From 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **Verslag overleg RP3 5 januari me 5.1, 2, e en BdG**
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e amsterdam.nl>
Date January 6, 2026, 5:20:02 PM CET

**5-1-2025 Financiële Haalbaarheid RP 3, 5.1, 2, e**

- BdG heeft mogelijkheid van woningen en impact daarvan op de erfpacht onderzocht. BdG tevreden over doorlopen proces.
- Woningen van minder d 50 2 zijn nodig omdat anders balkons noodzakelijk zijn. Vanwege de geluidsbelasting zijn balkon namelijk problematisch.
- **Presentatie delen met 5.1, 2, e ver varianten woonprogramma.**
- Kantoorvolume heeft minder daglicht nodig dan woningen. Daardoor kunnen er minder vierkante meters woningen dan kantoren worden gerealiseerd.
  - Daarnaast meer bouwkosten door groter geveloppervlak bij woningen
- gecommuniceerde
- 9000m2 aan woningen blijkt te weinig woningen op te leveren voor een haalbare casus. Daarom zoeken naar meer volume. Niet door kleinere eenheden maken.
  - Spuien gebeurt aan de parkzijde. Waardoor een extra rij woningen lastig toe te voegen is.
- Erfpach 5.1, 2, b dan vooraf ingeschat door BdG.
- Tenminste twee bouwlagen zijn nodig om boven het talud van de A10 uit te komen. Maar deze plint is verlieslatend en vermindert daardoor de haalbaarheid van het project.
- Er is r gehouden bij de erfpachtberekening met standaardaftrek voor bepaalde kosten. Maar locatiespecifieke berekening is niet gedaan.
  - 5.1, 2, e **vraagt BdG voor te rekenen hoe de bouwkosten hoger zijn dan voo een normale locatie zodat rekening kan worden gehouden met excessieve bouwkosten.**
  - TAG staat daar niet zo voor open, maar 5.1, 2, e wil de vraag toch stellen.
- Voor erfpacht zijn met opbrengsten gerekend met opbrengsten die BdG niet terug ziet in de markt voor middenhuur (€ /m2). Zulke prijzen zijn meer in lijn met wat gehaald wordt in de vrije sector. Dus BdG stelt daarom vragen over de onderliggende aannames.
  - Eén verlaring is dat er een extra verdiscontering van de waarde wordt meegerekend als het pand na 15/25 jaar wordt uitgepond. Maar volgens BdG wordt daar door investeerders niet mee gerekend.
- De grote toename van de erfpachtprijzen zal ook intern bij de gemeente geagendeerd worden.
- **Met 5.1, 2, e onderzoeken of er nog meer volume realiseerbaar is**
  - **Bedrijfsruimte mogelijk opofferen voor woningen.**
  - 5.1, 2, e **vragen naar vervanging** 5.1, 2, e
  - **BdG doet voorstel**
- Gecommuniceerde grondprijzen zijn van april 2025. Deze zijn een jaar geldig. Dus haast is geboden om die grondprijzen vast te leggen in een afsprakenbrief.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Junior Projectmanager
Projectmanagementbureau
**Gemeente Amsterdam**

5.1, 2, e