

Memo Eigen Haard inzake overdracht maatschappelijk vastgoed

Inleiding

De Eigen Haard (EH) kavel bestaat uit 4 deelontwikkelingen. Blokken A0 t/m A3. Blokken A0, A1 en A3 zijn eigendom van EH. Blok A2 is in erfpacht uitgegeven en EH mag de panden momenteel verhuren als bedrijfsruimte en voor een kleiner deel als kantoorruimte.

Op de in particulier eigendom zijnde grond moet, naast commercieel programma, ook maatschappelijk programma worden gerealiseerd:

- * School (blok A0)
- * Sporthal (Blok A1, zijnde Foodhal)
- * Cultureel podiumfunctie Blok A1, zijnde Kromhouthal)
- * Buurtkamer (Blok A1, zijnde Kromhouthal)

In deze memo wordt toegelicht uitgelegd hoe het maatschappelijk vastgoed wordt ontwikkeld en tegen welke condities de grond wordt overgedragen.



Strategie

In blok A2 wordt door Eigen Haard een nieuwe vestiging voor de Jumbo Foodhal gerealiseerd alsmede parkeergelegenheid tbv de Jumbo.

Na verhuizing van de Jumbo naar A2 verrijst Op het huidige parkeerterrein bij de bestaande Jumbo Foodhal (blok A0) verrijst een nieuwe Tech school voor Voortgezet Onderwijs.

Op de locatie van In het gebouw van de huidige Jumbo komt een sporthal. Er loopt een studie over de inpassing hiervan. Zeer waarschijnlijk is het niet mogelijk de sporthal zonder meer in het

gebouw te incorporeren en zal sprake zijn van sloop - nieuwbouw. De dakconstructie van de Foodhal rust op kolommen, waar een sporthal een vrije ruimte moet zijn zonder obstakels.

De sporthal is afhankelijk van de school, maar er is geen sprake van exclusiviteit. De hal zal ook worden verhuurd aan sportverenigingen. De school en sporthal kunnen pas worden gerealiseerd als de supermarkt is verplaatst naar blok A2.

Eigenaar EH heeft een verzoek ingediend om vroegtijdig te mogen slopen. Dit lijkt een voorwaarde voor het snel kunnen opleveren van blokken A2 en A3 en daarmee voor een tijdige start bouw van school en sporthal.

De grond voor de school en sporthal moet door de gemeente worden aangekocht van EH. 5.1

5.1-2-b

Indien de sporthal niet in de huidige Jumbohal past dan dient de hal deels of volledig te worden gesloopt. 5.1-2-b

In blok A1 bevindt zich de Kromhouthal. Dit is een hal die om zijn architectonische en historische waarde gehandhaafd blijft, maar die wel een functiewijziging zal ondergaan. Zo komen in dit gebouw onder andere een podiumfunctie en een buurtkamer.

Beleid maatschappelijke voorzieningen

De grond voor de school en de sporthal wordt in eigendom overgedragen aan OJZ respectievelijk Sport&Bos. OJZ levert de grond door aan het schoolbestuur in eigendom met onder economisch claimrecht. Dit betekent dat zodra het schoolbestuur de school opheft, de grond terugkomt naar de gemeente. Vanwege rijksbeleid dient een school op eigen grond te staan en niet op erfpacht. De sporthal wordt doorgeleverd aan directie Vastgoed.

De sociaal maatschappelijke grondprijs (betaald aan de grondexploitatie) plus de stichtingskosten voor het maatschappelijk vastgoed worden gedragen voor OJZ/Sport en Bos. De grond wordt daarmee bouwrijp geleverd door project Hamerkwartier. 5.1-2-b

OJZ en Sport en Bos hebben normbedragen voor de realisatie van vastgoed. Als eisen van het project ervoor zorgen dat de stichtingskosten de normbedragen overschrijden zal daar een vergoeding voor worden gevraagd aan het project. Zie voor beleid over bijdragen aan de realisatie van maatschappelijk vastgoed de memo Dekking kosten maatschappelijke voorzieningen i.r.t. gebiedsontwikkeling en ontwikkelbuurten (5.1.2.e mei 2020). In de grondexploitatie is rekening gehouden met bijdragen voor duurzaamheid en stedenbouwkundige verdichting.

Als sprake is van sloop van de Jumbo is er eventueel een meevaller in de stichtingskosten als de fundering kan worden hergebruikt. Omdat over de inpassing van het podium en de buurtkamer weinig bekend is, kan er nog geen uitspraak worden gedaan of de stichtingskosten binnen de normbedragen passen.

Fiscaal

Blokken A0, A1 en A3 zijn particulier eigendom van Eigen Haard en zullen onder hun (fiscale) verantwoordelijkheid worden ontwikkeld. De openbare ruimte wordt bouwrijp aan de gemeente om niet geleverd en zal op kosten van de grondexploitatie worden ingericht.

Blok A2 is in erfpacht uitgegeven. Normaliter beschouwt de gemeente Amsterdam transformatie als een wijziging van een erfpachtrecht. Om die reden is geen sprake van overdracht van rechten en zal transformatie worden beschouwd als een levering. Dit houdt in dat voor woonfuncties btw niet van toepassing is en dat voor niet woonfuncties exclusief btw wordt gerekend.

Als blok A2 vroegtijdig wordt gesloopt verandert het fiscaal regime voor het woonprogramma. De niet van toepassing zijnde btw verdwijnt dan uit de grondopbrengsten. Momenteel wordt bij afdeling grondprijnsadvies (TAG) navraag gedaan wat de precieze consequentie is.