



Exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening

toelichting en regels

Colofon

Opdrachtgever	Team Gebiedsontwikkeling
Opdrachtnemer	Projectteam Buiksloterham
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N1701EPGST-VG01
Datum	7-11-2017
Planstatus	vastgesteld

Inhoud

Overzicht wijzigingen 5^e herziening van het exploitatieplan Buksloterham	5
Deel A De toelichting op het exploitatieplan Buksloterham 5e herziening	6
Toelichting op hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen bij het exploitatieplan 5e herziening	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Beoogde ontwikkeling van Buksloterham	7
1.3 Bestemmingsplan Buksloterham	7
1.4 Herzieningen van het Bestemmingsplan	8
1.5 Aanleiding tot het exploitatieplan Buksloterham 2009	8
1.6 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan	8
1.6.1 Het doel van een exploitatieplan	8
1.6.2 De inhoud van een exploitatieplan	9
1.6.3 De procedure van een exploitatieplan	9
1.7 Jaarlijkse herziening	10
1.8 Eindafrekening	10
1.9 Koppeling met het ruimtelijk besluit	10
1.10 De begrenzing van het exploitatiegebied	11
Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken van de openbare ruimte	12
2.3 Toelichting op de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte	12
2.3.1 Aanpassingen aan wegen	12
2.3.2 Bruggen	12
2.3.3 Nieuwe oevervoorzieningen, boulevard en parken	13
Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet	14
3.1 Inleiding en uitgangspunten exploitatieopzet	14

3.2	Aanduiding van het tijdvak en aanduiding van de fasering en koppelingen.....	14
3.3	Stedenbouwkundig programma.....	15
3.4	Beschrijving van de kosten.....	17
3.4.1	De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.....	17
3.4.2	Raming van de inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro)	18
3.4.3	Raming van de andere kosten.....	19
3.4.3.1	Bodemsanering en grondwerken (art. 6. 2.4 b Bro)	19
3.4.3.2	Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6. 2.4 c. Bro).....	19
3.4.3.3	Proceskosten en de kosten van voorbereiding en toezicht (art. 6.2.4.g t/m j. Bro).....	20
3.4.3.4	Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 e Bro)	21
3.4.3.5	Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro)	21
3.4.3.6	Renteactivering (6.2.4. n. Bro).....	21
3.5	Beschrijving van de opbrengsten	22
3.5.1	Grondopbrengsten (art. 6.2.7 a. Bro)	22
3.5.2	Overige opbrengsten: bijdragen en subsidies (art. 6.2.7. b, c, d Bro).....	23
3.6	Resultaat.....	23
3.6.1.	Fasering kosten en opbrengsten	23
3.6.2.	Netto contante waarde.....	24
3.6.3.	Bepaling maximaal te verhalen kosten.....	24
3.7	Wijze van toerekening van te verhalen kosten	24
3.7.1.	Berekening aantal gewogen eenheden	24
3.7.2.	Bedrag per gewogen eenheid	25
3.8	Exploitatiebijdragen voor de kavels	25
3.8.1	De exploitatiebijdrage	25
3.8.2	Methode bepaling van de exploitatiebijdrage	25
3.8.2.1	Bruto-exploitatiebijdragen.....	25
3.8.2.2	Aftrekposten op grond van artikel 6.19 Wro	25
3.8.2.3	Vergoeding op grond van artikel 6.22 Wro	26
3.8.2.4	Betaling netto-exploitatiebijdrage	26
3.9	Het percentage gerealiseerde kosten.....	26

Toelichting op hoofdstuk 4: de regels	27
--	-----------

Toelichting op deel C: de bijlagen	28
---	-----------

Deel B Het exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening.....	29
---	-----------

Hoofdstuk 1: Koppeling met ruimtelijk besluit, begrenzing exploitatiegebied	30
--	-----------

1.	Koppeling met ruimtelijk besluit	30
2.	De begrenzing van het exploitatiegebied	30

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden.....	31
1. Bouwrijpmaken van de openbare ruimte.....	31
2. Inrichten van de openbare ruimte.....	31
Hoofdstuk 3: De herziene exploitatieopzet.....	32
1. Uitgangspunten exploitatieopzet	32
2. Aanduiding van het tijdvak en van de fasering en de koppelingen	32
3. Stedenbouwkundig programma.....	32
Hoofdstuk 4: Raming van de kosten	33
4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden	33
4.2 Raming van de andere kosten.....	33
5. Raming van de opbrengsten	33
6. Resultaat.....	33
6.1 Fasering van de kosten en opbrengsten	33
6.2 Netto contante waarde.....	33
6.3 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten.....	34
7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten.....	34
7.1 Berekening aantal gewogen eenheden	34
7.2 Bedrag per gewogen eenheid	35
8. Exploitatiebijdragen voor de kavels.....	35
9. Het percentage gerealiseerde kosten.....	36
Hoofdstuk 5: Regels.....	37
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	37
Artikel 2 Uitvoering werken en werkzaamheden in de openbare ruimte.....	38
Artikel 3 Verbodsregel	38
Artikel 4 Citeertitel	38
Deel C Bijlagen	39

Overzicht wijzigingen 5^e herziening van het exploitatieplan Buksloterham

Wijzigingen

Voor Buksloterham is in 2009 gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan is het publiekrechtelijk kader voor het verhalen van gemeentelijke kosten voor de transformatie van Buksloterham. Het exploitatieplan geldt effectief alleen voor percelen in volledig eigendom waarvoor geen anterieure overeenkomst is afgesloten. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om het exploitatieplan Buksloterham jaarlijks te actualiseren. De afgelopen jaren is een aantal niet-structurele herzieningen vastgesteld. Deze 5^e herziening van het exploitatieplan bevat structurele wijzigingen waarvoor het ontwerpexploitatieplan ter inzage wordt gelegd. De herziening vormt na inwerkingtreding het actuele kader om bij aanvragen om omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage op te leggen.

De 5e herziening bevat de volgende (kort weergegeven) wijzigingen ten opzichte van het exploitatieplan inclusief de 1e tot en met 4e herziening (uitgebreidere weergave is opgenomen in de paragrafen waarnaar wordt verwezen):

- De kavelkaart en het maximale programma per kavel is geactualiseerd op basis van de vastgestelde planologische wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buksloterham 2009. Zie paragraaf 1.4.
- De kaart met de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte is geactualiseerd. De openbare ruimte rondom kavel 25 en een deel van de Grasweg zijn toegevoegd aan de herin te richten openbare ruimte. Zie paragraaf 1.10.
- De kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd op basis van het prijspeil 1 januari 2017. Vanwege wettelijke vereisten is aan de parameters van de exploitatieopzet een discontovoet toegevoegd. De rente is van 3,5% bijgesteld naar 1%; de kosten- en opbrengstenparameters van 1,8% naar 2%. Zie paragraaf 3.1
- In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt voor Buksloterham rekening gehouden met een transformatieperiode tot en met 2030. In de 5^e herziening van het exploitatieplan is daarbij aangesloten. Zie paragraaf 3.2
- De indexering van de inbrengwaarde op basis van marktontwikkelingen is losgelaten. De inbrengwaarden worden gehanteerd zoals deze oorspronkelijk door de taxateur zijn geraamd (prijspeil 2009) en vanaf dat moment als boekwaarde aangemerkt. Over deze boekwaarde wordt vanaf 2010 rente gerekend. Zie paragraaf 3.4.2.
- De sloopkosten, saneringskosten en post tijdelijk beheer voor te ontwikkelen kavels in gemeentelijk eigendom vervallen. Zie paragraaf 3.4.2, 3.4.3.1 en 3.4.3.5.
- De plankosten zijn geactualiseerd en worden berekend op basis van het prijspeil 2009. Zie paragraaf 3.4.3.3.
- Er zijn regels toegevoegd aan het exploitatieplan. Daarmee wordt vastgelegd dat, als private partijen openbare ruimte aanleggen op hun kavels, dit moet worden aangelegd volgens de gemeentelijke standaard, uitgaande van de situatie dat de gemeente deze openbare ruimte overneemt in eigendom en beheer. Tevens geldt het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Zie paragraaf Toelichting op hoofdstuk 4: de regels.
- Aan het exploitatieplan is meer uitleg toegevoegd en zijn extra bijlagen opgenomen. Dit betreft o.a. de programmatische gebiedsinventarisatie, de berekening van de exploitatiebijdragen en een grondprijسادvies.

Deel A | De toelichting op het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening

Toelichting op hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen bij het exploitatieplan 5e herziening

1.1 Inleiding

Het voorliggende document betreft het op 16 december 2009 vastgestelde exploitatieplan Buiksloterham inclusief de eerste tot en met 5e herziening. Het oorspronkelijke exploitatieplan, hierna ook het moederexploitatieplan genoemd, is op 22 december 2011 onherroepelijk geworden. Een exploitatieplan dient, nadat het onherroepelijk is geworden jaarlijks te worden herzien. De 1e herziening is vastgesteld op 19 december 2012, de 2e herziening op 18 december 2013, de 3e herziening op 17 december 2014 en de 4e herziening op 16 december 2015.

Met inwerkingtreding van de 5e herziening door de gemeenteraad geldt het herziene exploitatieplan voor de (bouwplan)ontwikkelingen binnen het exploitatiegebied van Buiksloterham.

1.2 Beoogde ontwikkeling van Buiksloterham

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam gaat uit van een compacte stad met duurzaam ruimtegebruik. De belangrijkste opgave is intensiveren, combineren en transformeren. De transformatie van Buiksloterham van industrieterrein naar stedelijk woon-werkgebied levert een bijdrage aan deze opgave. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is Buiksloterham vastgesteld als woon-werkgebied.

