

# STUURGROEPNOTITIE (5 juli 2022)- 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 om richting te geven aan de combinatie van oplossingsrichtingen, beschreven in hoofdstuk 3, welke het tekort tussen kostenverhaal gemeente en business case Eigen Haard kan oplossen. Dit met als doel om te komen tot een optimaal plan welke recht doet aan beide posities en belangen en te starten met het opstellen van een anterieure overeenkomst.

30-06-2022

## 1. Inleiding: anterieur traject ontwikkeling Eigen Haard kavel Hamerkwartier

### 1.1 Aanleiding: inhoudelijke discussies inzake kostenverhaal naderen afronding

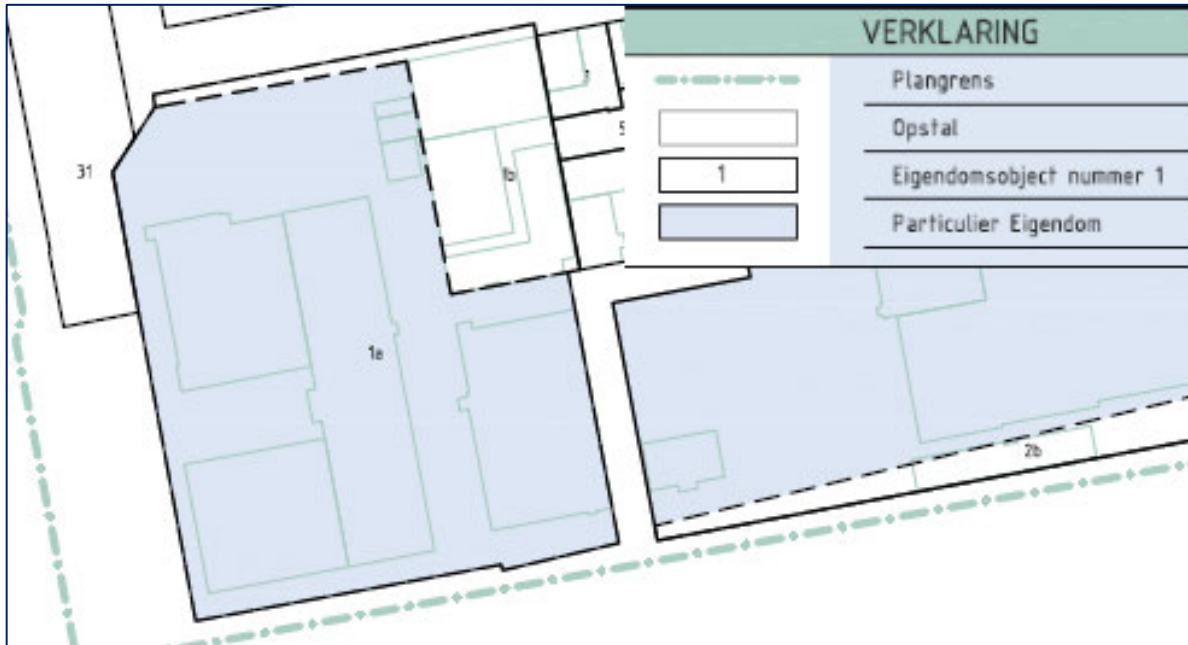
Gemeente Amsterdam en Eigen Haard zijn in gesprek over de potentiële herontwikkeling van de Eigen Haard kavel gelegen in het Hamerkwartier. Het doel is een voor zowel gemeente als Eigen Haard haalbaar project. Het grootste deel (circa 79%) van het plangebied van deze ontwikkeling is in volledig eigendom 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 op stedenbouwkundig niveau af te kunnen ronden. Dit is verwerkt in de concept Hamerstraat Bouwvelop (bijlage 1). Deze bouwvelop zal door gemeente nog getoetst moeten worden.

In financiële zin zijn partijen er echter nog niet uit:

- 5.1-2-b 
- 5.1-1-c 



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 dichter naar elkaar te komen

5.1-2-b

<sup>1</sup> 52.400 m<sup>2</sup> BVO wonen, 13.000 m<sup>2</sup> BVO maatschappelijke functies, 6.000 m<sup>2</sup> BVO horeca en detailhandel, 7.400 m<sup>2</sup> BVO maakindustrie/werkruimte.

## 2. Verklaring verschillen

### 2.1 <sup>5.1-1-c</sup> [redacted], gemeente redeneert vanuit het gehele gebied met exploitatieplan principes

<sup>5.1-1-c</sup> [redacted]

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 grondprijsbeleid.

### 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. Het volledig <sup>5.1-2-b</sup> [redacted]

[redacted]

[redacted]

n.

