

ECLI:NL:RVS:2019:827

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	13-03-2019
Datum publicatie	13-03-2019
Zaaknummer	201801752/1/R1
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 december 2017 heeft de raad het exploitatieplan "Buiksloterham, 5e herziening" (hierna: de Herziening) vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

201801752/1/R1.

Datum uitspraak: 13 maart 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. VCO B.V., gevestigd te Eindhoven,
2. [appellant sub 2], wonend te [woonplaats],

en

de raad van de gemeente Amsterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 december 2017 heeft de raad het exploitatieplan "Buiksloterham, 5e herziening" (hierna: de Herziening) vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben VCO en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft verweerschriften ingediend.

VCO en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 november 2018, waar VCO, vertegenwoordigd door gemachtigde], bijgestaan door [persoon], [appellant sub 2], bijgestaan door mr. V.J. Leijh, advocaat te Amsterdam, en [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door drs. P.A. van Zwet, ing. M.R. Hettinga en drs. G.J. Stroucken, bijgestaan door mr. A.R. Klijn, advocaat te Amsterdam, en E.J. van Baardewijk zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. De Herziening betreft de vijfde herziening op grond van artikel 6.15, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van het op 16 december 2009 door de raad vastgestelde, en nadien onherroepelijk geworden, exploitatieplan "Buiksloterham" (hierna: het Exploitatieplan). De

Herziening heeft, anders dan de voorgaande herzieningen, betrekking op structurele onderdelen van het Exploitatieplan, waardoor tegen de Herziening beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling. In geval van een herziening van een exploitatieplan die betrekking heeft op structurele onderdelen, kan ook beroep worden ingesteld tegen onderdelen van een herzien exploitatieplan die niet zijn herzien. In een dergelijk geval ligt het, zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3645, evenwel op de weg van degene die van mening is dat de betrokken onderdelen van het exploitatieplan voor een herziening in aanmerking komen, aannemelijk te maken dat feiten en omstandigheden ten opzichte van het eerder vastgestelde exploitatieplan zodanig zijn gewijzigd dat de raad daarin aanleiding had moeten zien ook die onderdelen te herzien.

Buiksloterham is van origine een industrieterrein. Het plangebied ligt aan de noordelijke IJ-oever. Met het bestemmingsplan "Buiksloterham" (hierna: het Bestemmingsplan), dat gelijktijdig met het Exploitatieplan is vastgesteld, heeft de raad voorzien in de geleidelijke en organische herontwikkeling van het plangebied naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd, waarbij het de bedoeling van de raad is dat bestaande bedrijven zo veel mogelijk blijven gehandhaafd. Om deze transformatie op gang te brengen heeft de gemeente in een deel van het plangebied gronden verworven. Bij de transformatie van de overige delen van het plangebied ligt het initiatief bij particulieren.

VCO, eigenaar van het perceel aan de Grasweg 49, en [appellant sub 2], eigenaar van het perceel aan de [locatie], kunnen zich onder meer niet verenigen met de looptijd van het Exploitatieplan en de inbrengwaarden zoals opnieuw bepaald respectievelijk geraamd in de Herziening. Beide percelen liggen in het exploitatiegebied.

Wettelijke bepalingen

2. De (wettelijke) bepalingen die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Ingetrokken beroepsgrond

3. Ter zitting heeft VCO de beroepsgrond over de kosten voor bodemsanering ingetrokken.

Zienswijze

4. [appellant sub 2] voert aan dat de raad in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bij de beantwoording van de zienswijzen niet is ingegaan op alle door hem aangevoerde punten. [appellant sub 2] wijst in dit verband op de aanvullende zienswijze die hij heeft ingediend waarin hij heeft aangevoerd dat de looptijd van het exploitatieplan zo exact mogelijk moet worden bepaald, omdat als in het kader van de eindafrekening blijkt dat er een verschil zit tussen de betaalde exploitatiebijdrage en de als dan herberekende bijdrage op basis van de eindafrekening, het eventuele verschil daartussen op grond van artikel 6.20, derde lid, van de Wro alleen met rente wordt terugbetaald voor zover dat verschil groter is dan vijf procent.

4.1. De Afdeling stelt voorop dat artikel 3:46 van de Awb zich er niet tegen verzet dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Dat niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk is ingegaan, is op zichzelf geen aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit niet voldoende is gemotiveerd.

Ten aanzien van de aanvullende zienswijze waar [appellant sub 2] naar verwijst overweegt de Afdeling het volgende. De termijn voor het naar voren brengen van een zienswijze is geëindigd op 23 augustus 2017. [appellant sub 2] heeft zijn zienswijze binnen deze termijn naar voren gebracht. De aanvullende zienswijze van 11 december 2017 is niet binnen de daarvoor geldende termijn van artikel 3:16, eerste lid, van de Awb ingediend. Nu de aanvullende zienswijze betrekking heeft op plandelen die [appellant sub 2] in zijn tijdig naar voren gebrachte zienswijze heeft bestreden, kan deze aanvullende zienswijze als nadere motivering worden aangemerkt. Er is geen rechtsregel die zich ertegen verzet dat een zienswijze na afloop van de termijn nader wordt gemotiveerd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt voor de situatie dat het bestuursorgaan de aanvulling, gelet op de datum van de indiening, in redelijkheid niet meer behoeft mee te nemen in de besluitvorming. Uit de agenda van de raadsvergadering van 20 december 2017 waarin de Herziening is vastgesteld, blijkt dat de raad deze nadere zienswijze als raadsadres heeft betrokken bij de besluitvorming. Nu de zienswijze negen dagen voor de raadsvergadering waarin de Herziening door de raad is behandeld

en vastgesteld, is toegestuurd aan de raad, heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling in de beantwoording van de zienswijzen niet schriftelijk in hoeverre gaan op de stelling in de aanvullende zienswijze.

