Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Projecten
Afdeling Projectleiding

Memo

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	Gemeentelijk Transformatie Team
Kopie aan	Projectorganisatie Westpoort Sloterdijkgebied
Datum	18 juni 2014
Kenmerk	2014-6846
Bijlage(n)	Indicatieve berekening o.g.v. Experimentenregeling en grondprijsadvies (2014-5856)
Onderwerp	Experimentenregeling inzake transformatie 'Nachtlab' te Sloterdijk I

Gevraagde beslissing:
Akkoord te gaan middels ondertekening van deze memo met het principe dat het tijdvak van het erfpachtrecht (E2789/4) plaatselijk bekend als Elementenstraat (10)(2e) en Isolatorweg (10)(2e) te Sloterdijk I – zijnde een kantoor/bedrijfsverzamelgebouw (voorheen 'Focus Studio's) - , kan worden verlengd in het kader van de Experimentenregeling.

Situatie
Het pand betreft een bedrijvenloods waar voorheen Focus Studio's was gevestigd. Het huidige erfpachtcontract geeft als bestemming: 'maximaal 8.640 m² bvo kantoorruimte'. Focus was een bedrijf in verhuur van verlichting voor film, televisie, theater en andere optredens. Daarnaast waren er in het pand oefenstudio's voor repetities van musicals, toneelstukken en andere optredens. De voormalige Focus Studio's leiden al een aantal jaren een kwakkelend bestaan. De eigenaar zag als gevolg van de vermindering van de subsidie in de cultuursector het aantal verhuringen voor repetities sterk terug lopen.
De voormalig erfpachter heeft het pand recent verkocht aan de Stichting Elementenstraat om daar de activiteiten van Nachtlab uit te breiden. Nachtlab is een private broedplaats voor de elektronische dansmuziek sector. Nachtlab is een project van de oprichters van ID&T (verenigd in Stichting Elementenstraat) om wat terug te doen voor de sector door betaalbare werkruimte aan te bieden aan startende dancebedrijfjes. Het wordt een broedplaats die gerealiseerd wordt zonder enige subsidie.

Op 2 februari jl. is de omgevingsvergunning aangevraagd en deze is nog in procedure.
Het volgende programma is aangevraagd:

- maximaal 5.627 m² bvo bedrijfsruimte (waarvan maximaal 30% van het gebouwde bvo als kantoorruimte mag worden gebruikt, uitsluitend ten behoeve van het op het erfpachtterrein gevestigde bedrijf)
- maximaal 2.000 m² bvo horeca
- In afwijking van bovengenoemde toegestane bestemming/bebouwing mag de erfpachter tot eind 2016 of zoveel eerder als de verhuizing naar de Shelltoren mogelijk is, tijdelijk 1.270 m² bvo als kantoorruimte in gebruik houden voor vestiging van ID&T tot de Shelltoren gereed is.

Het huidige erfpachtrecht (E2789/4) is gevestigd in 1970 en loopt tot 2020. Opmerkelijk is dat er in het erfpachtcontract naast een bedrijfsfunctie ook kantoorfunctie voor het gehele

pand is toegestaan. In een andere bepaling in het contract is juist weer opgenomen dat maximaal 30% kantoor toestaan als ondergeschikte functie.

JZ geeft aan dat de positie van de gemeente niet sterk als de gemeente de vestiging van een kantoor wil tegen houden. De komst van deze nieuwe functie is een goed moment om het contract te 'repareren' en de functie van kantoor privaatrechtelijk definitief te wijzigen (weg bestemmen) in een meer gewenste bestemming. Realisatie van bovengenoemd programma heeft als gevolg dat 8.640 m² bvo kantoor te wordt getransformeerd naar 5.627 m² bvo bedrijfsruimte en 2.000 m² bvo horeca.

Vanuit de gemeentelijke ambitie om kantooroppervlakte te beperken is de transformatie van Elementenstraat (10)(2e) en Isolatorweg (10)(2e) een gewenste ontwikkeling die de gemeente graag ondersteunt. De initiatiefnemer heeft tijdens een gesprek in maart 2014 aangegeven dat een (beperkt) langer lopend tijdvak te wensen dan de huidige 6 jaar die resteren tot einde tijdvak in 2020, omdat de initiatiefnemers een toekomstvisie hebben van 10 jaar. Een vervroegde verlenging waarbij ze zich voor 50 jaar vastleggen is voor hen niet wenselijk. De komst van deze bestemming voor een periode van 10 jaar geeft ruimte om in 2024, als de eerste resultaten van transformatie van Sloterdijk I in het kader van Havenstad te zien zijn, een andere (10)(2e) te varen.

Met de transformatie van het gebouw naar broedplaats voor dancemuziek en horecagelegenheid wordt een belangrijk signaal afgegeven dat Sloterdijk I een goede vestigingslocatie is, en dat het gebied op termijn gaat verkleuren van bedrijventerrein naar gemengd werkgebied.

Bedragen en voorstel tijdvakverlenging
Ondanks dat er in het erfpachtcontract is opgenomen dat er maximaal 8.640 m² bvo kantoor mag worden gerealiseerd, is er feitelijk 'slechts' 7.627 m² bvo gerealiseerd (NEN 2580 meting d.d. 16 april 2014). De grondprijs van een m² bvo kantoor bedraagt (10)(2b),-, voor bedrijfsruimte (10)(2b),- en voor horeca (10)(2b),- (na inzet van -10% onderhandelingsmarge voor laatste genoemde twee grondprijzen). De canon is vooruitbetaald tot het einde van het tijdvak in 2020. Als de bestemming wordt gewijzigd van kantoorruimte (huidige bestemming) naar horeca en bedrijfsruimte (de beoogde bestemming) ontstaat er een zogenaamde "minderwaarde", welke de gemeente conform beleid niet uitkeert aan de erfpachter. Reden hiervoor is dat de kantoorontwikkeling en exploitatie voor rekening en risico van de erfpachter is. Met terugbetaling zou dit bedrijfsrisico, deels, onterecht, afgewenteld worden op de gemeente. De minderwaarde kan op grond van de Experimentenregeling echter wel worden omgezet in extra tijd, in de vorm van een verlenging van het erfpachttijdvak zonder dat de erfpachter daarvoor hoeft bij te betalen. Een indicatieve berekening is reeds uitgevoerd (bijlage bevat een indicatieve berekening met als basis het grondprijsadvies met kenmerk 2014-5856). Uitkomst hiervan is dat de daling van de grondwaarde als gevolg van een transformatie en afname van aantal m² bvo correspondeert met een verlenging van het tijdvak met 4 jaar. Middels een dergelijke tijdvakverlenging zal het einde van het tijdvak 1 december 2024 bedragen, waarmee vanaf heden de erfpachter de gewenste 10 jaar zekerheid krijgt.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Daarnaast zorgt medewerking aan deze transformatie dat er op deze locatie een fout uit verleden wordt hersteld en er 8.640 m² bvo (potentieel) kantoor definitief uit de markt wordt gehaald. Op basis van de opgegeven oppervlakten en bestemmingen komt deze transformatie in aanmerking voor toepassing van de experimentenregeling. Het GTT adviseert om voor deze voorgenomen transformatie op grond van de experimentenregeling akkoord te gaan met het principe van tijdvakverlenging voor een periode van maximaal 4 jaar zonder bijbetaling door de erfpachter. De gemeente treedt in nader overleg met de erfpachter inzake het exacte programma (om een definitieve berekening van de tijdvakverlenging te kunnen maken).

Voor akkoord ondertekend:

drs. (10)(2e) (10)(2e)
Directeur
Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam