basisvariant, samen met andere varianten, moet een inzicht geven in de haalbaarheid van het totale project. De parameters die ten grondslag ligt aan deze basisvariant is gezamenlijk bepaald en luidt als volgt; “het realiseren van een stedenbouwkundige setting door toepassing van verdichting op een verantwoorde wijze”. Hierbij wordt uitgegaan van de hieronder vermelde paramaters;
   - Fysiek (gebouw): het toestaan van een 4-laags bouwblok die centraal wordt gepositioneerd in het midden van het plangebied met een liftvoorziening. Qua bouwhoogte komt dit ongeveer overeen met de huidige situatie. De omliggende bouwblokken dienen qua hoogte aan te sluiten bij de bestaande woningen rondom het plangebied (3-laags)’.
     Fysiek (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.
   - Financieel: De kosten voor bouwrijp maken zijn niet meegenomen in rekenexercities varianten. De gemeente wordt gevraagd om de gemeentelijke gronden om niet in te brengen.
   - Sociaal: 70% senioren, 30% jongeren. Het programmaverdeling naar m2 is na te lezen in de Memo van Eigen Haard.

Variant 1 heeft geresulteerd in een programma met 63 woningen met 100% sociale huur (SH) met als resultaat -€3,35 mln.

2. In variant 2 bestaat het programma uit 50% SH- en 50% midden sociale huurprogramma (MSH-woningen) met als resultaat -€2.96 mln.
3. Variant 3 geeft aan welke mate van verdichting en programma nodig is om het plan haalbaar te maken. Break-even punt wordt bereikt bij 205 woningen bij 50% SH- en 50% MSH-woningen. Zoals hierboven aangegeven zijn de kosten voor bouwrijp en een prijs voor de inbreng van gemeentelijke gronden maken nog niet meegenomen in deze rekenexercitie.

Het onderzoek is afgerond met de conclusie van de corporaties dat het project Oude Keern niet haalbaar is. De overweging van Eigen Haard en Rochdale is gebaseerd op een combinatie van financiële, sociale en bouwkundige factoren. De bouwkundige staat van de panden is redelijk. De sociale leefbaarheid in panden, op locatie en in de nabije omgeving is redelijk goed te noemen, er zijn geen problemen. De woningen kunnen naar verwachting nog prima circa 20 jaar doorgeëxploiteerd worden. Eventueel met enkele onderhoudsingrepen en door te verduurzamen.

De hoge boekwaarde van€ 3,6 miljoen is een (zeer) ongunstige factor in het onderzoek. De resultaten van variant 3 geven aanleiding om het onderzoek te staken. Deze variant geeft aan welke mate van verdichting nodig is oom het plan haalbaar te maken. Break-even punt wordt pas bereikt bij een zeer hoge verdichting met 205 woningen. Dit houdt in dat de basisvariant minimaal 3x verdicht moet worden door de hoogte in te gaan (!). Wanneer in de rekenexercities rekening wordt gehouden met de kosten voor het bouwrijp maken en de inbreng van de gemeentelijke gronden is de nodige verdichting zelfs 3x hoger dan wenselijke stedenbouwkundige setting met variant 1. Deze hoge verdichting door de hoogte op te zoeken is ongewenst in het dorpse karakter van Landsmeer.

De onderzoeksresultaten zijn in een memo van 16 juni en in een brief van 26 oktober 2020 met de gemeente gedeeld. Het is echter gebruikelijk om voorzichtig om te gaan met openbaren van eigen bedrijfs-en onderzoeksgegevens die aan het onderzoek ten grondslag liggen om de marktpositie te waarborgen. Anders kan deze kennis gebruikt worden bij onderhandelingen aangaande andere projecten en dat ondermijnt de onderhandelingspositie van de corporatie en de gemeente. Om deze redenen zijn de eigen bedrijfs-en onderzoeksgegevens corporaties niet gedeeld met de gemeente.

Antwoorden op de vragen RKC d.d. 04 september 2021

1. *het besluit over de herontwikkeling van Oude Keern, in het licht van de in de prestatieafspraken vastgelegde ambities, te heroverwegen;*

   De corporaties zijn gevraagd om een heroverweging van hun besluit. De corporaties geven aan graag met de rekenkamercommissie in gesprek te willen gaan over de bevindingen/vragen. Het gesprek heeft op 13 oktober jl. plaatsgevonden. De woningcorporaties zijn ook bereid in een besloten commissievergadering een toelichting te verzorgen. De gemeenteraad kan de rekenkamercommissie hierbij uitnodigen. Na het gesprek moet blijken of de uitkomst tot een heroverweging kan leiden.

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;*
   Zoals hierboven aangegeven zijn de corporaties bereid om het onderzoek aan de gemeenteraad toe te lichten.

3. *inzicht te geven in eventuele knellende beleidspunten die bij de (her)overweging een rol hebben gespeeld.*
   Knellende beleidspunten zijn de hoge mate van verdichting, het bouwvolume en het parkeerbeleid. Het break-even punt wordt pas bereikt bij een hoge mate van verdichting met minimaal 205 woningen bij variant 3. Drie keer het gewenste stedenbouwkundige bouwvolume is een knelpunt en ongewenst in het dorpse karakter van Landsmeer. Het parkeerbeleid is hierbij nog buiten beschouwing gelaten. Qua parkeren is er op eigen terrein helaas beperkte ruimte aanwezig bij deze grote hoeveelheid woningen. In variant 1 met 63 woningen zijn er maar 34 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein, parkeernorm is dan circa 0,5 per woning. Bezoekersparkeren wordt opgelost op straat (buiten de onderzoekskavel) om in totaal aan de normatieve behoefte te voldoen van 42 parkeerplaatsen uit het parkeeronderzoek. Het parkeren wordt nog problematischer bij variant 3 met minimaal 205 woningen.

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