Het betoog faalt.

Terinzagelegging

5. VCO en [appellant sub 2] voeren verder aan dat niet alle op het ontwerp van de Herziening betrekking hebbende stukken ter inzage hebben gelegen, waardoor de raad in strijd met artikel 3:11 van de Awb heeft gehandeld. VCO en [appellant sub 2] wijzen op stukken ter onderbouwing van de gehanteerde inbrengwaarden, waaronder het document "Aanvullingsdocument ten aanzien van Taxatierapport Inbrengwaarde Buiksloterham oktober 2009 voor 5e herziening Exploitatieplan Buiksloterham" (hierna: het Aanvullingsdocument) en het "Taxatierapport Inbrengwaarde Buiksloterham oktober 2009 voor 5e herziening Exploitatieplan Buiksloterham" (hierna: het Taxatierapport). VCO en [appellant sub 2] wijzen verder op het verkeerskundig onderzoek "Verkeersverdeling weggengnet Buiksloterham ten behoeve van het exploitatieplan" van Goudappel Coffeng van 11 september 2012 (hierna: de Verkeersverdeling) dat betrekking heeft op een verandering in toerekeningspercentages van de kosten van bovenwijkse voorzieningen. [appellant sub 2] wijst voorts op het "Raamwerk grondprijzen" (hierna: het Raamwerk) voor de onderbouwing van de grondopbrengsten in de Herziening.

5.1. De raad heeft toegelicht dat het klopt dat het Taxatierapport en het Aanvullingsdocument niet ter inzage zijn gelegd, maar dat die stukken zijn gedeeld met VCO en [appellant sub 2] en dat discussie heeft kunnen plaatsvinden waardoor partijen niet zijn benadeeld. Ten aanzien van het Raamwerk heeft de raad toegelicht dat dit een document is dat marktgevoelige informatie bevat en hij dit document niet wenst te verstrekken.

De Afdeling overweegt dat de raad het Raamwerk niet met het ontwerp ter inzage heeft hoeven leggen, nu het Raamwerk geen stuk is dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van het ontwerp, zoals bedoeld in artikel 3:11, eerste lid, van de Awb. Daarbij is van belang dat de grondopbrengsten in de Herziening zijn bepaald aan de hand van het bouwprogramma en de grondprijzen van de verschillende bestemmingen die in bijlage 9 bij de Herziening staan opgenomen en worden toegelicht. De toegepaste grondprijzen voor marktfuncties zijn bepaald aan de hand van de residueel bepaalde marktwwaarden en de op basis van referentiemodellen bepaalde stichtingskosten. De aparte gemeentelijke afdeling Regie en Advies geeft in het Raamwerk een advies voor de te hanteren grondprijs. Dit stuk is een uitwerking van het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam. In dit grondprijsbeleid staat opgenomen hoe de marktconforme prijs en de stichtingskosten worden bepaald. In bijlage 9 wordt ook door middel van een websitelink verwezen naar "Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgaven in eeuwigdurende erfpacht" waarin staat toegelicht hoe de marktwwaarden en de stichtingskosten worden bepaald. Daarnaast heeft de raad aan de hand van enkele rekenvoorbeelden de systematiek voor het bepalen van de grondprijzen cijfermatig inzichtelijk gemaakt. Nu duidelijk is welke grondprijzen de raad hanteert en hoe deze grondprijzen worden bepaald, is het advies van de afdeling Regie en Advies, opgenomen in het Raamwerk, niet nodig voor de beoordeling van het ontwerp.

Naar het oordeel van de Afdeling zijn het Aanvullingsdocument, het Taxatierapport en de Verkeersverdeling wel stukken die op het ontwerp van de Herziening en de vastgestelde Herziening betrekking hebben en die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan, zodat ze met het ontwerp van de Herziening en de vastgestelde Herziening ter inzage hadden moeten worden gelegd. Daarbij betreft de Afdeling dat de vorige herzieningen geen structurele onderdelen van het Exploitatieplan betreffen.

5.2. De Afdeling ziet evenwel aanleiding om dit gebrek te passeren met toepassing van artikel 6:22, van de Awb en overweegt daartoe als volgt.

VCO en [appellant sub 2] hebben het ontbreken van de stukken ter onderbouwing van de gehanteerde inbrengwaarden en de stukken ter onderbouwing van de aan het exploitatiegebied toegerekende kosten voor bovenwijkse voorzieningen in hun zienswijze aan de orde gesteld en aangenomen mag worden dat mogelijke andere belanghebbenden eveneens een zienswijze naar voren zouden hebben gebracht waarin hierop zou zijn gewezen als zij dit hadden gewild.

