Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Gemeente Landsmeer

Onderwerp:	Resultaten haalbaarheidsonderzoek Oude Keern
Datum b&w-vergadering:	15-12-2020
Portefeuillehouder:	Erik Heinrich
Volgnummer:	2020-85
Aantal + naam bijlagen bij raadsinformatiebrief:	Geen

Raadsinformatiebrief

Aan de gemeenteraad van Landsmeer,

Herontwikkeling van de locatie Oude Keern is een lang gekoesterde ambitie van de gemeente Landsmeer. In het uitvoeringsprogramma Goed Wonen in Landsmeer is Oude Keern opgenomen als onderzoeklocatie. Op locatie bevinden zich op dit moment 35x wooneenheden van de corporaties Eigen Haard en Rochdale. Herontwikkeling zou een mooie kans bieden om op relatief grote schaal (voor Landsmeer) sociale huurwoningen te realiseren voor onze doelgroepen. Op deze manier wordt invulling gegeven op een aantal doelstellingen uit onze Woonvisie, zoals: het toevoegen van nieuwe woningen aan het woonprogramma, het verhogen van de dynamiek op de woningmarkt en het bevorderen van de doorstroming van onze doelgroepen - jongeren, starters en ouderen.

Beide corporaties zijn gevraagd om gezamenlijk een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden voor herontwikkeling. Het onderzoek is inmiddels uitgevoerd en met conclusies gepresenteerd aan het college.

Ons college wil uw raad graag informeren over het onderzoeksresultaat met conclusies en het vervolgproces.

Uitganspunten/kaders haalbaarheidsonderzoek
Huidige situatie: Eigen Haard bezit 11x woningen aan de Calkoenstraat gebouwd in 1950 en gerenoveerd in 1980. Rochdale bezit het voormalig verzorgingshuis uit 1951 bestaande uit 24x sociale huurwoningen gelegen aan de Dorpsstraat. In totaal bezitten beide corporaties samen 35x woningen. Er rust echter een te hoge boekwaarde op het totale complex. Gemeente Landsmeer bezit openbaar ruimte op locatie. Grondbezit van alle partijen is ongeveer gelijk verdeeld met 1/3 deel van het totale grondgebied, variërend tussen 1.500 á 1.600m2 per partij.

Het conceptplan: Vanwege het feit dat drie partijen een aandeel hebben in dit project zijn er diverse ambtelijke overleggen gevoerd over het haalbaarheidsonderzoek om te komen tot een efficiënt en gezamenlijk conceptplan. Het college heeft de hieronder vermelde uitganspunten/kaders meegegeven voor onderzoek;

- Verdichting is mogelijk op verantwoorde wijze. 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 hoogtes (3-laags)
- Parkeren. In deze fase geen parkeernorm vaststellen, openstaan voor creatieve parkeermogelijkheden/deelauto.
- Duurzaamheid. In het kader van de (toekomstige) opgaven op het gebied van duurzaamheid dienen Nul op de Meter-woningen te worden gerealiseerd.

Resultaten haalbaarheidsonderzoek
Op basis van uitgangspunten heeft Rochdale en Eigen Haard een architectenbureau opdracht verstrekt om een stedenbouwkundige verkavelingsopzet en een conceptplan te maken. In deze fase is gezamenlijk opgetrokken en diverse ambtelijke overleggen gevoerd om te komen tot een gedragen conceptplan. Het totale plan is uiteindelijk doorgerekend met drie varianten.

Variant 1	100% sociale huur. Deze variant komt uit op een negatief projectresultaat van ongeveer - €3.3mln. Het bedrag is indicatief, eea is afhankelijk van project- en procesfactoren.
Variant 2	Om het Grex-projectresultaat te verbeteren kan gekozen worden om deels middensegmenthuur (hierna: MSH) toe te voegen aan het programma. Met huurprijzen tussen circa €750,- en €1000,- per maand. Uitgaande van een verdeling van 50% SH-woningen en 50% MSH-woningen is het projectresultaat indicatief - € 3.0mln, eea is afhankelijk van project- en procesfactoren.
Variant 3	Het projectresultaat is nihil (0) wanneer 205X woningen worden gerealiseerd met verdeling 50% SH en 50% MSH-woningen. De Grex-raming is in werkelijkheid echter nog negatiever omdat de berekening uitgevoerd is exclusief de kosten voor gemeentegrond en het bouwrijpmaken.

Conclusie haalbaarheidsonderzoek
Eigen Haard en Rochdale. Naar aanleiding van resultaten van haalbaarheidsonderzoek is het bestuur van Rochdale en Eigen Haard gezamenlijk tot de conclusie gekomen om niet over te gaan tot herontwikkeling van Oude Keern (zie brief bijlage 2). Op basis van de stedenbouwkundige studie stelt het Bestuur vast dat middels herontwikkeling van Oude Keern maar 'bepekt' de volkshuisvestelijke ambities/doelstellingen waargemaakt kunnen worden. Ook de beperkte mogelijkheid tot verdichting gaat gepaard met een negatief financieel resultaat. Het negatieve grex-raming resultaat heeft hoofdzakelijk te maken met de hoge boekwaarde van de 35 te slopen woningen. Dit kan niet terugverdiend worden met de grondopbrengsten van het nieuwbouwprogramma. Voor het totale complex geldt dat er geen vastgoedtechnische urgentie is om op korte termijn een project te starten. Behoudens de energie technische kwaliteit voldoen de huidige woningen goed. De complexen zijn 10 á 15 jaar door te exploiteren. De verwachting is dat na deze periode een verduurzamingsaanpak c.q. grootschalig onderhoud nodig zal zijn.
Het college. De Grex-raming corporaties laat zien dat het project financieel helaas niet haalbaar is. Mede door deze belangrijke wegingsfactor komen wij ook tot de conclusie om niet over te gaan tot herontwikkeling van Oude Keern.

Vervolgproces
In het vervolgproces zijn de volgende afwegingen mogelijk. Het voorstel is om beide processen gelijktijdig te onderzoeken en uw raad te informeren in het 2e kwartaal 2021.

1 Commercieel. Zoals hierboven aangegeven bezit de gemeente Landsmeer openbaar gebied op locatie Oude Keern. Projectontwikkeling op eigen gemeentegrond zou een optie kunnen zijn. Een QuickScan laat zien dat realisatie van ongeveer 14x woningen op gemeentegrond mogelijk is. Hierbij is ruimtelijk rekening gehouden met de huidige situatie van bestaande panden en het toekomstige conceptplan van corporaties (zie bijlage 2). Volgens Grex-raming levert dit plan 250K euro op aan grondopbrengsten in de vrije sector.
2 Sociale huur. Met Eigen Haard is ontwikkeling gemeentegrond optie ook besproken. Eigen Haard hanteert voor projectontwikkeling echter een ondergrens aan van ongeveer 25x woningen als minimum. Projectontwikkeling op gemeente grond - als zelfstandig project - is met deze richtlijn helaas niet realiseerbaar. Het is echter wel mogelijk om het plan te combineren met een andere verdichtingslocatie in Landsmeer. Het onderzoek naar verdichtingslocaties in Landsmeer loopt.

Bijlagen
B1. Brief Eigen Haard en Rochdale
B2. Massastudie ontwikkeling gemeentegrond Oude Keern

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