Het totale programma in Buiksloterham binnen het vigerende bestemmingsplan omvat circa 1 miljoen m² bruto vloeroppervlak (bvo), hetgeen een toename van het huidige ruimtegebruik inhoudt met 700 duizend m² bvo. Om de transformatie van Buiksloterham mogelijk te maken zijn diverse ruimtelijke ingrepen nodig, zowel binnen als buiten het exploitatiegebied.

Deze transformatie naar een woon-werkgebied wordt door de gemeente planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buiksloterham vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2009. Gelijktijdig is het Exploitatieplan Buiksloterham vastgesteld.

1.3 Bestemmingsplan Buiksloterham

Het bestemmingsplan heeft tot doel een geleidelijke, organische herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Een groot deel van het plangebied krijgt een gemengde bestemming waarbinnen verschillende functies zijn toegestaan. Het gaat dan om woningen, bedrijven, kantoren, detailhandel en overige commerciële en niet-commerciële functies. In het zuiden van het bestemmingsplan ligt een gebied waar bestaande bedrijven worden gehandhaafd, maar waar zich ook nieuwe bedrijven kunnen vestigen.

Het bestemmingsplan kent voor een groot deel van het exploitatiegebied gemengde bestemmingen ('Bedrijf' en 'Gemengd') waarin een grote diversiteit aan functies mogelijk is, variërend van wonen, kantoren, bedrijven en horeca (van fastfood-bedrijf tot een hotel). Met inachtneming van het bestemmingsplan kunnen particuliere eigenaren en bestaande erfpachters hun eigen percelen ontwikkelen. Eigenaren hebben gelet op het bestemmingsplan een grote mate van vrijheid om te bepalen wanneer zij welke functie en in welke omvang willen realiseren.

In het bestemmingsplan worden bouwplannen mogelijk gemaakt waarop de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing zijn. Aangezien het kostenverhaal op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet voor al deze bouwplannen verzekerd was, was de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de juridische basis voor het verhaal van kosten op particuliere grondeigenaren met wie geen anterieure overeenkomst is gesloten. Het betreft door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de transformatie van Buisklosterham.

Voor bouwplannen op door de gemeente uit te geven gronden, op gronden van bestaande erfpachters dan wel particuliere grondeigenaren met wie een anterieure overeenkomst is gesloten, vindt geen kostenverhaal middels dit exploitatieplan plaats. Het kostenverhaal is in dat geval immers “anderszins verzekerd” middels de grondprijs, erfpachtaanpassing en/of een exploitatiebijdrage op basis van een overeenkomst.

1.4 Herzieningen van het Bestemmingsplan

Voor het gebied is een aantal herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld. De Eerste partiële herziening (vastgesteld op 29 november 2012) faciliteerde zelfbouw op kavels in het plangebied. De Tweede partiële herziening (vastgesteld op 29 mei 2013) was noodzakelijk vanwege de reconstructie van de Klaprozenweg aan de noordkant van het plangebied. De Derde partiële herziening (vastgesteld op 30 november 2013) betrof wederom zelfbouwkavels. Met het wijzigingsplan Waterkavel (vastgesteld 3 maart 2015) is woningbouw mogelijk gemaakt op een deel van het Johan van Hasseltkanaal. De Vierde partiële herziening (vastgesteld op 21 december 2016) betrof zelfbouwkavels en aanpassing in de milieuzones ten behoeve van het project Cityplots. Tot slot zijn er omgevingsvergunningen verleend waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan. Deze partiële herzieningen, de afwijkingen van het bestemmingsplan en het wijzigingsplan zijn er veelal op gericht een andere FSI en/of verhouding wonen/niet-wonen toe te staan (hoger percentage wonen) en/of tot grotere hoogten te mogen bouwen. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de 5e herziening van het exploitatieplan.

1.5 Aanleiding tot het exploitatieplan Buisklosterham 2009

Het bestemmingsplan Buisklosterham voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Aangezien de gronden op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit niet volledig in eigendom waren van de Gemeente Amsterdam en niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, heeft de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2009 een exploitatieplan vastgesteld. De reden hiervoor is dat het kostenverhaal voor de gemeente in deze situatie niet volledig anderszins verzekerd is en daarom een exploitatieplan moest worden vastgesteld. Het doel van het exploitatieplan wordt in de volgende paragraaf uiteengezet.

1.6 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan

1.6.1 Het doel van een exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt onder bepaalde voorwaarden de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijpmaken.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

1.6.2 De inhoud van een exploitatieplan

Een exploitatieplan bevat de volgende verplichte onderdelen:

- Begrenzing van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en;
- een exploitatieopzet.

De exploitatieopzet is een belangrijk onderdeel. Deze exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente de gronden uitgeeft. Zij hanteert hierbij marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en de opbrengsten. Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de opzet. In de exploitatieopzet staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende grondeigenaren van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de opbrengstpotentie per grondeigenaar. De opbrengstpotentie wordt bepaald door het op het kavel te realiseren programma.

Naast de verplichte onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook facultatieve onderdelen worden opgenomen. Deze dienen om als gemeente kwalitatieve eisen te kunnen stellen aan de uitvoering van de voorzieningen in het exploitatiegebied in het geval dat particuliere eigenaren zelf de gronden gaan ontwikkelen. Het betreft de volgende facultatieve onderdelen:

- een kaart met voorgenomen grondgebruik en een kaart met de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- regels omtrent het uitvoeren van de hierboven bedoelde werken en werkzaamheden;
- regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën en;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

1.6.3 De procedure van een exploitatieplan

De vaststelling van een exploitatieplan heeft tot gevolg dat de gemeente gehouden is een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de aanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als deze in strijd is met het exploitatieplan.

Voor de eigenaren is het van belang om te weten dat er een (herziening van het) exploitatieplan bestaat dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage verplicht en inzicht biedt in de eventuele locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle grondeigenaren geïnformeerd over het exploitatieplan. Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen en beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan zoals dat in 2009 is vastgesteld.

1.7 Jaarlijkse herziening

Doordat grondexploitaties dynamisch zijn verplicht artikel 6.15 Wro gemeenten het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te herzien. Bij het herzien van het exploitatieplan kan blijken dat een hogere of lagere exploitatiebijdrage zal moeten worden gevraagd dan het huidige exploitatieplan, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst is gesloten.

De herziening is vrijgesteld van een wettelijke voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals het vervangen van een kostenraming door gerealiseerde kosten en het indexeren van ramingen. En ingeval het een herziening voor niet-structurele onderdelen betreft, is er geen beroep mogelijk. Ingeval de herziening ook de wijziging van structurele onderdelen betreft, is de procedure van afdeling 3.4 Awb verplicht. Die houdt in dat een ontwerp van het herzieningsbesluit gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen. De gemeenteraad besluit over deze zienswijzen en stelt de herziening van het exploitatieplan al of niet gewijzigd vast. Vervolgens is er voor belanghebbenden gedurende zes weken van de datum na de publicatie van het herzieningsbesluit (rechtstreeks) beroep mogelijk op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De eerste vier herzieningen van het exploitatieplan zijn aangemerkt als niet-structureel. De vijfde herziening is aangemerkt als structureel.

1.8 Eindafrekening

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt de gemeente een eindafrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). De houder van een omgevingsvergunning of diens rechtsopvolger kan tevens een verzoek tot het opstellen van de afrekening indienen, indien minstens 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten zijn gerealiseerd.

Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro, namelijk door de betaalde exploitatiebijdragen te herberekenen op basis van de werkelijke gerealiseerde kosten. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan de houder van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Mogelijke terugbetaling geldt alleen bij exploitatiebijdragen gebaseerd op een exploitatieplan en betaald bij de omgevingsvergunning. Terugbetaling geldt dus niet per definitie bij anterieure of posterieure overeenkomsten, tenzij dat specifiek is overeengekomen.

1.9 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Het exploitatieplan is gelijktijdig vastgesteld met het Bestemmingsplan Buiksloterham 2009. In paragraaf 1.4 is aangegeven dat een aantal partiële herzieningen van het bestemmingsplan is vastgesteld alsmede een wijzigingsplan en een aantal vergunningen is verleend met afwijking van het bestemmingsplan. De gevolgen hiervan zijn in de vijfde herziening van het exploitatieplan verwerkt.

1.10 De begrenzing van het exploitatiegebied

In elk exploitatieplan dient aangegeven te worden op welk geografisch gebied het exploitatieplan van toepassing is. De afbakening van dit exploitatiegebied en het bepalen van de grenzen ervan is van belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met de begrenzing van het bestemmingsplan. De begrenzing van een exploitatieplan kan verschillen van de begrenzing van het bestemmingsplan, maar mag deze niet te buiten gaan. De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 3.

In het gebied van het exploitatieplan Buiksloterham zijn de aangewezen bouwplannen opgenomen (op bijlage 4, de Kavelkaart) en de nieuwe dan wel de aan te passen openbare ruimte (op bijlage 5, Werkzaamheden openbare ruimte). De kavelkaart is geactualiseerd op basis van de vastgestelde bestemmingsplanherzieningen, het wijzigingsplan en verleende omgevingsvergunningen. Een aantal bestaande opstallen is niet meegenomen in het exploitatieplan. Deze waren al gerealiseerd of mochten dat al worden. Het betreft Voltenvilla (Asterdwarsweg 10), Directeurswoning Distelweg (Distelweg 64 – 66) en Stella Maris (Klaprozenweg 71). Ten aanzien van de school (Papaverweg 1 tot 3) wordt opgemerkt dat de locatie wel in de begrenzing van het exploitatieplan was opgenomen, maar dat deze abusievelijk als aangewezen bouwplan over het hoofd gezien was bij de vaststelling van het moederexploitatieplan.

Het bestemmingsplangebied ontwikkelt zich geleidelijk als gevolg waarvan het resterende deel van de herinrichting van de Grasweg is opgenomen als openbare ruimte. Deze werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de verbetering van de verkeersgeleiding. Ook de openbare ruimte rondom kavel 25 is toegevoegd in verband met herinrichting van deze ruimte.

Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan (art. 6.13.1.b Wro) is de omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Doel van deze omschrijving is dat beoordeeld kan worden welke werken en werkzaamheden nodig zijn voor het exploitatiegebied en dat helder gemaakt wordt waar qua kosten mee gerekend is. Met het begrip openbare ruimte wordt in dit exploitatieplan geduid op de aanleg of aanpassing van de hoofdinfrastructuur zoals deze op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5, is weergegeven.

2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken van de openbare ruimte

Op de (toekomstige) hoofdinfrastructuur zullen grond- en saneringswerkzaamheden plaats vinden. Dit is afhankelijk van de ondergrondse infrastructuur en de mate van bodemverontreiniging. Op een aantal locaties hebben reeds grond- en saneringswerkzaamheden plaatsgevonden. Ten opzichte van de 4^e herziening zijn vanaf de 5^e herziening de werkzaamheden in de openbare ruimte rondom kavel 25 (conform de kavelkaart van bijlage 4) toegevoegd, evenals de doortrekking van de herinrichting van de Grasweg.

2.3 Toelichting op de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied is een aantal maatregelen in de openbare ruimte voorzien, met voor zover nodig saneringswerkzaamheden:

2.3.1 Aanpassingen aan wegen

Het wegprofiel van de hoofdstraten binnen het exploitatiegebied wordt ingericht op 50 kilometer per uur, tweemaal één rijbaan en voor zover mogelijk vrijliggende fietspaden. Rond de wegen worden meer bomen aangeplant. De Klaprozenweg en het deel van de Papaverweg in het verlengde daarvan, die deels binnen het exploitatiegebied vallen, worden ingericht op tweemaal twee rijstroken. De binnenstraten worden ingericht als 30 kilometer zone.

De kosten van de inrichting van de kavels is niet opgenomen in het exploitatieplan en komen ten laste van de eigenaar of afnemer van de grond. Dat geldt ook wanneer op de kavels openbare ruimte wordt aangelegd die niet is opgenomen op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5. Op die kaart is de voorziene hoofdinfrastructuur aangegeven. De eventuele aanleg van overige openbare ruimte is niet voorzien en betreft invullingskeuzes van eigenaren. Dit geldt ook voor eventuele bruggen of groenvoorzieningen die niet op de betreffende kaart zijn opgenomen.

Consequentie is dat ieder die overige openbare ruimte op een bouw perceel wenst aan te leggen, dit voor eigen rekening doet, zodat de kosten niet verrekend worden met de exploitatiebijdrage. Het principe van verrekening wordt nader uiteengezet in paragraaf 3.8.2 (methode bepaling van de exploitatiebijdrage).

2.3.2 Bruggen

Binnen het plangebied worden zeven nieuwe bruggen gerealiseerd, te weten over het:

- Papaverkanaal

- Tolhuiskanaal
- Johan van Hasseltkanaal / Ridderspoorweg (auto)
- Johan van Hasseltkanaal bij 't IJ (auto)
- Zijkanaal I (fiets/voetbrug)
- Buiskloterkanaal
- Distelhaven

2.3.3 Nieuwe oevervoorzieningen, boulevard en parken

Aan het Tolhuiskanaal, Papaverkanaal, Johan van Hasseltkanaal, Zijkanaal I en het IJ worden nieuwe oevervoorzieningen aangebracht, zowel harde kaden als kaden met groene parken (koppen aan het Zijkanaal I en Johan van Hasseltkanaal). De groene vooroever langs het plangebied Overhoeks wordt mogelijk doorgetrokken langs Buiskloterham. De kade aan de noordzijde van het Johan van Hasseltkanaal krijgt het karakter van een openbare boulevard. Op diverse plekken in het exploitatiegebied worden groenvoorzieningen aangelegd waaronder diverse parken

Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet

3.1 Inleiding en uitgangspunten exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Een exploitatieopzet is een verplicht onderdeel van een exploitatieplan en vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de eventueel te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. Volgens artikel 6.13 lid 1 onder c Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- een raming van de inbrengwaarden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten en;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten.

Artikel 6.13 lid 4 Wro geeft aan dat voor de exploitatieopzet van de fictie uitgegaan wordt dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verwerft, ze bouwrijp en woonrijp maakt en uitgeeft ten behoeve van opstalontwikkeling. Alle kosten en opbrengsten in het kader van de grondexploitatie, onafhankelijk welke eigenaar de kosten maakt, zijn daarom in de exploitatieopzet meegenomen.

De exploitatieberekeningen zijn volgens de Contante Waarde methodiek uitgevoerd, waarbij alle kasstromen naar een prijspeildatum zijn teruggebracht. In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- De parameters voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten vanaf 1-1-2017:
 - o Rente: +1%
 - o Discontovoet: +2%
 - o Kostenparameter: +2%
 - o Opbrengstenparameter: +2 % (niet van toepassing op subsidies)

Deze parameters worden ook toegepast in de gemeentelijke grondexploitaties.

- Fasering van kosten en opbrengsten: per 1 juli van het desbetreffende jaar
- Prijspeil datum: 1 januari 2017

Met ingang van de 5^e herziening is een discontovoet opgenomen. Dit vloeit voort uit de wijziging van het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) per 1 januari 2016. De hoogte van de discontovoet en de aanpassing van het rentepercentage vloeien eveneens voort uit de wijziging van het BBV.

De kosten van rente over gerealiseerde bedragen zijn opgenomen in paragraaf 3.4.3.6 (rente-activering).

3.2 Aanduiding van het tijdvak en aanduiding van de fasering en koppelingen

In de exploitatieopzet moet een aanduiding worden opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). Dit houdt in dat in het exploitatieplan de begindatum en de vermoedelijke einddatum van de exploitatie moeten worden aangegeven.

Indien in het exploitatieplan regels zijn gegeven voor, respectievelijk, de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en voor de koppelingen hiertussen dan dient in de exploitatieopzet hiermee rekening gehouden te worden. De aanduiding van fasering en koppelingen in de exploitatieopzet is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak van de exploitatie te kunnen plaatsen.

In het moederexploitatieplan Buiksloterham is aangegeven dat het exploitatieplan vooralsnog een tijdvak heeft tot 16 december 2019. Door de crisis op de vastgoedmarkt heeft de transformatie een aantal jaren zo goed als stilgelegen. Sinds 2015 begint deze echter op gang te komen. Gebleken is dat een looptijd tot 2019 te kort is. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt uitgegaan van een transformatieperiode van het gebied tot en met 2030. In de vijfde herziening is daarom de looptijd van het exploitatieplan verlengd tot en met 2030.

De verlenging van de looptijd van het exploitatieplan heeft gevolgen voor de netto contante waarde van de kosten en opbrengsten en ook voor het moment van afrekening (zoals bedoeld in artikel 6.20 Wro). De kosten zijn deels als gerealiseerd opgenomen (namelijk voor de inbrengwaarden, de plankosten en voor de werken en werkzaamheden die zijn verricht). De werken en werkzaamheden volgen de ontwikkelingen in het exploitatiegebied. De inbrengwaarden en de plankosten zijn per 2009 opgenomen. De opbrengsten zijn deels als gerealiseerd opgenomen (namelijk voor de kavels waarvoor omgevingsvergunningen voor bouwen zijn verleend). De overige opbrengsten zijn uitgefaseerd over de resterende looptijd tot en met 2030. Deze fasering is bedoeld om de exploitatieberekening te kunnen maken en niet om deze bindend te verklaren. Dit exploitatieplan bevat dan ook geen regels over fasering van de werken en werkzaamheden in de tijd.

3.3 Stedenbouwkundig programma

Het bestemmingsplan Buiksloterham 2009 inclusief de planologische wijzigingen en afwijkingen sindsdien maken een bepaald stedenbouwkundig programma mogelijk in Buiksloterham. Dit programma is benodigd voor de bepaling van de grondopbrengsten en het aantal gewogen eenheden. Op basis hiervan worden de te verhalen kosten verdeeld.

In de Gebiedsinventarisatie (bijlage 6) staat het programma en waarop dat is gebaseerd. Dit is in onderstaande tabel samengevat.

Grondprijscategorieen	Maximale hoeveelheid bvo's
Wonen, waarvan:	460.723
<i>vrije sector</i>	<i>329.113</i>
<i>sociaal</i>	<i>131.610</i>
Horeca V (hotel)	40.000
Ontspanning en vermaak	15.000
Maatschappelijke dienstverlening	10.000
Nader in te vullen, waarvan:	522.551
<i>Bedrijven</i>	
<i>Kantoren</i>	
<i>Detailhandel</i>	
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>	
<i>Horeca I (fastfood)</i>	
<i>Horeca III (cafe)</i>	
<i>Horeca IV (restaurant)</i>	
<i>Creatieve functies</i>	
Totaal	1.048.274

Op de volgende wijze is tot het programma gekomen:

- Per kavel is het programma berekend conform het vigerende bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen door de gemeente uit te geven kavels, in erfpacht uitgegeven kavels en particuliere kavels. Ook de Waterkavels zijn meegenomen;
- De kavelnummers corresponderen met de Kavelkaart (bijlage 4).
- Mochten zich bij een kavel geen planologische wijzigingen (partiële herzieningen bestemmingsplan en WABO-procedures of wijzigingsplan) met betrekking tot programma hebben voorgedaan dan is het programma uit het moederexploitatieplan (2009) gehandhaafd. Indien zich wel planologische wijzigingen hebben voorgedaan dan zijn deze verwerkt en toegelicht.
- Per kavel is de grondoppervlakte opgenomen. Vervolgens is hier de nu geldende fsi (floor space index) op toegepast. Dit resulteert in een aantal m2 bvo maximaal te bebouwen programma volume. Hierbij is ook de bestemming aangegeven: GD (Gemengd) of B (bedrijf).

In Buiksloterham wordt wonen mogelijk gemaakt. Dit is als volgt berekend:

- Per kavel staat aangegeven of hier wonen is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan (ja, nee of deels met een percentage). Daarnaast staat, indien ja of deels, hoeveel procent van het maximale volume maximaal bestemd mag worden voor wonen.
- Hieruit volgt een hoeveelheid m2 bvo wonen op de desbetreffende kavel. Dit wordt verdeeld over sociaal en vrije sector. Voor alleen de gemeentelijke en de erfpachtkavels is 30% van het aantal m2 bvo wonen als sociaal aangehouden. Voor de particuliere kavels is het sociaal programma op nihil gesteld conform het moederexploitatieplan.
- Extra sociaal programma is toegevoegd in verband met de compensatie van sociale woningbouw in de wijk Overhoeks.

In Buiksloterham (Investeringsbesluit 2007) dienen 95 extra sociale woningen te worden gerealiseerd. Deze worden voorzien op de door de gemeente uit te geven kavels. Aangenomen is dat 1 sociale woning 80 m² gbo met een vormfactor van 0,75 heeft. Dit is conform het moederexploitatieplan.

- Het aantal woningen in Buiksloterham is berekend door het totaal aantal m² bvo wonen te delen door 125 m² bvo per woning.

Het niet-wonenprogramma is als volgt over de grondprijscategorieën verdeeld:

- Van het totaal aantal m² bvo per kavel zijn de m²'s wonen afgetrokken. Het aantal m² bvo niet-wonen resteert.
- Op kavels met bestemming Bedrijf (B) zijn de functies bedrijf, kantoor, horeca (excl. hotel) en creatieve functies mogelijk gemaakt. Het aantal m² valt onder het aantal 'nader in te vullen m²'.
- Op kavels met bestemming Gemengd (GD) zijn diverse niet-woonfuncties mogelijk. Voor de functies hotel, ontspanning en vermaak en maatschappelijke dienstverlening zijn maxima opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn op basis van een procentuele toerekening toegerekend aan de kavels. Het resterende aantal m² van de niet-wonen functies per kavel valt onder het aantal 'nader in te vullen m²'.
- Voor een aantal kavels geldt dat in het bestemmingsplan en/of in een afwijkingsbesluit specifieke functies mogelijk zijn gemaakt. Deze zijn dan apart benoemd in de gebiedsinventarisatie.

De details staan in de Gebiedsinventarisatie (bijlage 6).

Deze systematiek is overeenkomstig het moederexploitatieplan, maar wordt met ingang van de 5^e herziening in een bijlage inzichtelijk gemaakt. Door de partiële herzieningen van het bestemmingsplan, het wijzigingsplan en de verleende omgevingsvergunningen waarmee is afgeweken van het bestemmingsplan is iets meer (planologisch) bouwvolume mogelijk gemaakt in het gebied. Daarnaast is er extra woonprogramma mogelijk gemaakt, waardoor er een verschuiving heeft plaatsgevonden in de (planologische) verhouding wonen-werken in het exploitatiegebied.

3.4 Beschrijving van de kosten

In deze paragraaf worden de verschillende kostenposten, welke conform de Wro en de Bro in de exploitatieopzet moeten worden meegenomen, toegelicht.

3.4.1 De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Conform artikel 6.13.6. Wro dienen alle in het exploitatieplan opgenomen kosten te voldoen aan de volgende criteria:

- Profijt: Dit houdt in dat de locatie nut moet ondervinden van de te treffen of getroffen voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: Dit houdt in dat er een causaal verband moet bestaan tussen de ontwikkeling van het project en de kosten. Met andere woorden de voorzieningen zouden niet aan de orde zijn geweest zonder het project of worden mede ten behoeve van het project aangelegd.
- Proportionaliteit: Dit houdt in dat indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dat dan de kosten naar evenredigheid moeten worden verdeeld over deze gebieden.

De investeringen opgenomen in de exploitatieopzet van Buiksloterham voldoen aan het criterium profijt aangezien het exploitatiegebied nut ondervindt van de te treffen maatregelen. De kosten zijn toerekenbaar aan de transformatie van het gebied omdat zonder de transformatie de kosten voor de opgenomen maatregelen niet aan de orde zouden zijn geweest of mede voor de transformatie van het gebied worden gemaakt.

Met betrekking tot de proportionaliteit wordt gesteld dat de in het exploitatieplan opgenomen kosten volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, behalve wat betreft de volgende investeringen:

Investering	Toereken percentage	Binnen/buiten het exploitatiegebied
Brug over Zijkanaal I	50%	Binnen
Boulevard en Kade langs het Van Hasseltkanaal	30%	Binnen
Herprofilering van de Distelweg	92%	Binnen
Herprofilering van de Asterweg	24%	Binnen
Aanleg Ridderspoorweg + bijbehorende brug	57%	Binnen
Woonrijpmaken Groene Oever in 't IJ	30%	Binnen
Verbreiding Klaprozenweg	34%	Buiten
Watercompensatie Noorder IJplas	30%	Buiten

Bij bovenstaande voorzieningen is door deskundigen bepaald voor welk percentage deze toerekenbaar zijn aan de bouwplannen in Buiksloterham.

3.4.2 Raming van de inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro)

Onder de inbrengwaarde zijn de waarden van alle gronden en eventueel opstallen en sloopkosten in het gebied opgenomen. De geraamde kosten zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, par. 4.1.

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

In de 1^e tot en met 4^e herziening van het exploitatieplan is gekozen voor een indexering van de inbrengwaarde van de gronden en opstallen op basis van ontwikkelingen in de markt. Deze indexering vond plaats aan de hand van een factor welke werd bepaald door een onafhankelijke taxateur. In de 5^e herziening is ervoor gekozen de oorspronkelijke inbrengwaarden op te nemen met prijspeil 2009. Vervolgens is over de geraamde bedragen vanaf 2010 rente gerekend (conform paragraaf 3.4.3.6).

In de 5^e herziening van het exploitatieplan zijn de planologische wijzigingen sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 verwerkt, zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven. Dat leidt tot hogere opbrengsten van uitgeefbare gronden. De taxateur heeft om deze reden de residuele berekening van de complexwaarde opnieuw bepaald. Dit heeft geleid tot een actualisatie van het betreffende onderdeel van de taxatie.

Er is bij de bepaling van de inbrengwaarde van de particuliere percelen geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bodemverontreiniging of andere milieubelastende stoffen, omdat de gemeente geen gegevens heeft om de precieze omvang van de saneringskosten te bepalen.

Met ingang van de 5^e herziening is de post sloopkosten vervallen voor de kavels. Uit de taxatie van de inbrengwaarden volgt dat voor elke kavel geldt dat de waarde in het huidige gebruik hoger is dan de complexwaarde. Bij het principe van de waarde in het huidige gebruik wordt uitgegaan van voortgezet gebruik van de opstallen op de betreffende kavel. Binnen dat principe past geen sloopaanname en daarom ook niet het opvoeren van sloopkosten. Voor wat betreft de gronden die worden aangewend voor aanleg of herinrichting van de hoofdinfrastructuur is weliswaar de complexwaarde hoger dan de waarde in het huidige gebruik, maar van deze gronden geldt dat er zich geen opstallen bevinden die gesloopt behoeven te worden.

3.4.3 Raming van de andere kosten

Voor een overzicht van de andere kosten wordt verwezen naar deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2. In de hierna volgende paragrafen worden deze kosten toegelicht.

3.4.3.1 Bodemsanering en grondwerken (art. 6. 2.4 b Bro)

Vanwege het ontbreken van gegevens over bodemsanering en grondwerken op de particuliere en de erfpachtkavels zijn, in het exploitatieplan tot en met de vierde herziening, alleen de kosten op gemeentelijke kavels opgenomen. Met ingang van de 5^e herziening zijn de saneringskosten voor de gemeentelijke kavels uit de exploitatieopzet verwijderd. Alleen de saneringskosten die gemaakt worden voor de aanleg van c.q. aanpassingen in de hoofdinfrastructuur (zoals aangegeven op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5) zijn gehandhaafd. Hetzelfde geldt voor de grondwerkzaamheden zoals ophogen en drainage. Deze kosten zijn deels al gerealiseerd. De begrote kosten zijn gebaseerd op ramingen van een ingenieurbureau. Het geraamde bedrag is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2, op de regel art. 6.2.4 sub b Bro.

3.4.3.2 Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6. 2.4 c. Bro)

In Buiksloterham legt (hoofdzakelijk) de gemeente de openbare ruimte aan om de transformatie te faciliteren en te ondersteunen. Onder de aanleg van de betreffende voorzieningen binnen het exploitatiegebied vallen werkzaamheden in de sfeer van het woonrijpmaken zoals, verharding, civiele constructies, groenvoorzieningen, openbare verlichting en straatmeubilair. De begrote kosten zijn gebaseerd op basis van civieltechnische ramingen en kengetallen opgesteld door een ingenieurbureau.

Onderscheid wordt gemaakt tussen voorzieningen aangelegd binnen het exploitatiegebied die geheel en die deels ten bate zijn van het exploitatiegebied. Voorzieningen die aangelegd worden buiten het exploitatiegebied, maar welke deels ten bate zijn van het exploitatiegebied worden beschreven in een volgende paragraaf. Voorzieningen binnen het plangebied zijn aangegeven op de Kaart werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5.

Voorzieningen geheel ten behoeve van het exploitatiegebied

Het betreft hier alle voorzieningen in de openbare ruimte welke volledig aangelegd worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Voor wat betreft de binnen het exploitatiegebied gelegen wegen (met uitzondering van de Ridderspoorweg, Asterweg en Distelweg) geldt dat zij hun primaire functie hebben voor het exploitatiegebied en geen doorgaande wegen zijn. Volgens een verkeersadviesbureau blijkt dat er geen bijdrage van verkeer is op deze wegen uit andere wijken. Om deze reden zijn de kosten hiervan voor 100 procent toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham. De geraamde bedragen zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, par. 4.2, op de regel art. 6.2.4 Sub c Bro.

Voorzieningen gelegen in het exploitatiegebied deels ten behoeve van het exploitatiegebied

De volgende voorzieningen worden wel gerealiseerd binnen het exploitatiegebied, maar baten niet alleen het exploitatiegebied, maar ook andere wijken. Om deze reden komen deze kosten gedeeltelijk ten laste van het exploitatieplan Buiksloterham. De geraamde bedragen zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, par. 4.2, op de regel art. 6.2.4 Sub c Bro.

- De *groene oever* die binnen het exploitatiegebied is voorzien is deels een aanvaarbescherming ten gunste van de binnen het exploitatiegebied op te richten bebouwing. Om deze reden is de oeveruitbreiding in het IJ zelf volledig toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham. Deels heeft de groene oever een recreatieve functie voor een groter gebied dan alleen Buiksloterham. De groene inrichting van de groene oever en de verbinding met het Oeverpark in Overhoeks is deels toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham. Zie voor het toerekenpercentage paragraaf 3.4.1.
- Een verkeersadviesbureau heeft vastgesteld dat de bijdrage van verkeer op de *Asterweg, de Ridderspoorweg en de Distelweg* niet alleen afkomstig is van Buiksloterham. Daarom worden de kosten voor de herprofilering van deze wegen niet volledig ten laste gebracht van het exploitatieplan Buiksloterham. Zie voor het toerekenpercentage paragraaf 3.4.1.
- De *boulevard langs het Johan van Hasseltkanaal* heeft voor een belangrijk deel een binnenplanse functie, maar wordt na aanleg naar verwachting ook door de bestaande stadswijken in Noord gebruikt als verbinding naar het IJ. Om deze reden wordt de boulevard niet volledig aan het exploitatieplan Buiksloterham toegerekend. Zie voor het toerekenpercentage paragraaf 3.4.1.
- De *brugverbinding tussen Buiksloterham en het NDSM-terrein over Zijkanal I* zal volgens een verkeersadviesbureau naar verwachting in overwegende mate een wijkfunctie hebben. Echter, omdat beargumenteerd kan worden, dat de realisatie van deze brug ook geschiedt ten faveure van de herontwikkeling van het NDSM-terrein, worden de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van een brugverbinding tussen Buiksloterham en het NDSM-terrein deels toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham. Zie voor het toerekenpercentage paragraaf 3.4.1. De brug is inmiddels gerealiseerd en in gebruik.

3.4.3.3 Proceskosten en de kosten van voorbereiding en toezicht (art. 6.2.4.g t/m j. Bro)

De proceskosten en de kosten van voorbereiding en toezicht worden berekend aan de hand van het rekenmodel plankosten exploitatieplan. Gebruik gemaakt is van het rekenmodel welke is vrijgegeven in het kader van de ontwerp ministeriele regeling plankosten exploitatieplan van het toenmalige ministerie van VROM uit 2010. De uitkomst van het rekenmodel geeft een forfaitaire raming van de proceskosten op te nemen in het exploitatieplan. Onder de proceskosten in het rekenmodel vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding en toezicht (V&T). Het ingevulde rekenmodel is opgenomen als bijlage 8. Het totale bedrag aan proceskosten is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2, op de regel art. 6.2.4. sub g-j Bro.

Bij het invullen van het rekenmodel zijn alleen de gemeentelijke activiteiten opgenomen, te weten de ambtelijke inzet voor de planologische procedures, het stedenbouwkundig plan en de begeleiding van het bouwrijpmaken van de openbare ruimte en van het woonrijp maken daarvan (dus niet van het bouwrijp maken van de gemeentelijke kavels). Zoals in paragraaf 3.4.2 is vermeld worden met ingang van de 5^e herziening geen sloopkosten meer geraamd. Gevolg is dat de bijbehorende proceskosten, zoals ze tot en met de 4^e herziening waren opgenomen, vervallen. Ook worden met ingang van de 5^e herziening geen proceskosten van gronduitgiften meer opgenomen. Deze beide wijzigingen leiden tot lagere proceskosten.

De proceskosten worden anderzijds hoger door de verlenging van de looptijd naar 2030. De werkzaamheden die naar verwachting door eigenaren zelf worden uitgevoerd zijn achterwege gebleven en worden daarom ook niet verrekend bij de bepaling van de exploitatiebijdrage. De proceskosten zijn, zoals gezegd, berekend volgens de regeling plankosten uit 2010. Die bevat een prijspeildatum van 2010. Om naar het prijspeil van 2009 te gaan is het bedrag van 2010 geïndexeerd met min 2,4%. Over het totale bedrag aan proceskosten is vervolgens rente is gerekend. Het percentage van 2,4 is ontleend aan de indexeringen in gemeentelijke grondexploitaties.

3.4.3.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 e Bro)

Buiten het exploitatiegebied Buiksloterham worden voorzieningen gerealiseerd waarvan het exploitatiegebied profijt heeft en die toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. De kosten hiervan zijn derhalve gedeeltelijk opgenomen in de exploitatieopzet. De geraamde bedragen zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2 op de regel van art. 6.2.4 sub e en 6.2.5 sub c Bro.

Verbreiding tracé Klaprozenweg

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling aan de rand van het exploitatiegebied Buiksloterham wordt het tracé Klaprozenweg (Klaprozenweg en deel Papaverweg) verbreed. Uit een verkeersonderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Buiksloterham een bijdrage heeft op de verkeersintensiteiten op het tracé Klaprozenweg. Van de totale kosten voor de wegverbreding wordt daarom een deel (zie paragraaf 3.5.1) ten laste van exploitatiegebied Buiksloterham gebracht. Het exploitatiegebied heeft nut van de herprofilering en maakt tezamen met andere exploitatiegebieden de herprofilering noodzakelijk. Zie voor het toerekenpercentage paragraaf 3.4.1.

Watercompensatie Noorder IJ-plas

Voor de ontwikkeling van Buiksloterham wordt water gedempt. In het kader van het bestemmingsplan wordt de compensatie voor de dempingen gerealiseerd in de waterbalans van de Noorder IJ-plas. Hiertoe zal een open verbinding worden gerealiseerd tussen het zuidelijke deel van de Noorder IJ-plas en het IJ en zal de plas worden verondiept. Op basis van het te dempen oppervlakte komt een deel van de kosten ten laste van Buiksloterham, zie paragraaf 3.5.1. Zie voor het toerekenpercentage paragraaf 3.4.1.

3.4.3.5 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro)

In het exploitatieplan tot en met de vierde herziening zijn kosten van tijdelijke exploitatielasten opgenomen. Tijdelijke exploitatielasten omvatten zowel het tijdelijk exploiteren (verhuren) als het tijdelijk beheer (anti kraak, OZB e.d.) van terreinen. Het gaat hier om kosten die tot het moment van exploitatie nodig zijn om terreinen bruikbaar te houden of te beschermen. Evenals bij de post 'Bodemsanering en grondwerken' (paragraaf 3.5.3.1) geldt hier dat de kosten van tijdelijke exploitatie op de particuliere en erfpachtkavels niet bekend zijn. Ook ten aanzien van de post tijdelijke exploitatielasten acht de gemeente het niet correct dat deze wel worden opgevoerd voor gemeentelijke uitgeefbare kavels en niet voor particuliere en erfpachtkavels. In de vijfde herziening is deze post daarom uit de exploitatieopzet verwijderd.

3.4.3.6 renteactivering (6.2.4. n. Bro)

De over de gerealiseerde bedragen geactiveerde rente is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2, op de regel art. 6.2.4. sub n Bro.

Dit bedrag is als volgt tot stand gekomen. Na realisatie van investeringen en opbrengsten wordt rente toegerekend over deze bedragen tot de peildatum van het Exploitatieplan. De toegepaste rentepercentages zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie-rente. Het betreft de volgende percentages.

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,50%	4,50%	3,50%	1,00%

Met ingang van de vijfde herziening is het uitgangspunt gehanteerd dat de inbrengwaarde volledig gerealiseerd wordt in 2009, bij de vaststelling van het Exploitatieplan. De rente hierover vormt een groot deel van de totale renteactivering.

Een overzicht van de raming van de kosten die niet tot de inbrengwaarden behoren is opgenomen in de tabel zoals ook opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2.

3.5 Beschrijving van de opbrengsten

3.5.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 a. Bro)

In de exploitatieopzet dienen de grondopbrengsten opgenomen te worden.