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend konden dit punt vervolgens in beroep aan de orde stellen, zoals VCO en [appellant sub 2] nu hebben gedaan. VCO en [appellant sub 2] zijn in beroep in de gelegenheid gesteld op het inmiddels overgelegde Taxatierapport, het Aanvullingsdocument en de Verkeersverdeling te reageren. Onder deze omstandigheden is de Afdeling van oordeel dat VCO en [appellant sub 2] niet zijn benadeeld en niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden zijn benadeeld doordat het Taxatierapport, het Aanvullingsdocument en de Verkeersverdeling niet met het ontwerp van de Herziening ter inzage hebben gelegen.

Het betoog is terecht voorgedragen, maar leidt niet tot vernietiging van het bestreden besluit.

Anterieure overeenkomsten

6. [appellant sub 2] voert aan dat er een directe relatie bestaat tussen de in de anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en derden overeengekomen kostenbijdrage en de op grond van de Herziening te betalen exploitatiebijdrage. [appellant sub 2] stelt dat andere eigenaren die een anterieure overeenkomst hebben gesloten met de gemeente, veel minder betalen voor min of meer dezelfde ontwikkeling en sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Volgens [appellant sub 2] is een koppeling in de Herziening tussen de opbrengsten uit de anterieure overeenkomsten en de opbrengsten uit het exploitatieplan ter verantwoording van de verliezen die worden geleden als gevolg van de gesloten anterieure overeenkomsten, noodzakelijk.

6.1. De Afdeling overweegt dat de Wro geen verplichting bevat om de exploitatiebijdrage uit het exploitatieplan gelijk te laten zijn aan de bijdragen die de gemeente is overeengekomen in anterieure overeenkomsten. Het risico dat de contractueel afgesproken bijdrage achteraf te laag blijkt te zijn, komt dan voor rekening van de gemeente. In de door [appellant sub 2] uit hoofde van het Exploitatieplan verschuldigde exploitatiebijdrage mag geen compensatie begrepen zijn van de financiële gevolgen van in gesloten anterieure overeenkomsten overeengekomen te lage exploitatiebijdragen. Een dergelijk tekort moet de gemeente dan dekken uit eigen middelen. De Afdeling stelt vast dat de raad de eventuele tekorten, in overeenstemming met de wettelijk voorgeschreven methodiek, dekt uit eigen middelen en deze niet als te verhalen kosten in de exploitatieopzet van het exploitatieplan heeft opgenomen. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de eventuele tekorten, die zouden zijn ontstaan doordat in de anterieure overeenkomsten te lage exploitatiebijdragen zijn overeengekomen, had moeten verantwoorden in de Herziening. De stelling dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun, wat daar ook van zij, maakt het voorgaande niet anders, nu dit, indien dit het geval zou zijn, niet maakt dat de uit hoofde van het exploitatieplan verschuldigde exploitatiebijdragen onrechtmatig zijn. De contractueel in een anterieure overeenkomst afgesproken bijdragen die achteraf te laag blijken te zijn, hebben immers geen invloed op de hoogte van de door [appellant sub 2] uit hoofde van het Exploitatieplan verschuldigde exploitatiebijdrage.

Het betoog faalt.

Inbrengwaarden

7. VCO en [appellant sub 2] betogen dat de raad in de Herziening de inbrengwaarden ten onrechte heeft geraamd op de in 2009 getaxeerde waarde. Hierdoor wordt volgens VCO en [appellant sub 2] ten onrechte geen rekening gehouden met de feitelijke waardeontwikkeling van de gronden en gewijzigde feiten en omstandigheden die zich hebben voorgedaan sinds 2009. VCO en [appellant sub 2] stellen dat er voldoende aanleiding voor de raad bestaat om de percelen opnieuw te laten taxeren. VCO wijst op de gewijzigde looptijd van de exploitatie, de planologische wijzigingen, de hogere opbrengsten van de uitgeefbare gronden en de bouwvergunningen die zij in haar bezit heeft voor de realisatie van een kantoorgebouw op haar eigendom, die niet terug te zien zijn in de taxatie uit 2009. [appellant sub 2] wijst op de investeringen die hij na de taxatie van 2009 heeft gedaan in het bedrijfspand met kantoorruimte op zijn perceel, waarbij ook de huuropbrengst in een nog tot 2022 lopend huurcontract fors is gestegen.

[appellant sub 2] voert verder aan dat de methode zoals die in eerdere herzieningen werd gehanteerd meer passend is voor de raming van de inbrengwaarde en de waardeontwikkeling ervan dan de nieuwe systematiek uit deze herziening. In de oude methode zou de inbrengwaarde meestijgen met de vastgoedontwikkeling. In die systematiek werd daarvoor een vastgoedindex

gebruikt. Dat zou volgens [appellant sub 2] nu en in de komende jaren een hogere inbrengwaarde met zich brengen dan de nieuwe methode die slechts uitgaat van de inbrengwaarde zoals getaxeerd in 2009, met rente. Dat is geen afspiegeling van de feitelijke waardeontwikkeling, maar van het markttrentepercentage, aldus [appellant sub 2]. Bij de nieuwe methodiek is er, ten onrechte, geen enkele relatie met de actuele waardeontwikkeling voor het bepalen van de inbrengwaarde. [appellant sub 2] wijst erop dat de opbrengsten van de gronden ten opzichte van de vierde herziening, feitelijk zijn gestegen met 85 procent. Nu wordt de inbrengwaarde van zijn perceel met 1 procent rente per jaar vanaf 2009 - wat nog lager is dan de inflatie en de verwachte stijging van de kosten en opbrengsten - veel te laag gehouden, aldus [appellant sub 2]. [appellant sub 2] merkt op dat de looptijd van het exploitatieplan is verlengd tot 2030 en deze methode tot gevolg zou hebben dat in 2030 nog steeds de in 2009 getaxeerde inbrengwaarde wordt gehanteerd.

