



Onderwerp: Kostenverhaal en erfpacht Eigen Haard locatie Hamerkwartier

Aan Opdrachtgeversoverleg

Van 5.1.2.e

Kopie aan 5.1.2.e

Datum 23 juni 2022

Doel bespreking (informatief, besluitvormend e.d.) :

Informatief en Besluitvormend

Gevraagde beslissing:

Standpuntbepaling voor stuurgroep met Eigen Haard 5 juli

Korte toelichting /achtergrond / opdracht:

Een eerdere versie van deze notitie is besproken in het OGO van 17 mei ter voorbereiding op de stuurgroep van 23 mei. Op 5 juli vindt de volgende stuurgroep plaats.

Met Eigen Haard is het afgelopen jaar gesproken over het kostenverhaal en de afkoop erfpacht voor de ontwikkeling van het terrein in het Hamerkwartier. Eigen Haard hanteert haar eigen Business Case, de gemeente bepaalt het bedrag voor het kostenverhaal aan de hand van de wijze waarop een exploitatievergoeding zou worden bepaald bij een exploitatieplan, en voor het erfpachtdeel a.d.h.v. het gemeentelijk grondprijns- en erfpachtbeleid. Het is een tekort tussen kostenverhaal gemeente en business case Eigen Haard.

De gemeente heeft het kostenverhaal nu bepaald op € 5.1-2-b en de afkoop erfpacht op € 5.1-2-b
totaal derhalve 5.1-2-b . 5.1-1-c

5.1-2-b

De stuurgroep van 23 mei was enkel informierend van aard omdat we in gezamenlijkheid nog niet zover waren dat een gezamenlijk gedragen verhaal voor kon liggen. Naderhand bleek er verwarring te zijn over het te realiseren programma zoals dat in de plannen van EH is opgenomen en waarop akkoord is gegeven door supervisor Noord. Momenteel wordt uitwerking gegeven aan het SP zodat de gehanteerde gegevens in de berekeningen ook stedenbouwkundig akkoord zijn. Uitgangspunt is

dat dat gaat lukken. 5.1-1-c

5.1-2-b

Op 5 juli staat de volgende stuurgroep gepland. Insteek van die stuurgroep is om richting te bepalen in het oplossen van het tekort en opdracht te geven te starten met opstellen Anterieure overeenkomst.

De gezamenlijke memo is nu in concept gereed (puntjes op de i volgen deze week) en kan als input dienen voor de stuurgroep van 5 juli. Doel van de gezamenlijke memo is het schetsen van het tekort, de onderbouwing daarvan en de verschillende oplossingsrichtingen die worden gezien om het tekort te dichten.

Oplossingsrichtingen:

- I. Meer volume / programma toestaan mits stedenbouwkundig verantwoord: meer ruimte voor kostenverhaal binnen een haalbare business case en meer woningen die worden toegevoegd. Ophogen groundscraper mits stedenbouwkundig verantwoord;
- II. Een andere invulling van volume / programma: kort gezegd minder maatschappelijke en meer opbrengst verhogende meters, omdat Eigen Haard relatief veel maatschappelijke meters in haar plangebied heeft i.r.t. de andere ontwikkelingen in het Hamerkwartier; Hiervoor is nog geen concreet voorstel gedaan door EH;
- III. Gezamenlijk onderzoeken of de realisatie van de parkeergarage onder de Techschool kan komen te vervallen. Indien dat niet mogelijk is zou Gemeente kunnen onderzoeken of zij de realisatie ervan voor haar rekening kan nemen. 5.1-1-c
olgens de plannen worden er circa 75 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd onder blok I,
- IV. 5.1-2-b
- V. Overige kosten in kostenverhaal. 5.1-2-b
- VI. Eigen Haard onderzoekt of zij door andere rendementseis aan de door gemeente gevraagde bijdrage kan voldoen

Procesvoorstel:

In de stuurgroep van 5 juli richting te geven aan verdere gesprekken over kostenverhaal door:

1. Te onderzoeken of door programma optimalisatie de BC van EH kan worden verbeterd waardoor meer ruimte ontstaat voor kostenverhaal. Op 16 juni heeft een supervisie overleg plaats gevonden. Daar zijn afspraken gemaakt over de ruimtelijke kaders waarbinnen programma optimalisatie moeten worden gezocht. Deels lijken die optimalisaties al te vinden door beter in te beeld brengen wat het programma is behorende bij het huidige ontwerp zoals daarover in supervisie afspraken zijn gemaakt. 5.1-2-b
[Redacted]
[Redacted]
2. Gezamenlijk onderzoeken of de realisatie van de parkeergarage onder de Techschool kan komen te vervallen, bijvoorbeeld door deze op een andere manier in het kavel (eventueel met bijdrage gemeente) te realiseren. Dit vergemakkelijkt (tijdige) realisatie school. 5.1-2-b
[Redacted] 5.1-1-c
[Redacted]
3. Aan EH vragen binnen haar BC te zoeken naar optimalisatie

Financieel:

In de grex is voor het kostenverhaal van de EH plot 5.1-2-b
[Redacted] 5.1-2-b
[Redacted] 5.1-2-b
[Redacted]

Interne/externe afstemming inclusief resultaat (wie is geraadpleegd met welke uitslag):

Projectleiding en Planeconomie

Risico's of aandachtspunten:

Bijlagen:

- Concept gezamenlijke memo Eigen Haard/gemeente Amsterdam kostenverhaal (nazending)