



Projectsturingsoverleg COD/VORM/Buro Amsterdam concept verslag

Datum: 8 februari 2022

COD/VORM/Buro Amsterdam vertegenwoordigd door:

5.1-2-e

Afwezig: 5.1-2-e

Gemeente vertegenwoordigd door:

5.1-2-e

Opening/ mededelingen/ vaststelling agenda

- 5.1-2-e is de tijdelijke vervanger van 5.1-2-e.
- 5.1-2-e vervangt 5.1-2-e.

Afspraken

- 5.1-2-e deelt de Investeringsnota inclusief bijlagen met aanwezigen.
- Gemeente neemt initiatief in het plannen van een overleg met 5.1-2-e.
- Gemeente neemt initiatief in het plannen van een workshop bereikbaarheid, logistiek en parkeren met COD/VORM/Buro Amsterdam/ vertegenwoordigers Dirk van den Broek/ Gemeente Amsterdam en Goudappel.
- De volumestudie kan t.z.t. geagendeerd worden bij de Hamerkwartier supervisie overleggen.
- COD/VORM/Buro Amsterdam reageren op de intentieovereenkomst.
- Gemeente werkt aan de eerste berekeningen van de indicatie van de exploitatiebijdrage voor het deel wat in eigendom is van ontwikkelende partijen. Op andere onderdelen ontvangt gemeente graag alvast een reactie op de intentieovereenkomst van COD/VORM/Buro Amsterdam. Na reactie intentieovereenkomst neemt gemeente initiatief om een overleg Intentie Overeenkomst in te plannen.
- Dit verslag wordt aangevuld met notulen van het vorige overleg COD/VORM/Buro Amsterdam d.d. 22-12-2021.

1 Stand van zaken Hamerkwartier

- Het Investeringsbesluit Hamerkwartier, Bestemmingsplan Exclusiva, MER Hamerkwartier en besluit hogere waarden worden morgen behandeld in de raadscommissie en op 16 februari in de gemeenteraad.
- Op 11 januari is het College met voorgaande stukken akkoord gegaan. Inclusief de verlaging van de toren op de hoek Meeuwenlaan/ Motorkade van 60 naar 45m. Het College heeft de hoogtes in ontwikkelveld Eo verder niet ter discussie gesteld, maar de raadsbehandeling kan alsnog leiden tot aanpassing van torenhoogtes. De aanpassing leidt tot een beperking van het bouwvolume van ongeveer 1200 m² bvo wonen.
- Ondanks het niet toekennen van de Woningbouwimpuls kan het Investeringsbesluit Hamerkwartier toch geagendeerd worden in de raadscommissie en gemeenteraad. Middelen uit het vereffeningsfonds van de gemeente Amsterdam worden aangewend om tekorten in de Grond Exploitatie te dekken. Aanpassingen aan de ruimtelijke kwaliteit en

bijbehorende documenten zijn niet nodig gebleken. Dit is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. De raad neemt het besluit op 17 februari. Het niet toekenning van de subsidie heeft geen effect op de grondprijzen of het kostenverhaal.

2 Opzet nader onderzoek parkeren, logistiek en bereikbaarheid

- Fiets parkeren is niet uitgesloten op niveau -1 met toegang vanaf de buitenruimte naar de fietsberging en tevens entree naar woningen. Kwaliteit is leidend.

3 Overeenkomsten

- De Transformatie-impuls is tijdelijk voor 1 jaar van toepassing met als startdatum 1 februari 2022. Deze impuls geldt alleen voor transformatieprojecten waarvoor in de periode vanaf 1 februari 2022 tot uiterlijk 1 februari 2023 grondprijzafspraken worden gemaakt die binnen deze periode ook schriftelijk worden vastgelegd, in een afsprakenbrief of – bij het ontbreken van een afsprakenbrief - in een erfpachtovereenkomst.
- De Transformatie-impuls betreft een generieke tegemoetkoming van 10 procent op de grondwaarde met betrekking tot de te realiseren betaalbare woningen in particuliere transformatieprojecten. Hierbij bestaat de gereguleerde (betaalbare) woningbouw - waarvoor deze tegemoetkoming geldt – uit:
 - o Particuliere sociale huur: woningen die voor minimaal 25 jaar sociaal verhuurd worden.
 - o Middeldure huur: woningen die voor minimaal 25 jaar of zonder einddatum (in de praktijk aangeduid als eeuwigdurend of permanent) middelduur verhuurd worden
 - o Middeldure koop: woningen met een verkoopprijs tot maximaal € 314.000,- (VON, incl. erfpacht, prijspeil 2021).
- Momenteel stellen de planeconomen een eerste indicatieve berekening t.b.v. het kostenverhaal op. ^{5.1-2-b} [REDACTED]
[REDACTED]. Op basis van deze indicatieve cijfers kan dan een intentieovereenkomst worden gesloten.
- Momenteel vindt een actualisatie plaats van de taxaties van Arcadis en de civieltechnische kostenraming. Over ongeveer drie maanden wordt dit afgerond en volgt hieruit een exacte berekening van de exploitatiebijdrage. Deze zal t.z.t. aan de afsprakenbrief worden gekoppeld, samen met de berekening erfpachtherziening voor het erfpachtdeel.
- De Anterieure Overeenkomst (voor percelen in volledig eigendom) loopt parallel met de Afsprakenbrief (voor percelen uitgegeven in erfpacht).
- Er hebben vanuit COD/VORM/ BA recent geen gesprekken meer plaatsgevonden met Dirk vd Broek of potentiële gebruikers van het gezondheidscentrum.
- COD/VORM/BA reageren op het concept van de IOK. Dat kan vervolgens in een klein overleg worden besproken met gemeente. Ook de indicatieve planning die eerder is gedeeld zou onder deze IOK moeten komen hangen. Planning lijkt nog actueel, beide partijen zullen hier nog kritisch naar kijken.

4 Rondvraag/sluiting

- Ontwikkelveld E1 – 5.1-1-c [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Ontwikkelveld E2 – 5.1-1-c [redacted]
[redacted]
[redacted]
- Ontwikkelveld F – 5.1-1-c [redacted]
[redacted]