7.1. De raad heeft toegelicht dat hij er in de Herziening voor heeft gekozen de kavels te waarderen naar de waarde zoals deze in 2009 door de taxateur is geraamd. De indexering op basis van marktontwikkelingen is in deze structurele herziening losgelaten. De raad heeft verder toegelicht dat gekozen is voor deze methode, omdat deze methode minder onderhevig is aan conjunctuurschommelingen en daarom aan grondeigenaren meer zekerheid biedt en omdat deze methode het meest past bij de fictie dat de gemeente alle gronden aankoopt waar bij het opstellen van een exploitatieplan van wordt uitgegaan. Omdat wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in 2009 heeft gekocht en dat het geld daarvoor moet worden geleend tot daar opbrengsten tegenover staan, wordt de inbrengwaarde vermeerderd met rente. Volgens de raad hoeven de na vaststelling van het Exploitatieplan onherroepelijk geworden omgevingsvergunningen van VCO en de na vaststelling van het Exploitatieplan door [appellant sub 2] gedane investeringen, gelet op deze fictie, niet te worden betrokken bij de inbrengwaarden.

7.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad de in de vorige herzieningen gehanteerde methode, waarbij de inbrengwaarden werden geïndexeerd op basis van marktontwikkelingen, niet heeft mogen omzetten naar een methode waarin de inbrengwaarden een statisch karakter hebben en niet wordt gekeken naar omstandigheden die plaats hebben gevonden na vaststelling van het Exploitatieplan. Daarbij is van belang dat de inbrengwaarden van gronden, mede gelet op artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Wro en artikel 6.2.3 van het Bro, worden beschouwd als geraamde kosten in verband met de exploitatie van de gronden. Zolang een kostenpost het karakter heeft van een raming, kan en in voorkomend geval moet deze worden herzien. Inbrengwaarden zijn daarop geen uitzondering. Dit blijkt ook uit een uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2018, onder 11, ECLI:NL:RVS:2018:903, waarin de Afdeling overweegt dat inbrengwaarden, anders dan de raad veronderstelt, geen statisch, maar een dynamisch karakter hebben. Dit betekent dat ook de geraamde inbrengwaarden van gronden in voorkomend geval moeten worden herzien.

7.3. Gelet op het voorgaande en de aan VCO verleende vergunningen die niet zijn betrokken bij de taxatie uit 2009 en de door [appellant sub 2] na de taxatie uit 2009 gedane investeringen, heeft de raad in deze structurele herziening van het Exploitatieplan, de raming van de inbrengwaarden in redelijkheid niet kunnen baseren op de waarden zoals deze in 2009 door de taxateur zijn geraamd. De raad had in voornoemde omstandigheden aanleiding moeten zien de geraamde inbrengwaarden te actualiseren. Dit is temeer het geval gezien de ontwikkelingen op de onroerend goed- en bouwmarkt van de afgelopen jaren.

7.4. Gelet op het vorenstaande, is de Afdeling van oordeel dat de raad het besluit in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb onzorgvuldig heeft voorbereid.

Het betoog slaagt.

Sloopkosten

8. VCO voert aan dat de sloopkosten ten onrechte zijn komen te vervallen in de Herziening. Volgens VCO brengt de omstandigheid dat de inbrengwaarde getaxeerd is op de waarde in het huidige gebruik, waarbij wordt uitgegaan van voortgezet gebruik van de opstallen op de betreffende percelen, niet met zich dat er geen verwachte sloopkosten zouden zijn op deze percelen. VCO stelt daartoe dat de huidige opstallen zullen moeten worden gesloopt om de bestemming uit het Bestemmingsplan te kunnen realiseren en het niet opnemen van de sloopkosten ertoe leidt dat de sloopkosten geheel voor rekening komen van de eigenaar van het perceel. VCO merkt in dit verband

op dat bij een exploitatieplan hoort te worden uitgegaan van realisatie van de bestemming en het fictieve uitgangspunt dat de gemeente de gehele grondexploitatie voert. Dat de raming van de inbrengwaarde in deze situatie leidt tot de waarde in het huidige gebruik verandert volgens VCO niets aan deze uitgangspunten.

8.1. De raad stelt dat uit artikel 6.2.3 van het Bro volgt dat sloopkosten alleen moeten worden opgenomen in de inbrengwaarde als de sloopkosten redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde. Volgens de raad zijn de sloopkosten niet toe te rekenen aan de inbrengwaarde als de gebruikswaarde de hoogste waarde vertegenwoordigt en geldt als de inbrengwaarde. Bij het bepalen van de gebruikswaarde wordt immers uitgegaan van voortzetting van het bestaande gebruik en hierbij passen sloopkosten volgens de raad niet.

