

## GROND EN ONTWIKKELING

### Oplegger Intentieovereenkomst Eigen Haard Hamerkwartier t.b.v. ondertekening directeur G&O

Gebied/project	Hamerkwartier
Type contract / afspraak	Intentieovereenkomst
Naam indiener, functie + tel.nr.	5.1.2,e Grondzaken, 5.1.2,e
	5.1.2,e @amsterdam.nl
Ambtelijk opdrachtgever *	5.1.2,e
Medewerker JZ G&O	5.1.2,e
Datum	29 maart 2023
Bijlage:	Intentieovereenkomst

#### Kern

Voor de gemeente zijn de belangrijkste redenen om nu deze Intentieovereenkomst te sluiten dat er door Eigen Haard de bereidheid wordt uitgesproken om het programma zoals dat in de Investeringsnota staat op haar terrein te willen ontwikkelen. Dat programma omvat naast door EH zelf te ontwikkelen sociaal (30%) en middensegment (40%) woonprogramma, een fors door gemeente te ontwikkelen maatschappelijk programma: een VO school, een sporthal, een culturele podiumfunctie en een buurtkamer. Ook zal de Kromhouthal en enkele historische bijgebouwen worden behouden, en worden er gronden ingeleverd voor parken.

#### Korte toelichting / achtergrond contract/afpraak

De gemeente is al geruime tijd in gesprek met Eigen Haard over de ontwikkeling van het terrein van Eigen Haard in het Hamerkwartier. De gronden zijn voor een groot deel in volledig eigendom bij Eigen Haard, een klein gedeelte ligt op in erfpacht uitgegeven grond. Het ligt in het zuidwestelijke gedeelte van het Hamerkwartier, direct aan het IJ en het Motorkanaal en kenmerkt zich door een imposant historisch industriecomplex, de Kromhouthallen. Hoewel het complex geen formele monumentenstatus heeft, zijn zowel Eigen Haard als de gemeente overtuigd van de noodzaak tot (gedeeltelijk) behoud van de hallen en bijgebouwen. Eigen Haard heeft het eigendom en de erfpachtrechten van het terrein verworven in 2009 met het doel het terrein op termijn te herontwikkelen. De marktontwikkelingen verhinderden echter een snelle realisatie waarop Eigen Haard besloot de bestaande gebouwen vooralsnog tijdelijk te exploiteren, hiertoe werd een aparte rechtspersoon opgericht, de Stichting De Overkant, die met name met succes de grote Kromhouthal een nieuwe, (semi-) publieke functie wist te geven. Ook het restaurant Stork en de Jumbo Versmarkt bleken succesvol en hielpen mede het Hamerstraatgebied op de kaart te zetten.

Reeds in de fase dat de gemeente werkte aan de Projectnota Hamerkwartier (vanaf 2016) is met Eigen Haard gesproken over de gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het Hamerkwartier en daarbinnen de Eigen Haard locatie. Toen de gemeente de Projectnota Hamerkwartier eind 2018 vaststelde, lag er al een min of meer gezamenlijk gedragen toekomstbeeld van de Eigen Haard kavel, waar op dat moment nog de Javabrug gedacht werd aan te zullen landen.

Mede door gewijzigde besluitvorming over de brug over het IJ, die daardoor dus verdween van de Eigen Haard locatie, kon vanaf begin 2021 de planuitwerking verder worden opgepakt. Partijen spraken af om een Intentieovereenkomst te sluiten, als eerste afsprakenkader waarna verdere contractvorming via Anterieure Overeenkomst en Afsprakenbrief zou volgen. De Intentieovereenkomst Eigen Haard zoals die hier voorligt, heeft het akkoord van de projectgroep Eigen Haard en Gemeente. Zowel binnen Eigen Haard als binnen Gemeente wordt deze nu aan Directies voorgelegd met het advies om akkoord te gaan met ondertekening.

De afspraken in de Intentieovereenkomst zijn financieel zowel als programmatisch in overeenstemming met het Investeringsbesluit Hamerkwartier.

**Programma:**

Eigen Haard heeft een concept Stedenbouwkundig raamwerk opgesteld, dat kan worden beschouwd als een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan dat een nadere uitwerking is van de in de Investeringsnota Hamerkwartier vastgelegde stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden. Zo wordt op de locatie een fors sociaal maatschappelijk programma opgenomen: een school voor Voortgezet Onderwijs, een sporthal, een podiumfunctie voor de culturele sector en een buurtkamer. Er is consensus bereikt met Eigen Haard over het totale volume en over de volumeverdeling over de kavel.

Wat betreft de exacte positionering van het maatschappelijk programma en het aantal m2 dat daarvoor in het concept stedenbouwkundig raamwerk is opgenomen is nog geen consensus. Zo is er ook nog gebrek aan consensus over de wijze waarop in de parkeeropgave wordt voorzien. Nadere uitwerking hiervan vindt plaats in het kader van de definitieve afronding van het raamwerk en zal worden overeengekomen in het kader van de Anterieuere Overeenkomst (AOK). Overeenstemming over de AOK wordt verwacht zomer 2023.