Op basis van het bouwprogramma en de grondprijzen per functie worden de grondopbrengsten bepaald, zie onderstaande tabel. De grondprijzen zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de Gemeente Amsterdam voor de locatie Buiksloterham, zoals beschreven in het Grondprijsadvies, bijlage 9. De grondopbrengsten zijn daarmee aangepast aan marktwaarden van 2017. Zie daarvoor onderstaande tabel:

Grondprijscategorieën	Maximale hoeveelheid bvo's	grondprijs per m2 bvo	grondopbrengsten
Wonen, waarvan:	460.723		
<i>vrije sector</i>	329.113	€ 1.759	€ 578.975.851
<i>sociaal</i>	131.610	€ 172	€ 22.636.909
Horeca V (hotel)	40.000	€ 710	€ 28.400.000
Ontspanning en vermaak	15.000	€ 1.110	€ 16.650.000
Maatschappelijke dienstverlening	10.000	€ 185	€ 1.850.000
Nader in te vullen, waarvan:	522.551	€ 1.034	€ 540.186.804
<i>Bedrijven</i>		€ 400	
<i>Kantoren</i>		€ 1.210	
<i>Detailhandel</i>		€ 1.110	
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>		€ 1.110	
<i>Horeca I (fastfood)</i>		€ 1.110	
<i>Horeca III (cafe)</i>		€ 1.110	
<i>Horeca IV (restaurant)</i>		€ 1.110	
<i>Creatieve functies</i>		€ 1.110	
Totaal	1.048.274		€ 1.188.699.564

Voor het programma onder 'Nader in te vullen' is een gemiddelde prijs genomen gebaseerd op de grondprijzen van de functies die hieronder vallen.

3.5.2 Overige opbrengsten: bijdragen en subsidies (art. 6.2.7. b, c, d Bro)

Naast de grondopbrengsten bestaan ook overige opbrengsten in een exploitatieplan. Dit betreffen subsidies en/of bijdragen. In dit exploitatieplan zijn de volgende subsidies opgenomen:

- Stadsregio Amsterdam heeft ten behoeve van de aanleg van de Ridderspoorweg, de ontsluitingsweg die het noordelijk en zuidelijk deel van het exploitatiegebied met elkaar verbindt, een BDU subsidie (Brede Doel Uitkering) toegekend voor een bedrag van € 182.000. Aangezien de kosten van de Ridderspoorweg voor 57% zijn opgenomen in het exploitatieplan is ook deze subsidie voor hetzelfde percentage over € 182.000 opgenomen.
- De provincie Noord-Holland heeft in het kader van Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik Bedrijventerreinen een subsidie voor het “Proces-management van de selectie (markt)partijen voor de ontwikkeling van de kavels in het woon-werkgebied Buiksloterham voor 100 procent op duurzaamheid” beschikbaar gesteld voor een bedrag van € 42.000.
- Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M, voorheen VROM) heeft in 2008 in het kader van het Nota Ruimte Budget (voorheen: Fonds Economische Structuurversterking) een bijdrage toegezegd aan de herontwikkeling van Buiksloterham. De Nota Ruimte subsidie is inmiddels volledig ontvangen door de gemeente Amsterdam Deze bijdrage valt uiteen in vier delen: infrastructuur, bodemsanering, groene oever en verwerving betonfabriek:
 - o De totale subsidiebijdrage voor infrastructuur bedraagt € 13 miljoen. Deze subsidiebijdrage heeft betrekking op het beschikbaar krijgen van grond ten behoeve van de Klaprozenweg en de verbreding van de Klaprozenweg zelf. Aangezien de kosten voor de verbreding voor een deel in het exploitatieplan zijn opgenomen is ook deze bijdrage deels opgenomen vanwege beperkte toerekenbaarheid, zie voor de toerekenpercentages paragraaf 3.5.1.
 - o Voor de bodemsanering is door I&M € 8 miljoen beschikbaar gesteld.
 - o Voor de realisatie van de groene oever kop Grasweg is door I&M een bijdrage van € 4 miljoen beschikbaar gesteld. Aangezien de kosten voor het woonrijpmaken van het park voor 30% in het exploitatieplan zijn opgenomen is ook de bijdrage voor een deel opgenomen.
 - o Voor de verwerving van de betonfabriek is door I&M een bedrag van € 2,65 miljoen beschikbaar gesteld.
- Voor de verbreding van de Klaprozenweg is door een aantal subsidieverstrekkers een bedrag beschikbaar gesteld. Deze bijdrage is voor 34% als opbrengst opgenomen, aangezien de kosten ook voor 34% zijn opgenomen (paragraaf 3.4.1).

Een overzicht van de geraamde opbrengsten is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 5.

3.6 Resultaat

3.6.1 Fasering kosten en opbrengsten

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

Uitgaande van de omvang van het plan en beleidsmatige randvoorwaarden worden de kosten en opbrengsten gefaseerd over de periode van 2007 tot en met 2030 met dien verstande dat reeds gerealiseerde kosten en reeds gerealiseerde opbrengsten in het jaar van realisatie zijn opgenomen. Deze fasering is weergegeven in bijlage 2.

3.6.2. Netto contante waarde

Een tabel met de netto contante waarde is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 6.2.

3.6.3. Bepaling maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties *hoger* zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

Indien de kosten *lager* zijn dan de grondopbrengsten dan kunnen alle kosten verhaald worden. Dit laatste is het geval in dit exploitatieplan, zoals is weergegeven in de tabel van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 6.3.

3.7 Wijze van toerekening van te verhalen kosten

3.7.1 Berekening aantal gewogen eenheden

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar wordt in dit exploitatieplan gebruik gemaakt van de gewogen eenheden methodiek. In welke mate een perceel bijdraagt in de kosten van de exploitatie hangt samen met de in het exploitatieplan opgenomen grondopbrengst op het perceel. De hoogte van de grondopbrengst is afhankelijk van het programma dat op de locatie kan worden gerealiseerd en de bijbehorende grondprijzen. Dit vanuit het draagkrachtbeginsel waarbij, naarmate er programma met een hogere grondopbrengst gerealiseerd wordt, er een groter aandeel in de kosten bijgedragen dient te worden.

In de Gebiedsinventarisatie is voor elke kavel, of wanneer het kavels met vol eigendom betreft, voor elk adres (als kleinste eenheid binnen een kavel) aangegeven welk programma wonen (onderscheiden naar de uitgiftecategorieën Sociale woningbouw en Woningbouw in de vrije sector) en welk programma aan niet-wonen mogelijk is. Dit is weergegeven in het aantal m2 bvo, rekening houdend met de fsi (floor-space-index) dat planologisch mogelijk is. Het programma aan niet-wonen is onderscheiden in de uitgiftecategorieën Horeca V (hotel), Ontspanning en vermaak, Maatschappelijke dienstverlening, Nader in te vullen. Ook hiervan zijn de m2 bvo weergegeven in de Gebiedsinventarisatie (bijlage 6). Zo ontstaan 6 uitgiftecategorieën (Sociale woningbouw, Woningbouw in de vrije sector, Horeca V (hotel), Ontspanning en vermaak, Maatschappelijke dienstverlening, Nader in te vullen (zie paragraaf 3.3 over het stedenbouwkundig programma).

Om te berekenen hoe de grondopbrengsten van uitgiftecategorieën zich tot elkaar verhouden worden de grondprijzen van de uitgiftecategorieën per m2 bvo (basiseenheid) tegen elkaar afgezet, waarbij wonen in de vrije sector de weging 1 meekrijgt.

De totale oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de betreffende wegingsfactor. Dit leidt tot het aantal gewogen eenheden dat voor die betreffende uitgiftecategorie binnen het exploitatiegebied gerealiseerd kan worden. De gewogen eenheden van alle categorieën worden bij elkaar opgeteld. Zowel het aantal m2 bvo per uitgiftecategorie als het corresponderende aantal gewogen eenheden per kavel zijn in de Gebiedsinventarisatie opgenomen, alsmede het totaal.

Het totaal aan m2 bvo per uitgiftecategorie, de bijbehorende grondprijzen, de wegingsfactor voor elke uitgiftecategorie en het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie is opgenomen de tabel van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 7.1.

3.7.2 Bedrag per gewogen eenheid

Vervolgens worden alle te verhalen kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zodat een te verhalen bedrag per gewogen eenheid ontstaat. Dit is weergegeven in de tabel van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 7.2.

3.8 Exploitatiebijdragen voor de kavels

3.8.1 De exploitatiebijdrage

De gemeente verhaalt de kosten gebaseerd op dit exploitatieplan op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor zover sprake is van bouwen op particulier eigendom. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend en wordt een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

3.8.2 Methode bepaling van de exploitatiebijdrage

3.8.2.1 Bruto-exploitatiebijdragen

Voor het berekenen van de bruto-exploitatiebijdrage is artikel 6.19 aanhef Wro van toepassing. Deze aanhef luidt: "De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (...)"'. Daarna vervolgt de tekst van dit artikel met de toepassing van aftrekposten (zoals hierna in par. 3.8.2.2 wordt toegelicht). De bijdrage zonder toepassing van deze aftrekposten is de bruto-exploitatiebijdrage.

Als een particuliere grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt op een adres binnen het exploitatiegebied, dan volgt een berekening van de exploitatiebijdrage. Bijlage 7 "Berekening exploitatiebijdragen voor particuliere kavels zonder anterieure overeenkomst" maakt dit kenbaar aan de hand van een aantal stappen. Een eigenaar/exploitant dient voor een kavel een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen in. Conform art 6.19 Wro worden de bruto-exploitatiebijdragen berekend. In de Gebiedsinventarisatie is voor die kavel te lezen welk programma planologisch mogelijk is (welke aantallen m2 bvo van welke uitgiftecategorieën). Deze zijn vermenigvuldigd met de bij die uitgiftecategorieën behorende wegingsfactoren waarmee het totaal aantal gewogen eenheden voor de betreffende kavel is af te lezen. De bruto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door het bedrag per gewogen eenheid te nemen en dat te vermenigvuldigen met het voor die kavel opgenomen aantal gewogen eenheden.

