

## Wijzigingsverzoek Woningbouwimpuls [Amstelveen - Legmeer]

U moet het laten weten als er belangrijke wijzigingen gaan ontstaan in uw project ten opzichte van de beschikking van het ministerie van BZK. Hier is in elk geval sprake van als:

- **Programma:** Het aantal (betaalbare) woningen kleiner is dan bepaald in de beschikking.
- **Planning:** Startbouw van de eerste woningen binnen 3 jaar na toekenning en/of startbouw van de laatste woningen binnen 10 jaar na toekenning onhaalbaar is.
- **Maatregelen:** Er wijzigingen ontstaan in de maatregelen die genoemd zijn in de beschikking.

Dit formulier kunt u gebruiken voor het indienen van een wijzigingsverzoek.

### Algemeen

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Naam gemeente       | Amstelveen      |
| Naam project        | Legmeer         |
| Tranche             | 2               |
| Jaar van toekenning | 2021            |
| Beschikkingskenmerk | 2021-0000072090 |

### 1. Omschrijving wijziging/vertraging

#### 1.1 Gevraagde wijziging

|                             |     |                  |
|-----------------------------|-----|------------------|
| Wijziging in het programma  | Nee | Vul tabel 2.1 in |
| Wijziging in de planning    | Ja  | Vul tabel 2.2 in |
| Wijziging in de maatregelen | Nee | Vul tabel 2.3 in |

#### 1.2 Impact van de wijziging/vertraging op het project?

Vertraging van de start van de eerste paal, uiterlijk 3 jaar na verkrijgen van de beschikking (datum 18 februari 2024).

### 1.3 Oorzaken van de wijziging/vertraging?

Door macro-economische omstandigheden (o.a. stijgende rentes en bouwkosten) in combinatie met complexe eigendoms- en milieusituatie van bestaande bedrijven was de haalbaarheid van het oorspronkelijke plan verder afgenomen. Om deze reden is het plan de afgelopen tijd herontwikkeld, waarbij een toename van het aantal woningen naar 4.400 stuks de belangrijkste wijziging is.

Er is in ieder geval t/m begin 2024 tijd nodig om samen met de marktpartijen te onderzoeken of aanscherping/bijstelling van de ruimtelijke- en/of programmatische uitgangspunten kunnen leiden tot een haalbare ontwikkeling. Bijstelling van de uitgangspunten leidt echter mogelijk ook tot actualisatie van (milieu)onderzoeken (o.a. stikstof en mer) en ontwikkelstrategie.

Het bijstellen van de uitgangspunten en buca en de daarmee gepaard gaande herijking van (milieu)onderzoeken en ontwikkelstrategie heeft een vertraging van meer dan 2 jaar tot gevolg ten opzichte van de gestelde deadline start bouw. Zie tabel 2.2. voor de nieuwe bouwplanning.

#### **1.4 Welke maatregelen zijn genomen en/of overwogen om de wijziging/vertraging te voorkomen?**

Er is in 2022 een poging gedaan tot bijstelling van de uitgangspunten door o.a. het ophogen van het woningbouwprogramma van 3500 naar 3600, het verlagen van het percentage betaalbaar van 59% naar 55 % o.b.v. Wbi, verlagen van de parkeernorm en toestaan van 50% bovengronds parkeren. Dit bleek niet voldoende.

Zie bijgaande Nota van Wijzigingen ten aanzien van de laatste optimalisatie van de uitgangspunten. Hierin komt naar voren:

- Optimalisatie van de stedenbouwkundige opzet: bijvoorbeeld water en groen verplaatsen naar plekken die minder kostbaar zijn om te verwerven.
- Aanpassen van de aantallen woningen naar max 4400, de mix van woningtypologieën en grootte van de woningen, aanpassen van het percentage betaalbaar;
- Het totaal aantal betaalbare woningen blijft boven de 50% en daarmee realiseren we conform de planning het vereiste aantal betaalbare woningen. De beschikking vereist een realisatie van 1257 betaalbare woningen.
- Flexibelere parkeeroplossingen en verlaging normen;
- Civieltechnische kosten omlaag brengen: bijvoorbeeld talud ipv kademuur;

### **1.5 Welke maatregelen neemt u om verdere wijziging te voorkomen?**

Verder wordt gezocht naar manieren om extra dekking te krijgen voor o.a. de verplaatsingen van de gemeentewerf en het afvalbrengstation (twee gemeentelijke bedrijven die v.w. milieucontouren woningbouw in de weg zitten).