#### 2.2.2 Onrendabel parkeren

<sup>5.1-2-b</sup> [redacted]

[redacted]

### 2.3 Gebruikte kengetallen en parameters

<sup>5.1-2-b</sup> [redacted]

[redacted]

5.1-2-b

## 2.4 Toe te rekenen kosten

5.1-1-c

### 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. <sup>5.1-2-b</sup>

### 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. <sup>5.1-2-b</sup>

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

---

<sup>2</sup> 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).

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:

- I. Meer volume / programma toestaan: meer ruimte voor kostenverhaal binnen een haalbare

5.1-2-b

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

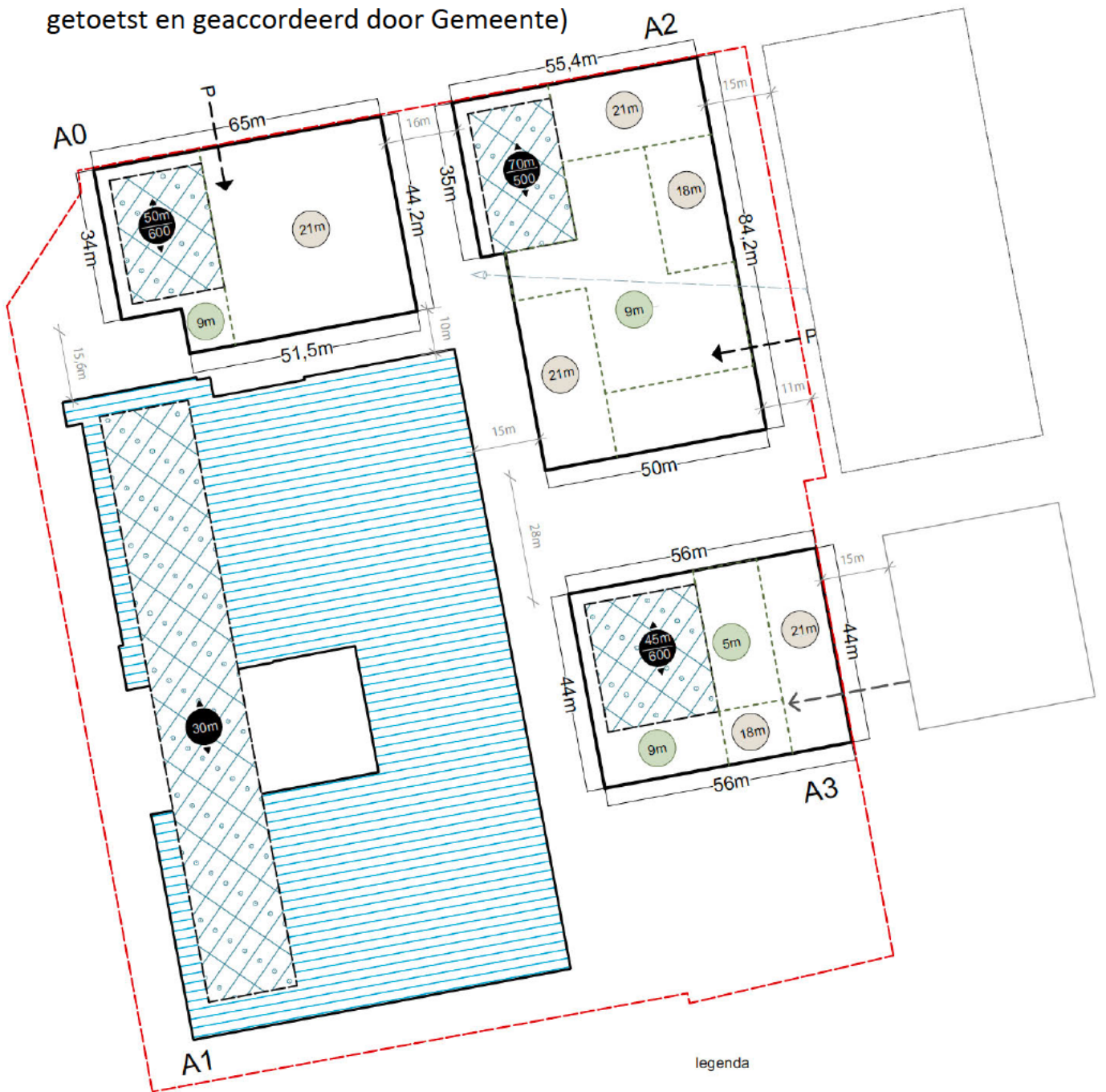
[Redacted text block]

De vervolgesprekken 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: Concept Bouwenvelop Hamerstraat d.d. 28 juni 2022 (nog niet getoetst en geaccordeerd door Gemeente)

**Bijlage 1: Concept Bouwenvelop Hamerstraat d.d. 28 juni 2022 (nog niet getoetst en geaccordeerd door Gemeente)**



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;