Zoals uit het citaat van artikel 6.19 aanhef hiervoor blijkt, kunnen er situaties zijn waarin de vergunningaanvraag een hoger aantal eenheden bevat dan in het exploitatieplan is toebedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden (in het onderhavige exploitatieplan dus de kavels). Dat kan het geval zijn wanneer de gemeente een ander programma toestaat en dat andere programma leidt tot een hoger aantal gewogen eenheden. In zo'n geval wordt dan het hogere aantal eenheden genomen maal het bedrag per gewogen eenheid (vermeerderd met de rente vanaf de peildatum zoals bedoeld in par. 3.8.2.4).

3.8.2.2 Aftrekposten op grond van artikel 6.19 Wro

Van de bruto-exploitatiebijdrage wordt, conform artikel 6.19 aanhef en sub a en sub b Wro een aantal posten in aftrek genomen:

1. De inbrengwaarde van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd, conform de taxatie van de inbrengwaarde vermeerderd met de rente tot het moment van de aanvraag.
2. De kosten die de aanvrager, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, heeft gemaakt voor de openbare ruimte (zoals aangegeven op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5). De kosten van overige openbare ruimte en van het bouwrijp maken van de eigen kavel kunnen op basis van dit exploitatieplan niet in aftrek worden gebracht omdat ze in dit exploitatieplan niet zijn opgenomen. Voor zover de aanvrager kosten heeft gemaakt die wel in aanmerking komen voor aftrek geldt dat deze niet hoger kunnen zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan. De kostenopgave dient door de aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten zoals facturen. Aldus ontstaat de netto-exploitatiebijdrage.

3.8.2.3 Vergoeding op grond van artikel 6.22 Wro

Indien de vergunningaanvrager na de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen kosten voor werken en werkzaamheden maakt, kan de aanvrager, conform artikel 6.22 Wro, voor deze kosten een verzoek tot betaling bij de gemeente indienen tot maximaal de in het exploitatieplan opgenomen kosten voor de desbetreffende werkzaamheden, mits de werkzaamheden overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht. Als basis voor de toetsing hiervan dient de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan. Ook hiervan geldt dat het alleen kan gaan om kosten voor de openbare ruimte zoals aangegeven op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte (bijlage 5).

Bij het voldoen aan een dergelijk verzoek kan het College van B & W de voorwaarde stellen dat de eigendom van deze openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen.

Daartoe zal dan een overeenkomst van koop en verkoop moeten worden gesloten. De verzoeker heeft voor de koopsom dan recht op het bedrag aan inbrengwaarden zoals dat, volgens het taxatierapport (vermeerderd met de rente) hoort bij de betreffende openbare ruimte. Dit recht bestaat alleen voor zover dit bedrag niet reeds in aftrek is gebracht bij het bepalen van de netto-exploitatiebijdrage op basis van artikel 6.19 Wro.

3.8.2.4 Betaling netto-exploitatiebijdrage

De netto-exploitatiebijdrage wordt vanaf de peildatum (1 januari 2017) tot het moment van verlening van de vergunning opgehoogd met rente zoals opgenomen in dit exploitatieplan. De betaling aan de gemeente dient plaats te vinden conform het bedrag voor de gehele kavel.

Aan de omgevingsvergunning wordt een financiële voorwaarde verbonden (art. 6.17 lid 2 Wro) waarin de aan de gemeente te betalen netto exploitatiebijdrage en een betalingstermijn zijn opgenomen.

3.9 Het percentage gerealiseerde kosten

Volgens art 6.2.8. Bro dient in het exploitatieplan vermeld te worden welk deel van de kosten al gerealiseerd is. Bij een percentage van ten minste 90% van de gerealiseerde kosten mogen grondeigenaren verzoeken om een tussentijdse eindafrekening. Het percentage wordt berekend door de gerealiseerde kosten te delen door de contante waarde van de totale kosten. Geen rekening wordt gehouden met de inbrengwaarde van gronden en opstallen en evenmin met de geactiveerde rente.

Het percentage van de per 1 januari 2017 gerealiseerde kosten is weergegeven in de tabel van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 9. Het bovenste deel van de tabel bevat de berekening van het percentage. Het onderste deel laat zien welke bedragen reeds gerealiseerd zijn en daarnaast, in de meest rechtse kolom, met welke (nominale) bedragen voor het totaal per kostenpost is gerekend.

Toelichting op hoofdstuk 4: de regels

In artikel 1 zijn begripsbepalingen opgenomen. Het betreft begrippen die zowel in deel A als deel B van het exploitatieplan worden gebruikt.

Artikel 2 geeft bepalingen voor het omgaan met de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor de uitvoering ervan geldt het beleid zoals geformuleerd op de website <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/> . Verder gelden de Europese en nationale aanbestedingsrechtelijke regels, zoals deze zijn geïmplementeerd in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit, en een deel van het gemeentelijke beleid omtrent werken en werkzaamheden in de openbare ruimte. Het betreft het Inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals in werking is getreden op 1 juli 2016. Van dat beleid is paragraaf 6.1 van toepassing, het deel dat handelt over de te kiezen aanbestedingsprocedure en de drempelbedragen, één en ander zoals opgenomen op de website <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/>.

Artikel 3 bepaalt dat handelen in strijd met artikel 2 verboden is. Bij (dreigende) overtreding kan de gemeente optreden met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Toelichting op deel C: de bijlagen

Bijlage 1 (samenvatting exploitatieopzet) is bijgevoegd voor de leesbaarheid.

Bijlage 2 (fasering van kosten en opbrengsten) is mede onderbouwing van de exploitatieopzet zoals opgenomen in deel B, hoofdstuk 3.

Bijlage 3 (begrenzing exploitatieplan) geeft aan binnen welke grenzen het exploitatieplan geldt.

Bijlage 4 (kavelkaart) wordt gehanteerd bij het berekenen van de aan de gemeente te betalen netto-exploitatiebijdrage voor een kavel bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bijlage 5 (werkzaamheden openbare ruimte) laat zien op welke plekken met de aanleg of aanpassing van hoofdinfrastructuur rekening is gehouden.

Bijlage 6 (gebiedsinventarisatie) laat de opbouw zien van de manier waarop het programma en de bijbehorende grondopbrengsten vertaald zijn in gewogen eenheden.

Bijlage 7 (berekening exploitatiebijdragen voor particuliere kavels zonder anterieure overeenkomst) laat zien welke bijdragen aan de gemeente voor een kavel betaald moeten worden bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bijlage 8 (rekenmodel plankosten exploitatieplan) laat zien welke componenten zijn opgenomen in de berekening van de plankosten.

Bijlage 9 (grondprijzadvies) laat zien met welke opbrengsten gerekend is.

De bijlagen 1, 2, 5, 6, 8 en 9 zijn toelichtend en de bijlagen 3, 4 en 7 zijn bindend.

Deel B | Het Exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening

Hoofdstuk 1: Koppeling met ruimtelijk besluit, begrenzing exploitatiegebied

1. Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening is gekoppeld aan het bestemmingsplan Buiksloterham, aan de eerste tot en met vierde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham en aan het wijzigingsplan Waterkavel Buiksloterham.

2. De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatieplan is van toepassing op de gronden gelegen in het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is aangegeven op Bijlage 3.

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden

1. Bouwrijpmaken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken voorzien:

- Het slopen van bouwwerken en andere constructies;
- Het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Het afvoeren van grondwater;
- De aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen;
- En overige voorkomende werkzaamheden.

2. Inrichten van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van 7 nieuwe bruggen;
- Het aanleggen van nieuwe oevervoorzieningen, zowel hard als zacht/groen, en een boulevard;
- Het aanleggen van overige waterhuishoudkundige werken, waaronder kades, damwanden en steigers;
- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende verkeersvoorzieningen;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- Het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleiding;
- Het plaatsen van straatmeubilair, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.

Hoofdstuk 3: De herziene exploitatieopzet

1. Uitgangspunten exploitatieopzet

In deze exploitatieopzet gelden de volgende uitgangspunten voor nog te realiseren kosten en opbrengsten:

Rente	+1%
Discontovoet	+2%
Kostenparameter	+2%
Opbrengstparameter	+2% (met uitzondering van subsidies)
Fasering kosten en opbrengsten	per 1 juli van elk jaar
Prijspeildatum	1 januari 2017

2. Aanduiding van het tijdvak en van de fasering en de koppelingen

Het exploitatieplan heeft een tijdvak van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2030.

