

Memo vroegtijdige sloop en sanering blok A2 en A3 Hamerkwartier (aangepast gemeente)

Aan: gemeente Amsterdam

Van: Eigen Haard

Datum: 11 april 2023

In principe mag er pas gesloopt worden na passering van de erfpachtakte. De erfpachtakte wordt opgesteld nadat er een definitieve omgevingsvergunning is. In dit geval zou er op z'n vroegst gestart kunnen worden met de sloop in het eerste kwartaal van 2025 (dus over twee jaar). Vanuit Eigen Haard is er het verzoek om eerder met de sloop en de sanering te starten. Daar zijn een aantal redenen voor.

Toezegging school

Er zit een volgtijdelijkheid in de ontwikkeling van de kavels. Er wordt gestart met A2 en A3. De bouwtijd is ongeveer tweeëneenhalf jaar. Pas als de supermarkt is verhuisd van A1 naar A2 kan op de huidige parkeerplaats (A0) gestart worden met de bouw van de school. Eigen Haard geeft aan dat zij nog op zoek is naar ruimte voor een bouwplaats voor A1. Als de locatie waar de school moet komen als bouwplaats voor A1 wordt gebruikt, rekening houdend met de bouwtijd van die kavel, zal pas op z'n vroegst in 2029 begonnen worden met de school op A0. Dat is veel later dan de gemeente heeft toegezegd aan de schoolbesturen, en wat de gemeente betreft niet acceptabel. .

5.1-1-c

Toestemming Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Eigen Haard heeft de opstalrechten van de verhuurde bedrijfsruimtes op het Storkterrein alleen teruggekregen met toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties. Voorwaarde is dat de gebouwen zullen worden gesloopt en/of verbouwd naar onroerende zaken die verband houden met werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting voor juli 2027. Belangrijk hierbij is dat er een vijfjaarstermijn is opgelegd door de Aw waarbinnen Eigen Haard een start moet maken met de ontwikkeling van de verschillende deelplannen. Als we de volgorde van de huidige planning van de gemeente aanhouden, zal de ontwikkeling van A1 niet op tijd zijn om te voldoen aan deze voorwaarde.

Financieel gevolg

Uitgangspunt bij grondprijzen bij transformatie voor woonfuncties is dat btw niet van toepassing is. Vroegtijdige sloop heft deze fiscale status op omdat de grond dan een bouwrijpe status krijgt in de btw sfeer terecht komt. Een deel van de door de gemeente te ontvangen grondwaarde moet dan als btw worden afgedragen aan de fiscus. Dit betekent een financieel nadeel voor de gemeente ter grootte van ca. € 5.1-2-b