



Stuurgroep Eigen Haard concept verslag

Datum: 5 juli 2022

Partij: Eigen Haard

5.1-2-e



1 Opening en mededelingen

5.1-2-e feliciteert de gemeente met de toekenning van de subsidie versnellingsafspraken woningbouw en mobiliteit. 5.1-2-b voor de aanleg van de rotonde Meeuwenlaan in het Hamerkwartier. 5.1-2-e deelt mede dat hij een functie buiten Eigen Haard heeft, en dat zijn opvolging nog onbekend is. (Inmiddels is bekend dat 5.1-2-e zijn functie binnen Eigen Haard als directeur Ontwikkeling & Zakelijk Beheer over neemt). 5.1-2-e vraagt naar de status van de intentieovereenkomst. 5.1-2-e geeft aan dat deze al enige tijd gereed ligt met een check van de juristen van Eigen Haard. 5.1-2-e stelt voor om de intentieovereenkomst z.s.m. te ondertekenen.

2 Gezamenlijke notitie kostenverhaal d.d. 30 juni 2022

5.1-2-e heeft toegelicht dat de business case van Eigen haard ruimte laat voor een bijdrage kostenverhaal van 5.1-1-c zoals in memo opgenomen. Uit recent inzicht blijkt dat in de berekening van Fakton die hieraan ten grondslag ligt te veel meters verkeersruimte zijn opgenomen. Deze zijn uit de berekening gehaald en bieden ruimte voor 5.1-1-c extra bijdrage aan het kostenverhaal.

5.1-2-e heeft gemeentelijke insteek toegelicht. Gemeente is verplicht kostenverhaal te regelen voor particulier eigendom. Daarnaast heeft zij voor erfpachtgedeelte ook de verplichting om meerwaarde te verrekenen. Dat resulteert in 2 bedragen, tezamen 5.1-2-b. Dat levert een tekort tussen beide business cases van 5.1-1-c

5.1-2-b
Gemeente ziet een aantal mogelijkheden om het gat te verkleinen:

- Het verkennen van programma optimalisaties binnen de geformuleerde stedenbouwkundige uitgangspunten. Dat zou het maximale aantal m2 bvo uit de Investeringsnota kunnen overschrijden mits het voldoet aan de geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

- 5.1-2-b [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- Parkeren. In volgende fase zullen we nader moeten onderzoeken hoe we parkeren kunnen oplossen. Uitgangspunt in het plan is een parkeerbak onder de school maar geen van de betrokken partijen is enthousiast om die te realiseren. Hij zit nu met een onrendabel deel in de business case van Eigen Haard. We zouden willen onderzoeken of het mogelijk is die parkeerbak op een andere manier binnen het kavel op te lossen.
- Daarnaast doet de gemeente een oproep aan Eigen Haard om nog eens goed te kijken naar haar eigen business case en daarin de marges in uitgangspunten op te zoeken om extra te kunnen bijdragen aan het kostenverhaal.

Door 5.1-2-e [redacted] heeft gereageerd op het voorstel van de gemeente:

- Hij spreekt waardering uit voor de stappen die gemeente zet.
- En stelt vervolgens voor dat Eigen Haard de gesuggereerde programma optimalisaties (circa 2.500 m2 bvo als 5^e laag op de groundscraper) gaat onderzoeken, waarbij zij zelf het risico zal dragen met betrekking tot accordering door supervisor en bezwaren uit de buurt. Als voorwaarde stelt 5.1-2-e [redacted] dat er geen extra kosten in het kader van het kostenverhaal door de gemeente worden gerekend voor deze extra 5^e laag. Dan stelt Danny Wijnbelt dat partijen er uit zijn en dat Eigen Haard het risico op zich neemt als het financieel niet rond komt.

Hij vult dit aan met 2 kanttekeningen:

- Ten aanzien van parkeren onder de school spreekt hij uit het belangrijk te vinden en als uitgangspunt te nemen voor het vervolg dat beide partijen (gemeente en Eigen Haard) dit beschouwen als een gezamenlijke opgave om hier een oplossing voor te vinden.
- Binnen Eigen Haard zal nog wel getoetst moeten worden of het kostenverhaal past binnen wet en regelgeving en dus of Eigen Haard de verschillende onderdelen van het kostenverhaal mag betalen.

Reactie van gemeente is dat de extra meters nog wel een aanvulling op het kostenverhaal met zich meebrengen maar dat ook gemeente niet nog eindeloos nieuwe programma varianten wil

doorrekenen. Het geoptimaliseerde en geactualiseerde plan zal nog een keer doorgerekend worden en de uitkomsten daarvan zullen als input gaan dienen voor de anterieure overeenkomst.

Reactie van Eigen Haard daarop is dat zij nog wel beperkte marge zien voor beperkte ophoging kostenverhaal. Ervan uitgaande dat het een beperkte ophoging is, is inschatting Eigen Haard dat partijen daaruit zullen komen.

Gemeente zal zo snel mogelijk laten weten hoe het kostenverhaal van het geoptimaliseerde plan eruitziet.

Met betrekking tot parkeren spreken partijen af dat ze een oplossing voor de parkeeropgave in gezamenlijkheid zullen gaan verkennen. Waarbij door Eigen Haard reeds is aangegeven dat Eigen Haard het parkeren behorende bij de woningen mag realiseren maar dat de moeilijkheid zit in het parkeren dat behoort bij het overige programma.

3 Ter afsluiting

Ter informatie benoemt ^{5.1-2-e} nog dat toen ^{5.1-1-c}

Dit was toen een voorwaarde van het Rijk. Dat recht van opstal moet te zijner tijd weer terug naar Eigen Haard Woningstichting voordat zij van start kan met sloop. Hierover zijn reeds afspraken vastgelegd in notulen, inclusief moment van start sloop van 1 januari 2023. ^{5.1-1-c}

Eigen Haard gaat uit van start bouw zomer 2024 van het eerste deelplan. Gemeente zal enkel afspraken maken met Eigen Haard en niet met de stichting.