From 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject 5.1, 2, e **en** 5.1, 2, e **en** 5.1, 2, e
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date June 18, 2026, 9:59:45 AM CEST

Met vriendelijke groet

5.1, 2, e

Gemeente Amsterdam
Pr tm n r
5.1, 2, e
5.1, 2, e

---

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Verzonden:** vrijdag 14 november 2025 17:31
**Aan:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** FW: Overleg Ringpark: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (Orion)

Hoi 5.1, 2, e

Kan je contact opnemen met 5.1, 2, e over onderstaande? Ook wil Boelens weten hoe het met de voortgang van het kunstwerk onder de onderdoorgang. Ik neem aan dat deze dossiers in het overdrachtsdocument zitten, bij vragen een bila met mij inplannen.

Groet,
5.1, 2, e

---

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, @boelensdegruyter.nl>
**Verzonden:** woensdag 22 oktober 2025 17:28
**Aan:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**CC:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @boelensdegruyter.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @orioninvestmentpartners.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @boelensdegruyter.nl>; 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Overleg Ringpark: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (Orion)

Beste 5.1, 2, e

Vorig jaar hebben we rond de zomer overleg gehad over Rembrandt Park 3 en in overleg met 5.1, 2, e de bijgevoegde memo opgesteld eind augustus 2024 voor de verdere verkenning van woningbouw op deze locatie. De verkenning bestond uit twee fases.

1. In de eerste fase is onderzocht of een woonvorm in principe mogelijk is op de locatie aan de Ringweg A10. Eind januari 2025 is beoordeeld dat het kansrijk is. Een eindpresentatie hiervan is opgemaakt en bijgevoegd. Dit was een zeer prettig proces met workshops met input van verschillende ontwerpers, adviseurs en afdelingen van de gemeente (stedenbouw, wonen, geluidexperts, etc.). Uitkomst was een programmering van 70% woningen van gemiddeld 45 m2 ivm de zeer beperkte mogelijkheid tot individuele buitenruimte (ivm geluid) en 30% woningen van gemiddeld 65 m2. Dit zou 70% middeldure huur en 30% vrijesectorhuur kunnen zijn. Ook 100% middeldure huur zou een mogelijkheid kunnen zijn.
2. De tweede fase besloeg het aanvragen van erfpachtgrondprijzen en berekeningen om te komen tot een haalbaar plan. Dit heeft geleid tot erfpachtprijzen die 26-05-2025 zijn afgegeven (zie bijlagen en onderstaande tabel). Met het huidige plan komen we op erfpachtgrondwaarden uit van 5.1, 2, b UR/m2 middeldure huur (incl. btw) e 5.1, 2, b EUR/m2 vrijesectorhuur (incl. btw). We hebben diverse studies gedaan en afgelopen zomer in een laatste overleg met 5.1, 2, e (voor zijn pensionering) geconstateerd dat we met deze veel hoger dan verwachte erfpachtgrondwaarden niet tot een financieel haalbaar plan komen.

**Wonen***

| Grondwaarde per woonsmaak | *Grondwaarde (excl. btw)* | | | | | | (Peildatum Q1 2025) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bestemming | <30 m² | 30 tot 40 m² | 40 tot 50 m² | 50 tot 60 m² | 60 tot 70 m² | 70 tot 80 m² | 80 tot 90 m² | ≥ 90 m² |
| Vrije sector koop | 5.1, 2, b | | | | | | | |
| Reg. huurwoning | | | | | | | | |
| Middeldure huurwoning | | | | | | | | |
| Part. sociale huur | | | | | | | | |

* De gemiddelde woninggrootte van de woonbestemming bepaalt welke grondwaarde van toepassing is.

We hebben nog geen (schriftelijke) toelichting gekregen hoe residueel tot deze hoge erfpachtprijzen gekomen is. Wij kunnen het in ieder geval niet goed volgen. 5.1, 2, e (projectleider G&O) verwacht deze week nog een toelichting van TAG te ontvangen en met ons te kunnen delen. Wij zullen referentie projecten met waardebepalingen vanuit de markt nog delen. We hebben ideeën hoe we met veel relatief kleine woningen 100% middeldure huur, short-stay, studentenwoningen zonder parkeerplekken of andere meer out-of-the-box oplossingen tot een haalbaar plan kunnen komen. Voor we die richting op willen gaan zouden we graag een overleg inplannen om (net als in de zomer vorig jaar) op het afgelopen proces te reflecteren en hoe we verder zouden kunnen gaan. Dit omdat we geloven in deze locatie; ook voor woningbouw. Het lijkt ons zonde om deze kans onbenut te laten met elkaar.

5.1, 2, e overlegt dit eind van de maand intern. Graag zouden we hiervoor een overleg inplannen wanneer dit schikt?

Best regards / Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
*Real Estate Developer*

BOELENS DE GRUYTER

Toetsenbordweg 55
1033 MZ Amsterdam
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, @boelensdegruyter.nl
www.boelensdegruyter.nl

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing

---

**Van:** 5.1, 2, e
**Verzonden:** donderdag 29 augustus 2024 11:42
**Aan:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @boelensdegruyter.onmicrosoft.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @orioninvestmentpartners.com>
**CC:** 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Onderwerp:** RE: Overleg Ringpark: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (Orion)

Beste allen,

In overleg hebben 5.1, 2, e en ik afgelopen periode (zat vakantie tussen) de inhoud afgestemd en samengebracht in bijgaande memo. Deze vormt de basis voor de onderzoeksperiode naar alternatieve bestemming. 5.1, 2, en ik zullen planning / plan van aanpak verder opzetten en de workshops gaan inplannen.