In het concept stedenbouwkundig raamwerk dat als bijlage bij de IOK is opgenomen is een totaal programma van 82.850 m2 bvo opgenomen, waarvan 67% wonen (53.700 m2 bvo) en 33% (29.150 m2 bvo) niet wonen. Het woonprogramma kent de verdeling 30-40-30. Het niet woonprogramma zal voor een groot deel bestaan uit het maatschappelijk programma (ca. 12.820 m2 bvo), een supermarkt (2.800 m2 bvo) en overige niet woonprogramma. Het totaal aantal m2 van 82.850 m2 wijkt af van het maximale programma zoals dat in de Investeringsnota is opgenomen (78.000 m2 bvo) maar past binnen de marge van 5 - 10% overschrijding welke binnen Hamerkwartier vaker wordt opgezocht en passend is binnen de MER. De overschrijding zit enerzijds in ruim 2.000 m2 verkeersruimte in Kromhouthal welke als bvo's worden meegerekend en anders in meer volume op de blokken A2 en A3. Het extra volume op blokken A2 en A3 heeft akkoord van supervisor Hamerkwartier.

**Financieel:**

Met Eigen Haard is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de wijze van berekenen van de door Eigen Haard aan de Gemeente te betalen exploitatievergoeding (kostenverhaal) voor het gedeelte eigen grond, en van de aanvullende afkoopsom voor de erfpacht. Over de hoogte van deze bedragen is in de Stuurgroep van 5 juli 2022 op hoofdlijnen akkoord bereikt tussen partijen, Eigen Haard heeft aangegeven dat deze vergoeding in principe binnen haar business case past. Deze afspraken zijn echter nog niet geformaliseerd en maken geen deel uit van deze Intentieovereenkomst. Formalisering van deze afspraken vindt plaats in het kader van de AOK.

In de Grondexploitatie Hamerkwartier is de ontwikkeling van de Eigen Haard kavel opgenomen als "actief", zoals destijds met Fondsbeheer afgesproken. Met het aangaan van deze overeenkomst wordt de ontwikkeling "faciliterend". Deze omzetting heeft een positief effect op het saldo van de Grex van circa €5.1-2-b, zoals op 4 juli 2022 in het Financieel Adviesteam besproken en akkoord bevonden. De omzetting zal worden geëffectueerd in de komende voorjaarsactualisatie. Het exacte bedrag zal worden bepaald bij overeenstemming over het kostenverhaal in het kader van de AOK.

**Voorstel:**

In te stemmen met het ondertekenen van deze overeenkomst en het ondertekenen aan 5.1.2.e te mandateren. Ondertekening zal vervolgens met een feestelijk karakter plaatsvinden in de Kromhouthal.

**Risico's of aandachtspunten:**

Met deze Intentieovereenkomst worden geen financiële verplichtingen aangegaan. Met de IOK worden afspraken vastgelegd met het oog op het te realiseren programma. Van een aantal onderdelen van de voorgenomen ontwikkeling is de financiële en technische haalbaarheid echter nog niet aangetoond. Op basis van in de stuurgroep d.d. 5 juli 2022 gemaakte afspraken past deze ontwikkeling binnen de ruimte in de

grondexploitatie . De exacte hoogte van dit bedrag staat echter nog niet vast en zal worden bepaald bij overeenstemming over het kostenverhaal in het kader van de AOK. Daarnaast moet nog blijken hoe de maatschappelijke functies precies kunnen worden ingepast. Vooral de haalbaarheid van inpassing van de sporthal op de huidige locatie van de Jumbo is nog onzeker. Ook de parkeeropgave is nog niet opgelost: de technische en juridische haalbaarheid van de nu bedachte oplossing is nog niet aangetoond.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er wordt getracht voor het eind van het jaar een postzegel bestemmingsplan (vóór inwerkingtreding omgevingswet) in procedure te brengen, lukt dat niet dan moet onder de Omgevingswet de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt, met enige onzekerheid omtrent m.n. planning en fasering. EH en gemeente hebben andere ideeën over wat hierbij een realistische planning is en daarnaast nog geen overeenstemming over de fasering van de laatste twee bouwblokken. Met die reden is overeengekomen aan de IOK nog geen planning toe te voegen maar de afspraak op te nemen om in de komende 3 maanden een gezamenlijk gedragen planning overeen te komen. Deze zal onderdeel worden van de AOK. Ondanks dat het ontbreken van een planning bij een IOK niet gebruikelijk is, is met het oog op het willen vastleggen van het beoogde (maatschappelijk) programma waarin voor de gemeente een groot belang ligt, deze vorm gekozen om hiermee de IOK te kunnen sluiten. Daarnaast is er het risico dat ook hier beroep wordt aangetekend door bezwaarmakers.

**Bijlagen:**

Intentieovereenkomst Eigen Haard met Bijlagen

**Wijze van afstemming intern G&O:**

JZ, 5.1.2,e akkoord

---

AO 5.1.2,e akkoord

---

---

**Wijze van afstemming extern (indien van toepassing)**

nvt

---

*\* Alleen als Grond en Ontwikkeling ambtelijk opdrachtgever is, dient het contract of de brief ondertekend te worden door de directeur G&O. Als een stadsdeel ambtelijk opdrachtgever is dan dient het contract of de afspraak ondertekend te worden door het stadsdeel.*