

STUURGROEPNOTITIE -

Eigen Haard Hamerkwartier Herontwikkeld

Stand van zaken naar aanleiding van de gevoerde gesprekken over kostenverhaal en erfpachtherziening met als doel om te komen tot onderhandeling over anterieure overeenkomst.

De stuurgroep wordt gevraagd richting te geven welke combinatie van oplossingsrichtingen, beschreven in hoofdstuk 3, de gemeente en Eigen Haard uiteindelijk wensen te verwerken in het definitieve stedenbouwkundig plan en aansluitend vast te leggen in de anterieure overeenkomst.

29-06-2022

1. Inleiding: anterieur traject ontwikkeling Eigen Haard kavel Hamerkwartier

1.1 Aanleiding: inhoudelijke discussies inzake kostenverhaal naderen afronding

Gemeente Amsterdam en Eigen Haard zijn in gesprek over de potentiële herontwikkeling van de Eigen Haard kavel gelegen in het Hamerkwartier. Het doel is een voor zowel gemeente als Eigen Haard haalbaar project. Het grootste deel (circa 79%) van het plangebied van deze ontwikkeling is in volledig eigendom bij Eigen Haard. Het overige deel van het gebied (circa 21%) is uitgegeven in erfpacht.

Sinds begin 2021 tot heden hebben gemeente en Eigen Haard inhoudelijk de discussie gevoerd over het kostenverhaal en erfpachtcanon enerzijds en de business case en daarmee de haalbaarheid van de herontwikkeling anderzijds. Partijen hebben inzage gegeven in de door hen gehanteerde uitgangspunten, methodiek en inhoudelijke onderbouwing. Dit inhoudelijk traject nadert zijn afronding.

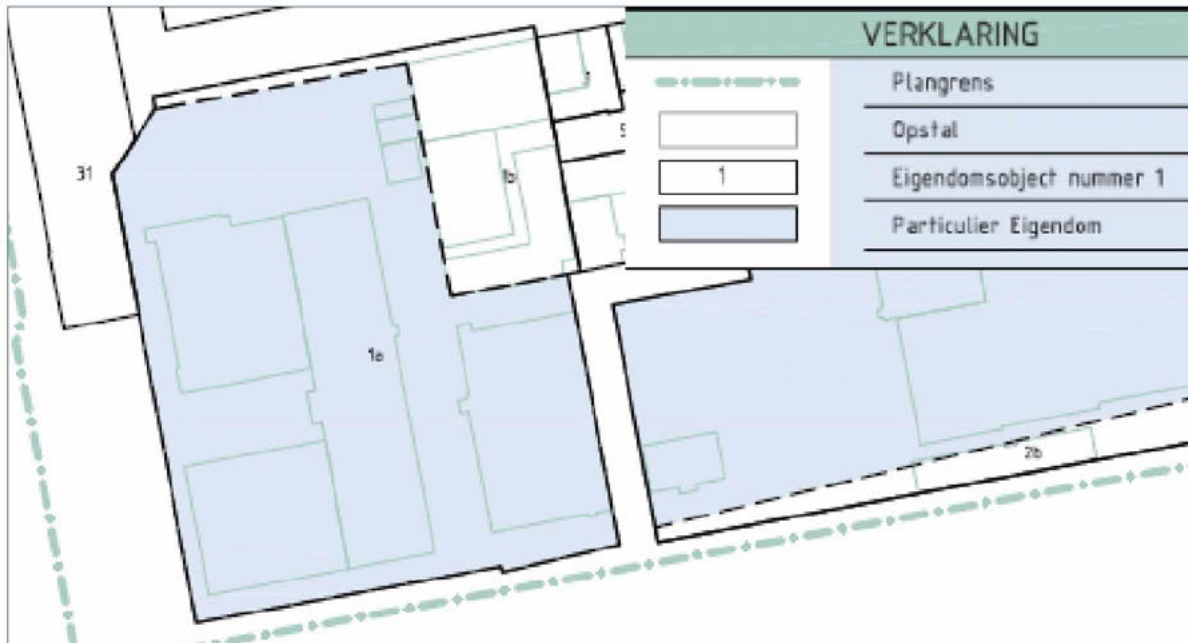
In juni 2022 is een constructief overleg geweest met de supervisor over het stedenbouwkundig plan. Gemeente en Eigen Haard hebben in dit overleg afspraken gemaakt om het plan af te ronden. Dit is verwerkt in de Hamerstraat Bouwenvelop (bijlage 1). Daarnaast is een overzicht gemaakt van de metrages uit de investeringsnota (dec 2020), onderstaande metrages waarmee Fakton heeft gerekend voor de sluitende business case (mei 2022) en het stedenbouwkundig plan van Urhahn (jun 2022). Het overzicht is als bijlage 2 toegevoegd.

