



Onderwerp: Onderhandelingsmemo Stuurgroep Eigen Haard locatie Hamerkwartier

Aan [5.1.2.e]
Van [5.1.2.e]
Kopie aan Carolien Schippers, [5.1.2.e]

Datum 1 juli 2022

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 28 juni jl. Op 5 juli vindt de stuurgroep met Eigen Haard plaats, waarin een gezamenlijke memo is geagendeerd waarin de stuurgroep wordt gevraagd om oplossingsrichtingen aan te geven in de discussie over kostenverhaal en erfpacht.

Er komt een gemengd programma, waaronder veel maatschappelijke functies, zoals een sporthal en een VO Techschool. Eigen Haard zal het sociale en middensegmentprogramma op de kavel realiseren, gemeente de Techschool en waarschijnlijk de sporthal en mogelijk een aantal andere kleinere maatschappelijke/culturele voorzieningen. [5.1-1-c]

Met Eigen Haard is het afgelopen jaar gesproken over het kostenverhaal en de afkoop erfpacht voor de ontwikkeling van het terrein in het Hamerkwartier. [5.1-2-b]

[5.1-2-b] 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 grondprijis- en erfpachtbeleid. [5.1-2-b]

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]


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. Op 16 juni 2022 heeft een supervisieoverleg plaatsgevonden. Hierbij is richting mee gegeven voor de verdere uitwerking met als doel een

gedragen SP passend binnen de Investeringsnota. Momenteel wordt hier door EH aan gewerkt. Uitgangspunt is dat dat gaat lukken. Op dit moment ligt er nog geen gezamenlijk gedragen programmabel voor. In de door beide partijen gemaakte berekeningen is er nog verschil tussen de gehanteerde programmatische uitgangspunten. Dat heeft onder andere als reden dat er onduidelijkheid is over te handhaven programma. Dit dient in de volgende fase op elkaar te worden afgestemd.

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 gereed en dient als inputvoor 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. 5.1-2-b 
- II. 
- III. 
- IV. 
- V. Overige kosten in kostenverhaal. De gemeente is overtuigd van het nut van diverse overige kosten die komen kijken bij de gebiedsontwikkeling, waardoor er geen oplossingsruimte is in het schrappen van dergelijke posten. 5.1-2-b 
- VI. 5.1-2-b 

Onderhandelingsvoorstel:

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

1. 5.1-2-b
[Redacted]
2. 5.1-2-b
[Redacted]
3. Gezamenlijk de parkeerbalans voor de Eigen Haard locatie nader te specificeren en te onderzoeken of de realisatie van de parkeergarage onder de Techschool kan komen te vervallen, bijvoorbeeld door de hier geprogrammeerde parkeerplaatsen op een andere manier in of buiten het kavel 5.1-2-b [Redacted] te realiseren. Dit vergemakkelijkt (tijdige) realisatie school 5.1-2-b [Redacted].
Achtergrond: De totale kavel kent een parkeerbehoefte van 296 parkeerplaatsen waarvan 74 onder het schoolblok, 144 onder het supermarktblok en 72 onder vrije sector blok aan het IJ. Van de parkeergarages is het de bedoeling dat deze alle functies bedienen en daarmee ook (grotendeels) openbaar toegankelijk zijn. Alternatief is dat het parkeren van alle maatschappelijke voorzieningen in deze parkeerbak wordt gerealiseerd. Vraag die namelijk voorligt is hoe we de parkeergarage gerealiseerd kunnen krijgen. Eigen Haard stelt zich op het standpunt dat aangezien zij maar een kleine parkeeropgave heeft en een woningcorporatie is, zij niet de opdrachtgever kan zijn voor de bouw van de parkeergarage onder de Techschool. Gemeente voelt die bereidheid ook niet (slechts deel parkeeropgave is gerelateerd aan maatschappelijke voorzieningen) en bestuur Techschool ook niet, zij neemt slechts enkele parkeerplaatsen af.
4. Aan EH vragen binnen haar BC te zoeken naar optimalisatie 5.1-1-c [Redacted].
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]. Aan de

gemeentelijke kant worden overigens 5.1-2-b

Financieel:

5.1-2-b

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

Projectleiding en Planeconomie

Fondsbeheer volgt nog a.s. maandag

Bijlagen:

- Concept gezamenlijke memo Eigen Haard/gemeente Amsterdam kostenverhaal