Met vriendelijke groet / Kind regards,

5.1, 2, e
*ontwikkelaar & transactiemanager*

BOELENS DE GRUYTER

Toetsenbordweg 55
1033 MZ Amsterdam
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, @boelensdegruyter.nl
www.boelensdegruyter.nl

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing

---

**Van:** 5.1, 2, e
**Verzonden:** donderdag 11 juli 2024 14:29
**Aan:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>; 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**CC:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @boelensdegruyter.onmicrosoft.com>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @orioninvestmentpartners.com>
**Onderwerp:** RE: Overleg Ringpark: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (Orion)

Beste 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Dank voor het overleg van dinsdag 2 juli jl. over onze ontwikkeling Rembrandt Park 3. Fijn om van gedachten te kunnen wisselen over de ontwikkelingen op de kantorenmarkt en de verwachtingen voor komende jaren. Dit heeft ons gezamenlijk doen besluiten om tot het volgende te komen. Graag willen we dit vastleggen zodat we gezamenlijk een alternatief programma als een woonvorm kunnen verkennen in een periode van een jaar. We zouden willen voorstellen dat we hiervoor memo opstellen en we die dan over de e-mail bevestigen. Hieronder een opzet van de onderdelen die we hierin kunnen opnemen. Graag vernemen we welke punten jullie hieraan zouden willen toevoegen? Wellicht zouden jullie hierin nog behoefte hebben aan concretere milestones. Ons voorstel zou echter zijn dat we na het vastleggen komen met een meer uitgewerkt en concreet (concept) plan en planning voor de start van de samenwerking van de onderzoeksfase. We stemmen het graag af.

1. We bevriezen de status van de Ontwikkelovereenkomst RP3 d.d. 09 april 2024.
2. We gelassen een periode van 1 jaar in van juni 2024 tot en met juni 2025 om in gezamenlijkheid van gemeente en initiatiefnemer tot een alternatieve invulling te komen.
3. We maken gebruik van enkele workshop sessies waarbij we vooraf bedenken welke expertises van gemeente en initiatiefnemer we willen betrekken in die sessie.
4. Aspecten die invloed kunnen hebben op het zoekgebied zijn met name de hoge geluidsimpacten van de A10, maar ook de stedenbouwkundige contouren, het gebruik van een kelder tegen de fundering- en wegenzone van Rijkswaterstaat en de beleidsmatige keuzes in de gemeente voor bepaalde woonvormen maar toch ook zeker de huidige kansen en behoeften naar wonen in Amsterdam (West).
5. Na het komen tot een alternatief programma, waarbij de voorkeur uitgaat naar een nader te bepalen woonvorm, zullen uiterlijk in februari 2025 erfpachtgrondwaarden aangevraagd moeten worden. Met een doorlooptijd van circa 3 maanden wordt daarmee het einde van de onderzoeksfase ingeluid per juni 2025.
6. Als escape bestaat altijd nog de mogelijkheid om per juni 2025 toch nog voor een kantoorontwikkeling te gaan mits de markt is bijgedraaid. Dit zou bijvoorbeeld ook het geval kunnen zijn wanneer Rembrandt Park 1 volledig verhuurd is en/of er een deal is gedaan met betrekking tot Rembrandt Park 2.
7. Is er na de gezamenlijke onderzoeksfase geen uitkomst op een goed alternatief programma en is de kantoorontwikkeling ook nog niet opportuun dan houdt de samenwerking op Rembrandt Park 3 definitief en is ook de gemeente gerechtigd om een ander plan te bedenken zonder de initiatiefnemer.

Met vriendelijke groet / Kind regards,

5.1, 5.1, 2, e
*ontwikkelaar & transactiemanager*

Toetsenbordweg 55
1033 MZ Amsterdam
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, @boelensdegruyter.nl
www.boelensdegruyter.nl

Op dit bericht is een disclaimer van toepassing

-----Oorspronkelijke afspraak-----
**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
**Verzonden:** dinsdag 25 juni 2024 09:47
**Aan:** 5.1, 2, e
**Onderwerp:** Overleg Ringpark: 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (gemeente Amsterdam), 5.1, 2, e en 5.1, 2, e (Orion)
**Tijd:** dinsdag 2 juli 2024 10:00-10:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
**Locatie:** Plein 40-45 nr.1, 4e etage, kamer 4.05, Amsterdam

Ivm calamiteit agenda 5.1, 2, e wordt dit overleg ingekort met een half uur 5.1, 2, e
Op verzoek van Boelens! 5.1, 2, 24062024
Telefoonnumme 5.1, 2, e 5.1, 2, e

Met vriendelijke groet,
5.1, 2, e
Assistente (project)-directeur gebiedsontwikkeling 5.1, 2, e
Secretaris a.i. team Grond & Ontwikkeling (team GO)
M.: 5.1, 2, e
E.: 5.1, 2, e @amsterdam.nl

**Gemeente Amsterdam**
**Stadsdeel Nieuw-West**
**Plein 40-45 nr. 1, 1064 SW Amsterdam**
**Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam**

---

## Microsoft Teams Heeft u hulp nodig?

### Nu deelnemen aan de vergadering

Vergadering-id: 329 618 734 313
Wachtwoordcode: yHPs8r

---

Voor organisatoren: Vergaderopties

---

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.