In financiële zin zijn partijen er echter nog niet uit:

- De berekeningen van de Gemeente laten een kostenverhaal van 5.1-2-b en een canon afkoopsom van 5.1-2-b zien, totaal derhalve 5.1-2-b (feb 2022) Rekenkundig is de gemeente uitgegaan van het conform de Investeringsnota toe te voegen programma;
- Eigen Haard heeft binnen een sluitende business case circa 5.1-1-c ruimte voor het totaal van kostenverhaal en canonafkoop (mei 2022). Dit is op basis van een totaal van afgerond 78.800 m² BVO aan programma nieuw vastgoed en invulling van de Kromhouthal¹ plus 2.440 m² verkeersruimte in de Kromhouthal;

¹ 52.400 m² BVO wonen, 13.000 m² BVO maatschappelijke functies, 6.000 m² BVO horeca en detailhandel, 7.400 m² BVO maakindustrie/werkruimte.

Hiermee is er sprake van een verschil van circa 5.1-2-b tussen de berekening van de gemeente en de ruimte van Eigen Haard.



Figuur: Eigendomssituatie Eigen Haard, met eigendom in lichtblauw en erfpacht in wit

1.2 Doel van deze notitie: startsein om aan een anterieure overeenkomst te werken

Wij willen middels deze memo de stuurgroep oproepen om tot een gezamenlijk akkoord te komen aangaande de financiële randvoorwaarden op hoofdlijnen. Met als doel het opstellen en overeenkomen van de Anterieure Overeenkomst voor het kostenverhaal, een afsprakenbrief transformatie erfpacht en nadere gedetailleerde afspraken over de ontwikkeling.

1.3 Geschiedenis: partijen bewogen om dichterbij elkaar te komen

In de gesprekken kwamen partijen al dichterbij elkaar. In het begin was het verschil tussen de ruimte van de business case van Eigen Haard en de berekening van de gemeente voor het kostenverhaal en de erfpachtafdracht ruim 10 miljoen. Eigen Haard optimaliseerde de business case door de woninggroottes van de sociale en middeldure woningen bij te stellen van 60 m² GBO naar 55 m² GBO. 5.1-1-c

5.1-1-c

De Gemeente heeft de berekeningen aangepast door geactualiseerde inbrengwaardes te hanteren, en het bedrag voor sloopkosten aan te passen. Tevens is de onderliggende grondprijs voor het middensegment huur aangepast.

2. Verklaring verschillen

2.1 Eigen Haard redeneert vanuit de haalbaarheid van haar eigen business case, gemeente redeneert vanuit het gehele gebied met exploitatieplan principes

Eigen Haard gaat uit van een business case binnen de eigen kavel. De haalbaarheid van het project met alle kosten en opbrengsten die hiermee voor Eigen Haard gemoed gaan staat hierbij centraal.

Gemeente neemt het gehele gebied als startpunt en gaat voor de bepaling van het kostenverhaal uit van het wettelijk kader voor een exploitatieplan. In het anterieure traject bestaat er wel meer bewegingsvrijheid. Daarnaast is de gemeente gehouden aan het vastgestelde erfpacht- en grondprijnsbeleid.

2.2 Gemeentelijke systematiek op elementen niet in lijn met business case Eigen Haard

2.2.1 Kromhouthal

De Kromhouthal krijgt gedeeltelijk een nieuwe functie. Met name op de bovenverdieping worden bedrijfsruimtes gecreëerd voor creatieve beroepen en start-ups. Wel investeert Eigen Haard flink in dit gebouw om er een aantrekkelijke ruimte voor het gehele Hamerkwartier van te maken. De gemeentelijke doorrekening hield hier oorspronkelijk geen rekening mee. 5.1-2-b

Twee kanttekeningen zijn hierbij op zijn plaats:

1. 5.1-2-b

Daarnaast zal de Kromhouthal dienen als publieksfuncties voor het gehele Hamerkwartier. Deze invulling is gezamenlijk gekozen in overleg met de gemeente;

2. 5.1-2-b

2.2.2 Onrendabel parkeren

De gemeente rekent, mede vanwege fiscale redenen en erfpacht, met een vaste grondprijs voor gebouwd ondergronds parkeren. Dit is ook de basis van het voorstel dat de gemeente heeft opgesteld. Voor Eigen Haard geldt echter dat als kosten van het (verdiept) parkeren hoger zijn dan de opbrengsten dit de business case drukt. Ook in dit geval gaat het om substantiële bedragen: in de business case gaat Eigen Haard uit van een onrendabele top 5.1-1-c

2.3 Gebruikte kengetallen en parameters

De gemeente gaf inzicht in de opbouw van de, volgens de gemeente, te verhalen kosten. Hierbij constateert Eigen Haard dat in de gemeentelijke opzet wordt uitgegaan van substantieel hogere kosten voor sloop, woonrijp maken en de kosten voor nieuwe kadewanden dan waar Eigen Haard mee rekent. Een ander in het oog springend verschil is de gehanteerde discontovoet. De discontovoet wordt gebruikt om de verwachte toekomstige kasstromen uit te drukken in een waarde op huidig prijspeil. De gemeente hanteert 2% conform de boekhoudkundige BBV-regels, 5.1-1-c t. Partijen hanteren een ander uitgangspunt.

2.4 Toe te rekenen kosten

Onderdeel van de kosten die de gemeente wenst te verhalen zijn ook diverse bijdragen. Eigen Haard stelt vraagtekens bij het doorbelasten van deze bijdragen.

2.4.1 Toerekening van bijdragen school

In Hamerkwartier wordt in een hoge dichtheid gebouwd waarbij het project voldoet aan de verplichte groennormen en sportnormen zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Dit betekent dat maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, niet als solitair gebouw, maar als onderdeel van een groter cluster worden gerealiseerd. Hierdoor ligt de investering voor deze functies hoger waarvoor dekking ontbreekt in de gemeentelijke normbudgetten voor onderwijs. 5.

1-
2-

5.1-1-c

Het is de wettelijke taak van de gemeente om aan adequate huisvesting voor scholen te voldoen 5.1-1-c

2.4.2 Toerekening van diversen overige bijdragen

Hamerkwartier zal in een tijdsbestek van 10 tot 20 jaar ingrijpend veranderen van een monotoon bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied. Deze metamorfose zal stapsgewijs plaatsvinden, zonder dat de bestaande bedrijvigheid hinder ondervindt. Dit gaat gepaard met veel opbrekingen, omleggingen, tijdelijke maatregelen en bouwcoördinatie en communicatie. De hoogte van deze kosten is moeilijk in te schatten, omdat onzekerheid bestaat over welke partijen meegaan in de gebiedstransitie en omdat in sommige gevallen sprake is van locatieafhankelijke factoren die moeilijk in normbedragen zijn te vatten. Het is daardoor begrijpelijk dat hier discussie over bestaat tussen Eigen Haard en gemeente.

5.1-2-f

3. Oproep en oplossingsrichting: besluit met als doel een voor beide partijen passend ontwikkelkader en kostenverhaal

Het inhoudelijke spoor dat gemeente en Eigen Haard sinds begin 2021 doorlopen nadert zijn eind; het verder toelichten van de eigen aanvliegroutes brengt het project niet dichterbij ontwikkeling. Wij willen de besturen van beide partijen oproepen om richting te geven aangaande de financiële randvoorwaarden. Wij willen middels deze memo de stuurgroep oproepen om tot een gezamenlijk akkoord te komen aangaande de financiële randvoorwaarden op hoofdlijnen.

Wij zien de volgende oplossingsrichtingen om het kostenverhaal en erfpacht van de gemeente en de businesscase/haalbaarheid voor Eigen Haard tot elkaar te brengen:

² PTP: De PTP criteria zijn profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit en kosten mogen enkel verhaald worden als ze aan deze criteria voldoen (ook bekend als PPT-criteria).