8.2. De Afdeling overweegt dat bij het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verworft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft. Het bedrag dat de gemeente fictief voor de verwerving van de gronden en opstellen in het exploitatiegebied betaalt wordt op grond van artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, waaruit volgt dat de werkelijke waarde van de zaak wordt vergoed. De hoogste waarde van de gebruikswaarde dan wel de complexwaarde geldt als werkelijke waarde. Behalve van deze fictieve verwerving van de gronden wordt er vanuit gegaan dat de gemeente de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor bouwactiviteiten beschikbare kavels. In de artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro staan de daarbij aan de orde komende kostensoorten limitatief beschreven. Daaronder vallen ook de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstellen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied. De sloopkosten die noodzakelijk zijn en zijn toe te rekenen aan de voorziene ontwikkeling, behoren tot de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Wro en artikel 6.2.3 van het Bro, ongeacht of de gebruikswaarde of de complexwaarde van de betrokken gronden de hoogste waarde vertegenwoordigt.

Gelet op het voorgaande heeft de raad in strijd met artikel 6.2.3 van het Bro en artikel 3:2 van de Awb, de sloopkosten niet opgenomen in de exploitatieopzet.

Het betoog slaagt.

Grondprijzen vrije sector

9. [appellant sub 2] voert aan dat de raad ten onrechte niet heeft onderbouwd waarom het totaal aantal gewogen eenheden ten opzichte van eerdere herzieningen is afgenomen. Door de niet onderbouwde hoge raming van de grondprijzen voor vrije sector woningen, terwijl de grondprijzen voor andere categorieën minder toenemen of zelfs gelijk worden gehouden, neemt in de systematiek van het kostenverhaal het totaal aantal gewogen opbrengsteenheden af, terwijl het aantal m² bruto vloeroppervlak in het totale programma is toegenomen, aldus [appellant sub 2]. Bij de toerekening worden volgens [appellant sub 2] de totaal te verhalen kosten door minder gewogen eenheden gedragen. Kavels met veel vrije sector nieuwbouw, zoals die van [appellant sub 2], worden volgens hem hierdoor ten onrechte zwaarder belast.

9.1. De raad heeft toegelicht dat het totale aantal gewogen eenheden is afgenomen vanwege de gewijzigde verhoudingen tussen de hoogte van de grondprijzen en het als gevolg van de planologische wijzigingen veranderde programmavolume. De raad heeft ter zitting de systematiek toegelicht. 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. Naarmate een programma met een hogere grondopbrengst gerealiseerd wordt, dient een groter aandeel in de kosten te worden bijgedragen. Om te berekenen hoe de grondopbrengsten van de uitgiftecategorieën zich tot elkaar verhouden worden de grondprijzen van de uitgiftecategorieën per m² bruto vloeroppervlak tegen elkaar afgezet, waarbij de functie "wonen in de vrije sector" de wegingsfactor 1 krijgt. De rest van de functies wordt aan deze wegingsfactor gerelateerd. De totale oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de betreffende wegingsfactor en dit leidt tot het aantal gewogen eenheden dat voor die betreffende uitgiftecategorie binnen het exploitatiegebied gerealiseerd kan worden. Doordat de grondprijs voor "wonen in de vrije

sector" harder stijgt dan de grondprijzen van andere functies, neemt het relatieve belang van de andere functies af, waardoor het programmavolume van die andere functies minder doorwerkt in het aantal gewogen eenheden en het totale aantal gewogen eenheden daalt, ook al neemt het totale programmavolume toe.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad voldoende heeft onderbouwd waarom het aantal gewogen eenheden in de vrije sector is afgenomen.

Het betoog faalt in zoverre.

9.2. De raad verwijst ter onderbouwing van de gehanteerde grondprijzen naar bijlage 9 bij de Herziening, waarin de grondprijzen van de verschillende bestemmingen staan opgenomen en worden toegelicht, en "Het grondprijsbeleid 2016 voor nieuwe uitgiften in eeuwigdurende erfpacht", een openbaar document waarvan [appellant sub 2] kennis heeft kunnen nemen en waarin wordt toegelicht hoe de prijzen worden bepaald.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad de raming van de grondprijzen voor de vrije sector voldoende heeft onderbouwd.

Het betoog faalt in zoverre.

Looptijd Exploitatieplan

10. VCO en [appellant sub 2] voeren aan dat de looptijd van het Exploitatieplan met deze herziening ten onrechte met 11 jaar is verlengd tot 2030, terwijl de looptijd van een bestemmingsplan maximaal 10 jaar is en een exploitatieplan bij die termijn zou moeten aansluiten gelet op de financiële uitvoerbaarheid daarvan.

VCO stelt dat de raad deze verlenging onderbouwt aan de hand van omstandigheden die ook al bekend waren ten tijde van de vorige herziening. Volgens VCO is een dergelijke verlenging van de looptijd van het Bestemmingsplan niet mogelijk en moet de raad een nieuw bestemmings- en exploitatieplan vaststellen, waardoor de historische, verhaalbare kosten niet onrechtmatig worden opgenomen en de eindafrekening niet 11 jaar vooruit wordt geschoven, en waardoor wordt aangesloten bij de huidige economische situatie en de Structuurvisie Amsterdam 2040.