Ook worden planprocessen zoveel mogelijk parallel geschakeld. Het opzetten van een krachtige projectorganisatie met dedicated teams ondersteund deze aanpak.

## 2. Wijzigingsinformatie

Indien u wenst om uw beschikking aan te laten passen vragen wij u te onderbouwen op welke onderdelen het project afwijkt van de oorspronkelijke aanvraag. De onderstaande tabellen zijn hiervoor bedoeld. **Welke gegevens u moet aanleveren is afhankelijk van de wijziging of vertering en wordt met u afgestemd in het voortgagsgesprek.**

### 2.1 Wijziging in het woningbouwprogramma

|                                                                | In de aanvraag | Nieuwe situatie | Evt. uitsplitsing op<br>deelplanniveau | Evt. uitsplitsing op<br>deelplanniveau |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Totaal aantal netto toe te voegen woningen                     | [Aantal]       | [Aantal]        | [Aantal]                               | [Aantal]                               |
| Netto toe te voegen woningen in de categorie sociale huur      | [Aantal]       | [Aantal]        | [Aantal]                               | [Aantal]                               |
| Netto toe te voegen sociale huurwoningen door woningcorporatie | [Aantal]       | [Aantal]        | [Aantal]                               | [Aantal]                               |
| Netto toe te voegen woningen in de categorie middenhuur        | [Aantal]       | [Aantal]        | [Aantal]                               | [Aantal]                               |
| Netto toe te voegen woningen in de categorie betaalbare koop   | [Aantal]       | [Aantal]        | [Aantal]                               | [Aantal]                               |

### 2.2 Wijziging in de planning en bouwstroom

|                     | Totaal | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>WAS</b>          |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Netto aanvraag      |        | 0    | 270  | 270  | 270  | 270  | 270  | 270  | 2070 | 270  | 270  | ...  |
| <b>WORDT</b>        |        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Betaalbare woningen | ...    | ...  | ...  | ...  | ...  | 0    | 280  | 248  | 0    | 381  | 0    | 0    |
| Overige woningen    | ...    | ...  | ...  | ...  | ...  | 0    | 220  | 195  | 0    | 300  | 0    | 0    |
| Netto               | ...    | ...  | ...  | ...  | ...  | 0    | 500  | 444  | 0    | 681  | 0    | 0    |
| <b>VERSCHIL</b>     | ...    | ...  | -270 | -270 | -270 | -270 | 180  | 174  | -270 | 411  | -270 | 0    |

### 2.3 Wijziging in de maatregelen

| Tien tijde van de aanvraag                    |                     |                              | Huidige situatie                              |                     |                              |
|-----------------------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Maatregelen                                   | Kosten<br>excl. btw | Totale kosten<br>(excl. btw) | Maatregelen                                   | Kosten<br>excl. btw | Totale kosten<br>(excl. btw) |
| Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid |                     |                              | Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid |                     |                              |
| Maatregel a                                   | €                   | €                            | Maatregel a                                   | €                   | €                            |
| Maatregel b                                   | €                   |                              | Maatregel b                                   | €                   |                              |
| Maatregel ...                                 | €                   |                              | Maatregel ...                                 | €                   |                              |
| Verlaging stikstofdepositie                   |                     |                              | Verlaging stikstofdepositie                   |                     |                              |
| Maatregel a                                   | €                   | €                            | Maatregel a                                   | €                   | €                            |
| Maatregel b                                   | €                   |                              | Maatregel b                                   | €                   |                              |
| Maatregel ...                                 | €                   |                              | Maatregel ...                                 | €                   |                              |
| Bodemsanering                                 |                     |                              | Bodemsanering                                 |                     |                              |
| Pri                                           | €                   | €                            | Maatregel a                                   | €                   | €                            |
| Maatregel b                                   | €                   |                              | Maatregel b                                   | €                   |                              |
| Maatregel ...                                 | €                   |                              | Maatregel ...                                 | €                   |                              |
| Uitplaatsing hinderactiviteiten               |                     |                              | Uitplaatsing hinderactiviteiten               |                     |                              |
| Maatregel a                                   | €                   | €                            | Maatregel a                                   | €                   | €                            |
| Maatregel b                                   | €                   |                              | Maatregel b                                   | €                   |                              |
| Maatregel ...                                 | €                   |                              | Maatregel ...                                 | €                   |                              |
| (Her)Inrichting openbare ruimte               |                     |                              | (Her)Inrichting openbare ruimte               |                     |                              |
| Maatregel a                                   | €                   | €                            | Maatregel a                                   | €                   | €                            |
| Maatregel b                                   | €                   |                              | Maatregel b                                   | €                   |                              |
| Maatregel ...                                 | €                   |                              | Maatregel ...                                 | €                   |                              |