- I. Meer volume / programma toestaan: meer ruimte voor kostenverhaal binnen een haalbare business case en meer woningen die worden toegevoegd. Mits stedenbouwkundig wenselijk lijkt hiervoor concreet ruimte om bijvoorbeeld de “groundscraper” één of meerdere lagen hoger te maken. Daarnaast stelt Eigen Haard voor om de 2.200 m² verkeersruimte in de Kromhouthal die nu in het plan van Urhahn zit niet mee te rekenen voor de totale m². Zo komt dit metrage vrij om meer van een ander rendabel programma te ontwikkelen, wat de business case te goede komt.
- 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. Ook kan gezocht worden naar de grenzen van de definitie van maatschappelijk functies waardoor (commercieel)maatschappelijke functies zoals een kinderdagverblijf eventueel hier onder geschaard kunnen worden. Ook zijn er optimalisaties zoals het vervangen van de mobility-hub in blok All door woonprogramma.
- III. Gemeente onderzoekt of zij de realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening onder het blok van de school (blok I) voor haar rekening kan nemen. 5.1-1-c
[redacted] Dit is een
voorziening van algemeen nut waar ook gebruikers van buiten gebruik van mogen maken. Volgens de plannen worden er circa 75 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd onder blok I.
- IV. 5.1-2-b
[redacted]
- V. 5.1-2-b
[redacted]
- VI. Partijen kunnen eventueel een tekort / onrendabele top accepteren. Voor de gemeente is dit “plat gezegd” het hanteren van een (beperkte) verlaging van het kostenverhaal en/of erfpachtbetaling. Eigen Haard kan op haar beurt eventueel een (beperkte) onrendabele top accepteren op een deel van de sociale woningen.

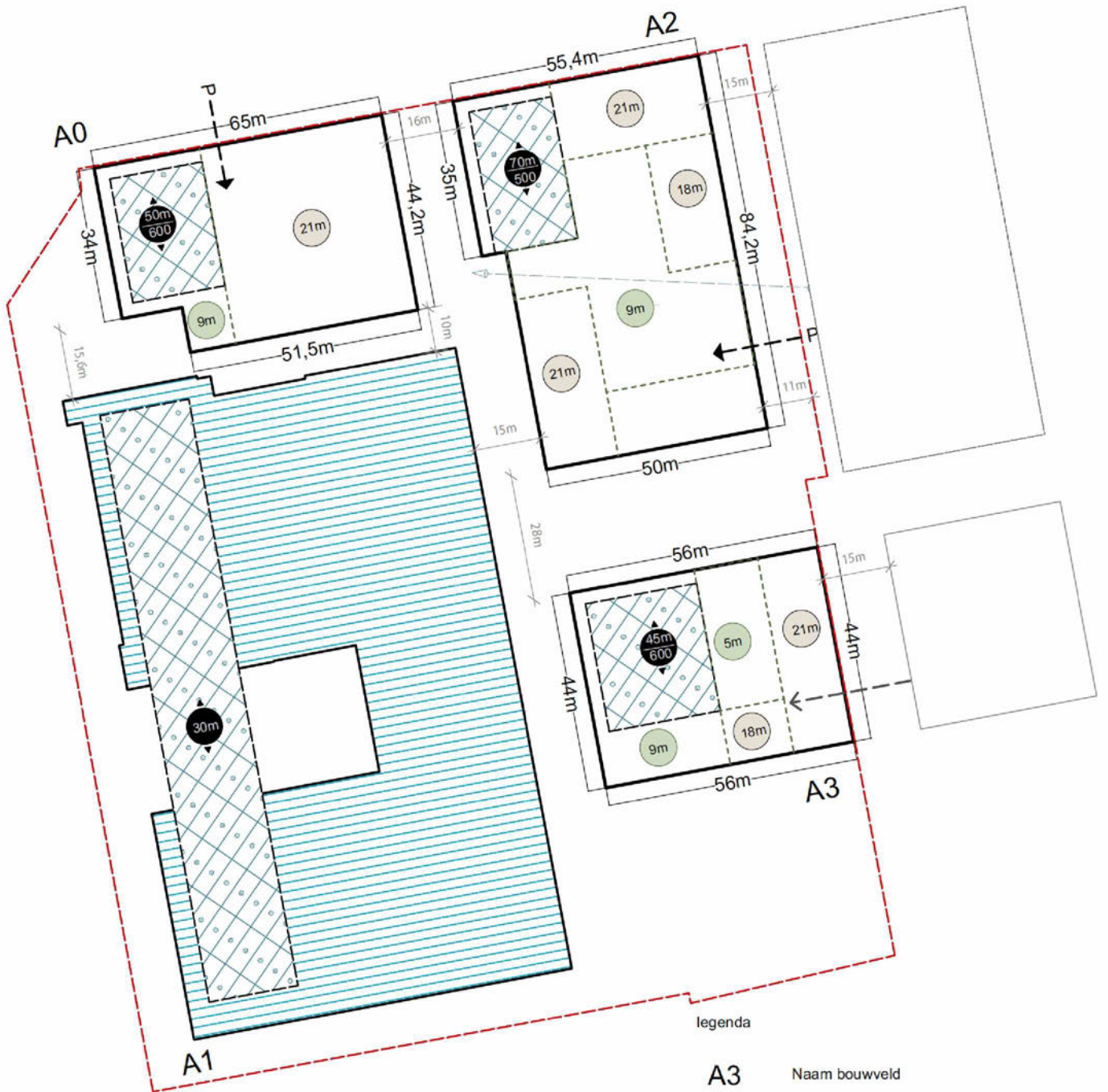
De vervolggesprekken moeten uitwijzen welke combinatie van oplossingsrichtingen de gemeente en Eigen Haard uiteindelijk vastleggen in de anterieure overeenkomst. We vragen de stuurgroep hierbij richting te geven.