[appellant sub 2] stelt onder verwijzing naar de Structuurvisie Amsterdam 2040 en de Koers 2025 dat de motivering van de raad ten aanzien van de looptijd van het Exploitatieplan niet deugt. Daarnaast wijst [appellant sub 2] erop dat de doorwerking van de onnodig lange planduur in hogere rentekosten en kosten van planvoorbereiding aanzienlijk is. Bovendien is de termijn van 10 jaar voor grondexploitaties in het Besluit begroting en verantwoording (hierna: BBV) overgenomen, aldus [appellant sub 2]. Tot slot stelt [appellant sub 2] dat de looptijd van het Exploitatieplan zo exact mogelijk moet worden bepaald, omdat als na de eindafrekening blijkt dat er een verschil zit tussen de exploitatiebijdrage die is betaald en de vastgestelde bijdrage, het verschil op grond van artikel 6.20, derde lid, van de Wro alleen met rente wordt terugbetaald voor zover dat verschil groter is dan vijf procent.

10.1. De raad heeft toegelicht dat de verwachting is dat alle werken, werkzaamheden en maatregelen zoals opgenomen in het Exploitatieplan eind 2019 nog niet zijn gerealiseerd. Om die reden heeft de raad de looptijd van het Exploitatieplan herzien. De raad stelt dat hij aansluiting heeft gezocht bij de beoogde ontwikkeling van het gebied zoals verwoord in de in 2011 door hem vastgestelde Structuurvisie Amsterdam 2040. In deze structuurvisie is vermeld dat de ontwikkeling van het gebied Buisklosterham is voorzien in de periode tot 2030. De raad heeft verder toegelicht dat het verlengen van de looptijd niet noodzakelijkerwijs tot gevolg heeft dat de eindafrekening pas in 2030 plaats zal vinden. Artikel 6.20 van de Wro biedt de mogelijkheid om eerder een eindafrekening vast te stellen indien de ontwikkelingen versnellen.

10.2. Mede gelet op de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.20 van de Wro (Kamerstukken II 2005/2006, 30 218, nr. 7, blz. 7) stelt de raad zich terecht op het standpunt dat de looptijd van een exploitatieplan in bepaalde situaties langer mag zijn dan de looptijd van het betrokken bestemmingsplan. In de Nota van Wijziging is daarover opgemerkt dat een exploitatieplan ook na de voltooiing van de werken en werkzaamheden en de daaropvolgende afrekening nog kan worden herzien, en wel tot het moment dat alle vergunningen voor het bouwen zijn verstrekt en de exploitatiebijdragen zijn voldaan. Het oorspronkelijke voorstel om in de wet een maximale looptijd

voor een exploitatieplan van 10 jaar op te nemen, is geschrapt nadat was gebleken dat die looptijd in een aantal gevallen te kort zou zijn, zo blijkt verder uit de parlementaire geschiedenis. In dit geval heeft de raad de looptijd van het Exploitatieplan met 11 jaar verlengd tot 21 jaar. De Afdeling overweegt dat de raad de verlenging van de looptijd wel afdoende dient te motiveren. De enkele verwijzing van de raad naar de Structuurvisie Amsterdam 2040 is op zichzelf geen afdoende motivering voor een verdubbeling van de looptijd. Bij de keuze voor een langere looptijd die redelijk is, dient de raad alle belangen te betrekken, waaronder het belang van VCO en [appellant sub 2] bij een zo nauwkeurig mogelijk in het Exploitatieplan opgenomen looptijd. De raad heeft de belangen van VCO en [appellant sub 2] naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende bij de besluitvorming betrokken. De stelling van de raad dat artikel 6.20 van de Wro de mogelijkheid biedt om eerder een eindafrekening vast te stellen en dat het verlengen van de looptijd dus niet noodzakelijkerwijs tot gevolg heeft dat de eindafrekening pas in 2030 plaatsvindt, maakt het voorgaande niet anders, nu VCO en [appellant sub 2] bij een eindafrekening die eerder plaatsvindt slechts het verschil tussen de exploitatiebijdrage die is betaald en de alsdan herberekende bijdrage terugbetaald krijgen voor zover dit verschil groter is dan vijf procent. Daarnaast kan ingevolge artikel 6.20, vierde lid, van de Wro pas worden afgerekend als ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten zijn gerealiseerd. Indien wordt afgerekend als nog niet alle begrote kosten zijn gerealiseerd bestaat er voor VCO en [appellant sub 2] een risico in de omstandigheid dat dan nog deels van ramingen wordt uitgegaan in plaats van gerealiseerde kosten. Indien de ramingen achteraf te hoog blijken te zijn kan het verschil tussen de ramingen en de gerealiseerde kosten na de eindafrekening niet alsnog aan VCO en [appellant sub 2] worden vergoed.

Gelet op het vorenstaande moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in strijd met artikel 3:46 van de Awb niet op een deugdelijke motivering berust.

Het betoog slaagt.

Plankosten

11. VCO en [appellant sub 2] voeren aan dat de plankosten ten onrechte zijn geraamd op basis van de ontwerp-ministeriële regeling Regeling plankosten exploitatieplan uit 2010 (hierna: de ontwerp-regeling) in plaats van de per 1 april 2017 in werking getreden Regeling plankosten exploitatieplan. VCO en [appellant sub 2] stellen dat het de bedoeling van de wetgever is geweest de regeling ook van toepassing te laten zijn op structurele herzieningen waarvan een nieuw ontwerp ter inzage is gelegd na het tijdstip van inwerkingtreding van de Regeling plankosten exploitatieplan.