### 2.4 Financieel effect van de wijziging (optioneel)

| Kosten                                                                    | Was | Wordt | Verschil | Toelichting* |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|-------|----------|--------------|
| Verwerving / inbrengwaarde*                                               | €   | €     | €        |              |
| Standaard sanering en bodemverbetering*                                   | €   | €     | €        |              |
| Standaard sloopkosten*                                                    | €   | €     | €        |              |
| Kosten tijdelijke exploitatie*                                            | €   | €     | €        |              |
| Kosten bouwrijp maken*                                                    | €   | €     | €        |              |
| Kosten woonrijp maken*                                                    | €   | €     | €        |              |
| Plankosten en kosten VTU*                                                 | €   | €     | €        |              |
| Risico reservering*                                                       | €   | €     | €        |              |
| Niet-verrekenbare / compensabele BTW*                                     | €   | €     | €        |              |
| Bomencompensatie E-buurt Oost & De Venser                                 | €   | €     | €        |              |
| = ... Vrije kostenpost 2 =                                                | €   | €     | €        |              |
| Kosten maatregelen m.b.t. 'Infrastructurele ontsluiting / bereikbaarheid' | €   | €     | €        |              |
| Kosten maatregelen m.b.t. 'Verlaging stikstofdepositie'                   | €   | €     | €        |              |
| Kosten maatregelen m.b.t. 'Bodemsanering'                                 | €   | €     | €        |              |
| Kosten maatregelen m.b.t. 'Uitplaatsing hinderactiviteiten'               | €   | €     | €        |              |
| Kosten maatregelen m.b.t. '(Her)Inrichting openbare ruimte'               | €   | €     | €        |              |
| Totaal kosten                                                             | €   | €     | €        |              |
|                                                                           |     |       |          |              |
| Opbrengsten                                                               | Was | Wordt | Verschil |              |
| Verkoop bouwrijpe / woonrijpe grond (onderbouwd in tabblad 3.1.d)         | €   | €     | €        |              |
| Kostenverhaal (onderbouwd in tabblad 3.1.e)                               | €   | €     | €        |              |
| Rijksbijdragen anders dan de woningbouwimpuls                             | €   | €     | €        |              |
| Tijdelijke exploitatie                                                    | €   | €     | €        |              |
| = ... Vrije opbrengstenpost 1 =                                           | €   | €     | €        |              |
| = ... Vrije opbrengstenpost 2 =                                           | €   | €     | €        |              |
| Totaal opbrengsten op prijspeil aanvraag                                  | €   | €     | €        |              |
|                                                                           |     |       |          |              |
| Publiek tekort is contante waarde netto kasstroom op prijspeil            | €   | €     | €        |              |
| Gemeentelijke bijdragen en subsidies                                      | €   | €     | €        |              |
| Bijdragen en subsidies overige overheden                                  | €   | €     | €        |              |
| Gevraagde bijdrage Woningbouwimpuls                                       | €   | €     | €        |              |
| Cofinanciering                                                            | %   | %     | %        |              |

\*relateer de wijziging aan de toelichting in het verzoek.