Bijlagen

Bijlage 1: Bouwvelop Hamerstraat d.d. 28 juni 2022

Bijlage 2: Overzicht metrages Hamerkwartier d.d. 29 juni 2022

Bijlage 1: Bouwenvelop Hamerstraat d.d. 28 juni 2022



legenda

A3

Naam bouwveld



Bouwveld



eigendomsgrens Eigenhaard



zoekgebied toren



hoogtezone



(deels) te handhaven karakteristieke gebouwelementen



hoogte, footprint en oriëntatie hoogbouw



hoogte daktuin



max. hoogte opbouw



zichtlijn



entree parkeergarage aan deze zijde; positie n.t.b.



koppelen ondergrondse parkeervoorziening t.b.v. ontsluiting ondergrondse parkeergarage; positie n.t.b.

Bijlage 2: Overzicht metrages Hamerkwartier d.d. 29 juni 2022

Overzicht metrages Hamerkwartier Eigen Haard

29-06-2022

	Investeringsnota	Fakton (werken en verkeersruimte)	Urhahn	
	dec-21	mei-22	jun-22	
Blok 1 / A0	7.800	7.750	7.000	School
Blok 1 / A0	8.050		8.200	Wonen Toren bij school
Subtotaal	15.850	7.750	15.200	
Blok 2 / A1	10.356			Kromhouthal conserveren
Blok 2 / A1			5.200	Kromhouthal werken
Blok 2 / A1	120			Buurtkamer
Blok 2 / A1	215	1.975		Horeca
Blok 2 / A1	18.439		10.000	Wonen groundscraper
Blok 2 / A1				Wonen Extra laag Groundscraper
Blok 2 / A1	3.400	3.000	3.000	Sporthal
Blok 2 / A1	1.500	1.200	1.200	Cultuur
Blok 2 / A1		1.090	1.915	Commercieel
Blok 2 / A1	285	285	285	Paviljoens park
Blok 2 / A1		2.438	2.200	(semi-)publieke verkeersruimte Kromhouthal
Subtotaal	34.315	9.988	23.800	
Blok 3 / A2	13.905		20.500	Wonen supermarktblok
Blok 3 / A2	2.500	2.800	2.500	Supermarkt incl. foodcafé
Blok 3 / A2	300			Horeca
Blok 3 / A2			500	Mobility hub maaiveld --> mogelijk naar Wonen toe
Subtotaal	16.705	2.800	23.500	
Blok 4 / A3	8.887		12.500	Wonen koopblok
Blok 4 / A3	400	8.300	3.000	Bedrijf Hybride
Blok 4 / A3				Stalling
Subtotaal	9.287	8.300	15.500	
Nutsvoorziening	250			Nutsvoorziening

Totaal niet-wonen	26.876	28.838	26.800
Totaal wonen	49.281	52.400	51.200
Totaal	76.407	81.238	78.000
Verkeersruimte	0	2.438	2.200
Totaal ex verkeersruimte	76.407	78.800	75.800
Extra laag groundscraper			2.500
Totaal incl optimalisaties			78.300