VCO voert verder aan dat de raad de plankosten ten onrechte opnieuw heeft berekend en daarbij ten onrechte de looptijd van het project heeft aangepast van 10 jaar naar 21 jaar, nu de berekende plankosten zijn bedoeld als forfait om de hoogte van de plankosten te begrenzen. Deze wijziging in de kenmerken van het project zorgt volgens VCO voor een verschil van € 3,35 miljoen.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van een nieuw exploitatieplan waardoor de Herziening valt onder het overgangsrecht. De raad stelt dat bij vaststelling van het Exploitatieplan en de herzieningen dan ook de ontwerp-regeling is toegepast. Een uitgangspunt van de ontwerp-regeling is volgens de raad dat de geraamde plankosten gefaseerd dienen te worden vanaf het jaar van vaststelling van het exploitatieplan, in dit geval 2009. Volgens de raad sluit het prijspeil van de ontwerp-regeling - 1 januari 2010 - goed aan bij het prijspeil van het Exploitatieplan "Buiksloterham" - 1 januari 2009 - en bestaat er geen noodzaak om een nieuw exploitatieplan vast te stellen waarbij de Regeling plankosten exploitatieplan wordt toegepast.

11.2. Uit het document "FAQ regeling plankosten exploitatieplan 2017", dat is gepubliceerd op www.rijksoverheid.nl, van 26 juni 2018, volgt dat de regeling niet van toepassing is bij een herziening van een exploitatieplan dat al vóór de inwerkingtreding van de regeling was vastgesteld. Volgens dit document levert een herziening van een exploitatieplan geen nieuw exploitatieplan op en blijft het plan een al lopend exploitatieplan, tenzij het bevoegd gezag besluit dat het plan een nieuw exploitatieplan is. Verder volgt uit dit document dat de nieuwe regeling niet hoeft te worden toegepast bij de herziening van een exploitatieplan waarbij de plankosten aan de hand van de conceptregeling uit 2010 zijn bepaald. Naar het oordeel van de Afdeling is het, gelet op het voorgaande, anders dan VCO en [appellant sub 2] stellen, niet de bedoeling van de wetgever geweest de regeling ook van toepassing te laten zijn op structurele herzieningen die zijn vastgesteld na de inwerkingtreding van

de regeling, niet zijnde een nieuw exploitatieplan, behorend bij een exploitatieplan dat vóór de inwerkingtreding van de regeling is vastgesteld.

De betogen van VCO en [appellant sub 2] bieden, gelet op het voorgaande, naar het oordeel van de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de Herziening niet valt onder het overgangsrecht van de Regeling plankosten exploitatieplan.

Het betoog faalt in zoverre.

11.3. Uit paragraaf 2.2 van de toelichting behorend bij de ontwerpregeling volgt dat de plankosten bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw worden geraamd. De nieuwe raming werkt volgens de toelichting door naar bouwvergunningen die na de herziening worden aangevraagd. Uit de toelichting behorend bij de Regeling plankosten exploitatieplan volgt dat de plankosten bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw worden geraamd, in beginsel op basis van de dan geldende regeling en de dan bekende kenmerken van het project.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat de raad de plankosten opnieuw heeft mogen ramen op basis van de bekende kenmerken van het project, zoals de gewijzigde looptijd. Daarbij betreft de Afdeling dat het opnieuw ramen van de plankosten, niet afdoet aan het karakter van de ontwerpregeling. De ontwerpregeling is een regeling met regels over de hoogte en begrenzing van bepaalde tot de grondexploitatie behorende kostenposten. Het toepassen van de ontwerpregeling leidt tot een forfaitair en objectief bepaald bedrag. Aan de hand van de kenmerken van een project kunnen eigenaren, alvorens een posterieure overeenkomst te sluiten of een bouwvergunning aan te vragen, exact weten wat het bedrag aan plankosten wordt.

Het betoog faalt in zoverre.

Overige kosten

12. VCO voert aan dat een onderbouwing ten aanzien van de overige gerealiseerde en geraamde kosten ontbreekt. VCO stelt dat de omstandigheid dat de geraamde kosten ongewijzigd zijn opgenomen, de raad niet ontslaat van de verplichting een onderbouwing van de geraamde kosten bij deze herziening van het Exploitatieplan op te nemen.

12.1. De raad heeft toegelicht dat in Deel B, hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, van de Herziening een raming is opgenomen van de door VCO bedoelde overige kosten. De raad heeft verder toegelicht dat bij de Herziening geen onderbouwing zit van deze raming. Volgens de raad hoeven de overige gerealiseerde en geraamde kosten niet nader te worden onderbouwd, omdat de overige kosten niet zijn herzien in de Herziening.

Ter zitting is gebleken dat de overige gerealiseerde en geraamde kosten, anders dan de raad in eerste instantie stelde, zijn gewijzigd sinds de vorige herziening. Een deel van de geraamde kosten is namelijk in de tussenliggende periode gerealiseerd. De raad heeft de gerealiseerde kosten niet mogen opnemen als geraamde kosten, maar had deze kosten moeten vervangen door de ter zake gerealiseerde kosten. Door dit na te laten heeft de raad in strijd gehandeld met de bij de voorbereiding van een besluit te betrachten zorgvuldigheid en de verplichting om een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te herzien. Het besluit is in strijd met artikel 3:2 van de Awb en artikel 6.15 van de Wro vastgesteld.

Het betoog slaagt.