3. Stedenbouwkundig programma

Voor deze exploitatieopzet is het volgende stedenbouwkundig programma als uitgangspunt genomen:

Grondprijscategorieën	Maximale hoeveelheid bvo's
Wonen, waarvan:	460.723
<i>vrije sector</i>	<i>329.113</i>
<i>sociaal</i>	<i>131.610</i>
Horeca V (hotel)	40.000
Ontspanning en vermaak	15.000
Maatschappelijke dienstverlening	10.000
Nader in te vullen, waarvan:	522.551
<i>Bedrijven</i>	
<i>Kantoren</i>	
<i>Detailhandel</i>	
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>	
<i>Horeca I (fastfood)</i>	
<i>Horeca III (cafe)</i>	
<i>Horeca IV (restaurant)</i>	
<i>Creatieve functies</i>	
Totaal	1.048.274

Hoofdstuk 4: Raming van de kosten

4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

In de exploitatieopzet is de inbrengwaarde als volgt opgenomen:

Inbrengwaarden					
			omschrijving	totaal contante waarde	totaal nominaal
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro		per 1-1-2017	per 1-1-2017
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3a + b		Inbrengwaarde gemeente	€ 216.992.523	€ 216.992.523
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3a + b		Inbrengwaarde particulier	€ 55.164.800	€ 55.164.800
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3 d		Sloopkosten	€ -	€ -
			Inbrengwaarden totaal	€ 272.157.323	€ 272.157.323

4.2 Raming van de andere kosten

In de exploitatieopzet zijn de andere kosten als volgt opgenomen:

Andere kosten					
			omschrijving	totaal contante waarde	totaal nominaal
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro		per 1-1-2017	per 1-1-2017
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondwerken	€ 8.599.624	€ 9.505.448
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.b	Rioleringen	€ 480.294	€ 480.294
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 37.758.591	€ 40.549.323
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ 1.326.517	€ 1.420.106
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen buiten exploitatiegebied	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e	Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 12.223.085	€ 13.269.518
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2			Rioleringen	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 20.290.747	€ 20.290.747
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 66.338.147	€ 66.338.147
			Andere kosten totaal	€ 147.017.004	€ 151.853.582

5. Raming van de opbrengsten

In de exploitatieopzet zijn de opbrengsten als volgt opgenomen:

Opbrengsten					
			omschrijving	totaal contante waarde	totaal nominaal
artikel Wro	artikel Bro			per 1-1-2017	per 1-1-2017
Wro.6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.a		grondopbrengsten	€ 1.123.805.444	€ 1.188.699.564
Wro.6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.b		bijdragen gemeente	€ -	€ -
Wro.6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.c		bijdrage derden	€ 28.033.802	€ 28.718.218
Wro.6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.d		bijdrage andere gebiedsexploitaties	€ -	€ -
			totale opbrengsten	€ 1.151.839.245	€ 1.217.417.781

6. Resultaat

6.1 Fasering van de kosten en opbrengsten

De fasering is opgenomen in de bij dit exploitatieplan behorende bijlage 2.

6.2 Netto contante waarde

De netto contante waarde is opgenomen in de volgende tabel.

Resultaat		
	totaal contante waarde	totaal nominaal
	per 1-1-2017	per 1-1-2017
totale kosten	€ 419.174.327	€ 424.010.905
totale opbrengsten	€ 1.151.839.245	€ 1.217.417.781
saldo	€ 732.664.919	€ 793.406.876

6.3 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten

Uit onderstaande tabel blijkt de hoogte van de maximaal te verhalen kosten.

Berekening te verhalen kosten	
onderdelen	bedrag contant per 1-1-2017
Totale kosten	€ 419.174.327
Minus bijdragen derden	€ 28.033.802
maximaal te verhalen kosten	€ 391.140.525

De totale grondopbrengsten zijn hoger dan de kosten verminderd met overige opbrengsten. De totale kosten kunnen dus verhaald worden; de macro-aftopping van artikel 6.16 Wro treedt niet in werking.

7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten

7.1 Berekening aantal gewogen eenheden

In dit exploitatieplan worden de te verhalen kosten toegerekend aan de kavels via de gewogen eenheden methode. De te verhalen kosten worden verdeeld over het totaal aantal gewogen eenheden aanwezig in het exploitatieplan. In onderstaande tabel wordt het aantal gewogen eenheden in het exploitatieplan Buiksloterham berekend.

Grondprijscategorieen	Maximale hoeveelheid bvo's	grondprijs per m2 bvo	Wegingfactor	Gewogen eenheden
Wonen, waarvan:	460.723			341.981
<i>vrije sector</i>	329.113	€ 1.759	1,000000000	329.113
<i>sociaal</i>	131.610	€ 172	0,097771714	12.868
Horeca V (hotel)	40.000	€ 710	0,403592542	16.144
Ontspanning en vermaak	15.000	€ 1.110	0,630968622	9.465
Maatschappelijke dienstverlening	10.000	€ 185	0,105161437	1.052
Nader in te vullen, waarvan:	522.551	€ 1.034	0,587625057	307.064
<i>Bedrijven</i>		€ 400		
<i>Kantoren</i>		€ 1.210		
<i>Detailhandel</i>		€ 1.110		
<i>Consumentverzorgende dienstverl</i>		€ 1.110		
<i>Horeca I (fastfood)</i>		€ 1.110		
<i>Horeca III (cafe)</i>		€ 1.110		
<i>Horeca IV (restaurant)</i>		€ 1.110		
<i>Creatieve functies</i>		€ 1.110		
Totaal	1.048.274			675.705

7.2 Bedrag per gewogen eenheid

Op basis van de totale te verhalen kosten en het totaal aantal gewogen eenheden wordt het bedrag per gewogen eenheid bepaald.

Berekening te verhalen bedrag per gewogen eenheid	
totaal te verhalen kosten	€ 391.140.525
aantal gewogen eenheden	675.705
bedrag per gewogen eenheid	€ 578,86

8. Exploitatiebijdragen voor de kavels

Bij een bouwaanvraag wordt de bruto-exploitatiebijdrage bepaald op het bedrag per gewogen eenheid maal het aantal gewogen eenheden van de gehele kavel conform de Gebiedsinventarisatie in combinatie met de Kavelkaart. Wanneer de gemeente een programma toestaat dat een hoger aantal gewogen eenheden op de betreffende kavel vertegenwoordigt, dan wordt voor het bepalen van de bruto-exploitatiebijdrage bij de bouwaanvraag uitgegaan van dat hogere aantal gewogen eenheden van de gehele kavel. De aan de gemeente te betalen netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald conform paragraaf 3.8.2.2. Vanaf de peildatum (1 januari 2017) tot het moment van verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bedrag opgehoogd met rente zoals opgenomen in dit herziene exploitatieplan. De betaling aan de gemeente dient plaats te vinden conform het bedrag voor de gehele kavel.

9. Het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is opgenomen in onderstaande tabel.

Gerealiseerde kosten (nominaal)					
	per 1-1-2017				
totaal geraamde kosten (excl inbrengwaarde en rente)	€ 85.515.435,84				
al geïnvesteerd vermogen (excl inbrengwaarde en rente)	€ 29.663.589,14				
percentage gerealiseerd	34,69%				
Kosten					
Inbrengwaarde					
				per 1-1-2017	per 1-1-2017
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	boekwaarde	totaal
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengwaarde gemeente	€ 216.992.522,64	€ 216.992.522,64
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengwaarde particulier	€ 55.164.800,00	€ 55.164.800,00
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.d		kosten van sloop, verwijdering, verplaatsing	€ -	€ -
Inbrengwaarden totaal				€ 272.157.322,64	€ 272.157.322,64
Andere kosten					
				per 1-1-2017	per 1-1-2017
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro	omschrijving	boekwaarde	totaal
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondwerken	€ 449.838,06	€ 9.505.447,90
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.b	Rioleringen	€ 480.294,12	€ 480.294,12
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 3.609.748,97	€ 40.549.322,52
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ 141.642,73	€ 1.420.106,03
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen buiten exploitatiegebied	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	Verhardingen en Civiele constructies	€ 4.691.318,44	€ 13.269.518,44
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	Groenvoorzieningen	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2			Rioleringen	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 20.290.746,83	€ 20.290.746,83
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 66.338.146,51	€ 66.338.146,51
Andere kosten totaal				€ 96.001.735,65	€ 151.853.582,35
Totale kosten				€ 368.159.058,29	€ 424.010.904,98
totale kosten exclusief inbrengwaarde en rente				per 1-1-2017	per 1-1-2017
				boekwaarde	totaal
inbrengwaarde				€ 272.157.322,64	€ 272.157.322,64
rente				€ 66.338.146,51	€ 66.338.146,51
totale kosten exclusief inbrengwaarde en rente				€ 29.663.589,14	€ 85.515.435,84

Hoofdstuk 5: Regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit exploitatieplan zijn de volgende begrippen van toepassing:

1.1 Aanbestedingsbeleid gemeente Amsterdam

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam, versie 1 juli 2016.

1.2 Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór vaststelling van het bestemmingsplan Buiksloterham.

1.3 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Buiksloterham 2009.

1.4 Bouwplan

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro

1.5 Bvo

Brutovloeroppervlak, de totale oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen, etc., en met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen, gemeten zoals bepaald in artikel 2.2 van het bestemmingsplan.

1.6 Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

1.7 Exploitatiegebied

Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, één en ander zoals aangegeven in bijlage 3.

1.8 Exploitatieplan

Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro

1.9 Gebiedsinventarisatie

De inventarisatie van uitgiftecategorieën, bouwmogelijkheden, gewogen eenheden, bruto-exploitatiebijdragen en aftrek inbrengwaarden, zoals weergegeven in bijlage 6.

1.10 Omgevingsvergunning

Een vergunning verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen.

1.11 Openbare ruimte

De gronden waarop hoofdinfrastructuur wordt aangelegd of aangepast, zoals weergegeven op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte (bijlage 5).

1.12 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen de gemeente en een exploitant over grondexploitatie, gesloten na vaststelling van een exploitatieplan.

Artikel 2 Uitvoering werken en werkzaamheden in de openbare ruimte

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte is het beleid zoals geformuleerd op de gemeentelijke website <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/> van toepassing.
2. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte is de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing alsmede paragraaf 6.1 van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam voor werkzaamheden in de primaire openbare ruimte. Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid is te vinden op <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/>.

Artikel 3 Verbodsregel

Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2.

Artikel 4 Citeertitel

Dit herziene exploitatieplan wordt aangehaald als “Exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening”.

Deel C Bijlagen

Bijlage 1: Samenvatting exploitatieopzet

Bijlage 2: Fasering van kosten en opbrengsten

Bijlage 3: Begrenzing exploitatieplan

Bijlage 4: Kavelkaart

Bijlage 5: Werkzaamheden openbare ruimte

Bijlage 6: Gebiedsinventarisatie

Bijlage 7: Berekening exploitatiebijdragen voor particuliere kavels zonder anterieure overeenkomst

Bijlage 8: Rekenmodel plankosten exploitatieplan

Bijlage 9: Grondprijسادvies