Toerekeningspercentages bovenwijkse voorzieningen

13. [appellant sub 2] voert aan dat de toerekeningspercentages van de bovenwijkse voorzieningen onvoldoende zijn onderbouwd. Daartoe stelt [appellant sub 2] dat uit het document "Toerekeningspercentages Exploitatieplan Buiksloterham" volgt dat de toerekening van een drietal voorzieningen binnen het plangebied slechts is onderbouwd met een "schatting in vergadering". Verder volgt volgens [appellant sub 2] uit dit document dat het toerekeningspercentage bij twee andere voorzieningen naar boven is afgerond, waardoor te veel kosten voor rekening van dit exploitatiegebied worden gebracht.

13.1. De raad heeft toegelicht dat in de Herziening diverse kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen. Het gaat om in totaal acht voorzieningen. Voor vijf van deze voorzieningen is het toerekeningspercentage ontleend aan verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng

en een briefwisseling. Voor de rest van de voorzieningen is het toerekeningspercentage geschat door het projectteam tijdens het proces van het opstellen van het Exploitatieplan. De raad heeft bij het verweerschrift een toelichting gevoegd per voorziening waarvan de toerekening is geschat.

De Afdeling stelt vast dat de toerekeningspercentages niet zijn herzien in de Herziening. [appellant sub 2] heeft niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een zodanige wijziging van feiten en omstandigheden ten opzichte van de eerdere herziening, dat de raad daarin aanleiding had moeten zien ook die onderdelen te herzien.

Het betoog faalt.

Gemeentelijke bijdrage infrastructuur

14. [appellant sub 2] stelt dat de raad ten onrechte geen eigen financiële bijdrage heeft geraamd voor de kosten van de vernieuwing van bestaande infrastructuur. Door vernieuwing van een aantal wegen binnen het exploitatiegebied geheel ten laste van de eigenaren binnen het exploitatiegebied te laten komen valt bij de wegeigenaar, de gemeente, het reeds opgebouwde groot onderhoudsbudget voor deze oude wegen vrij, aldus [appellant sub 2]. Het betreft volgens hem niet alleen werken in het exploitatiegebied maar ook bovenwijkse infrastructuur. [appellant sub 2] wijst in verband met het voorgaande op de subsidies die met het oog op het plan zijn opgenomen bij de rubriek opbrengsten. [appellant sub 2] stelt dat dit alleen subsidies van hogere overheden zijn, terwijl ook de gemeentelijke bijdragen bij de opbrengsten moeten worden opgenomen.

14.1. De raad heeft toegelicht dat een aantal wegen binnen het exploitatiegebied wordt heringericht. Deze wegen zijn weergegeven in bijlage 5 bij de Herziening en liggen binnen het exploitatiegebied. Deze herinrichting hangt volgens de raad onmiskenbaar samen met de transformatie van het gebied en leidt niet tot een afname, maar eerder tot een toename van de onderhoudskosten. Gelet op het voorgaande, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte geen eigen financiële bijdrage dan wel subsidie heeft betrokken bij de raming van de kosten van de vernieuwing van de bestaande infrastructuur. Daarbij betreft de Afdeling dat het Bro drie soorten opbrengsten kent, namelijk de ramingen van de opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied, de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat onder opbrengsten als bedoeld in artikel 6.2.7, onder b, van het Bro, slechts bijdragen en subsidies van derden zoals een andere overheid of investeringsbijdragen van een nutsbedrijf, en niet subsidies van de gemeente zelf (voor zover daar al sprake van zou zijn), kunnen worden opgenomen.

Het betoog faalt.

Conclusie

15. De beroepen zijn gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb en het artikel 6.15 van de Wro te worden vernietigd.

16. Uit het oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Bro, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

17. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 2] op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Voor zover [appellant sub 2] heeft verzocht om vergoeding van gemaakte kosten voor door een deskundige uitgebracht deskundigenbericht, overweegt de Afdeling dat onvoldoende is gebleken dat [appellant sub 2] in deze procedure kosten heeft gemaakt voor door een deskundige uitgebracht verslag zoals bedoeld in artikel 1, aanhef en onder b, van het Besluit proceskosten bestuursrecht. Van overige voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 20 december 2017;

III. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Amsterdam tot vergoeding van bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.511,80 (zegge: vijftienhonderdelf euro en tachtig cent), waarvan € 1.024,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan appellanten het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro) voor VCO B.V. en € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 2] vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.C. Kranenburg, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen en mr. F.D. van Heijningen, leden, in tegenwoordigheid van mr. F. Bouman, griffier.

w.g. Kranenburg w.g. Bouman

voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 maart 2019

195-849.

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:11, eerste lid

Het bestuursorgaan legt het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.13

1. Een exploitatieplan bevat:

[...]

c. een exploitatieopzet, bestaande uit:

1° voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;

[...]

3° een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;

4° een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;

[...]

5. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. [...].

[...].

Artikel 6.15, eerste lid

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Artikel 6.18

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.

2. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.
4. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Artikel 6.19

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 en dit bedrag te verminderen met:

[...].

Artikel 6.20

1. Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van dat exploitatieplan vast.
2. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.
3. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.
4. Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid.

[...].

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarden van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.7

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden;
- c. welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Onteigeningswet

Artikel 40b

1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Regeling plankosten exploitatieplan

Artikel 11

Het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling blijft van toepassing ten aanzien van een exploitatieplan waarvan het ontwerp voor dat tijdstip ter inzage is gelegd.