

Raadsbesluit

Jaar 2023
Vergaderdatum 7 juni 2023
Agendapunt 17
Voordrachtnummer VN2023-012046

Onderwerp

Vaststellen exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 11 april 2023;

gelet op:

- artikel 6.15, eerste lid jo. artikel 6.14, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;
 - artikel 1.1, eerste lid onder a, jo. Bijlage II onder A onder 1 van de Crisis- en Herstelwet;
 - artikel 87 van de Gemeentewet jo. artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid;
1. kennis te nemen van de inhoud van de ingediende zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie zoals opgenomen in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen;
 2. in te stemmen met de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen en de zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1 ontvankelijk te verklaren;
 3. het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2201EPGST-VGo1 gewijzigd, ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie zoals ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen;
 4. te verklaren dat Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is waardoor eventuele beroepsprocedures vlotter kunnen worden afgewikkeld;
-

Raadsbesluit

5. kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 87 van de gemeentewet is opgelegd op bijlage 3 “financiële toelichting exploitatieplan”. Dit in verband met de belangen genoemd in art. 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding is opgelegd voor een periode van 20 jaar en loopt af op 31-12-2042.
-

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 7 juni 2023,

De voorzitter



Femke Halsema

De raadsgriffier



Jolien Houtman



**Gemeente
Amsterdam**

Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Ontwerpexploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening - reparatie

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer
Datum

Grond en ontwikkeling
projectgroep Buiksloterham
28 maart 2023

Inhoud

Algemeen.....	3
Ontvangen zienswijze	5
Ontvankelijkheid.....	6
Onderdeel A: Inhoudelijke behandeling zienswijze	7
Adressant I	7
Adressant II	48
Adressant III	52
Adressant IV.....	56
Adressant V.....	59
Adressant VI.....	59
Onderdeel B: Wijzigingen	62
Wijzigingen nav zienswijze	62
Ambtshalve wijzigingen:.....	63
Bijlage	65

Algemeen

Het exploitatieplan “Buiksloterham 5^e herziening reparatie” (hierna ook: Herziening) betreft een structurele herziening waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Deze herziening is een reparatie van de vorige 5^e Herziening exploitatieplan Buiksloterham, als gevolg van een uitspraak van de Raad van State in maart 2019 (AbRS 13 maart 2019, 201801752/1/R1, ECLI:NL:RVS:2019:827) . Deze gerepareerde 5^e herziening vormt na inwerkingtreding het actuele kader om aan omgevingsvergunningen voor bouwplannen van particuliere grondeigenaren een exploitatiebijdrage te verbinden.

Het plangebied van voorliggende herziening volgt de begrenzing van het geldende bestemmingsplan Buiksloterham.

Voorliggende herziening betreft een structurele herziening aangezien deze herziening op meer onderdelen betrekking heeft dan de niet structurele elementen als genoemd in artikel 6.15 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van dat artikellid is eveneens voorgeschreven dat de voorbereiding van het exploitatieplan dan plaatsvindt via artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening. Om die reden is voor voorliggende structurele herziening van het exploitatieplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht doorlopen en is conform artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening aan de personen in het plangebied die op grond van de kadastrale gegevens als eigenaar geregistreerd zijn de kennisgeving toegestuurd van de ter inzagelegging van het ontwerp.

Het college heeft op 12 juli 2022 ingestemd met het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie. De kennisgeving is op 27 juli 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad. Aan degene die volgens de kadastrale registratie als eigenaar staan vermeld is in dezelfde week een brief verzonden over de ter inzagelegging van het ontwerp van de Herziening.

Het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie heeft met de daarbij behorende stukken, met ingang van 28 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het stadsloket centrum en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden hun zienswijze kunnen indienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde op 8 september 2022.

Er zijn in totaal zijn zes zienswijzen ingediend.

Deze Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen is als volgt opgebouwd: In dit algemene hoofdstuk is een algemene inleiding opgenomen waarin wordt ingegaan over de ingekomen zienswijzen. Daarna wordt in onderdeel A ingegaan op de inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen. In onderdeel B zijn alle ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie aangegeven.

Bij de beantwoording van de zienswijzen (onderdeel A van deze Nota) is *cursief* een citaat van de zienswijze, danwel een samenvatting van de desbetreffende zienswijze opgenomen, waaronder het antwoord van de gemeente volgt. Bij het antwoord van de gemeente is in de

conclusie aangegeven of de zienswijze gegrond of ongegrond is en leidt tot aanpassing van de Herziening. .

Voor enkele onderdelen van de zienswijzen hebben wij om een nadere toelichting van de taxateur Steenhuijs gevraagd. De reactie van de taxateur behorende bij de desbetreffende zienswijzen hebben wij dan opgenomen in de tekst. Dit is een citaat uit de notitie van Steenhuijs over de beantwoording op de zienswijze, gedateerd 12 december 2022 met kenmerk SG 102924. Deze notitie is als bijlage I bij deze Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen opgenomen.

Deze nota maakt integraal onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over het exploitatieplan Buiksloterham, 5^e herziening reparatie.

Ontvangen zienswijze

Van de volgende adressanten is een zienswijze ontvangen op het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie:

nr.	Adressant	adres	datum ontvangst
I.	Dentons Europe BV, Valentijn Leijh, advocaat, Namens de eigenaar van het perceel Distelweg 76.	Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam	8 september 2022
II.	Wolbers Holding BV, eigenaar van Asterdarsweg 5	Asterdarsweg 5, 1031 HR Amsterdam	7 september 2022
III.	Stichting Asterweg Amsterdam CV, ontwikkelaar van het project aan de Asterweg (fase 2) Kavel 65, tevens (mede)eigenaar van kavel 65	Modemstraat 2, 1033 RW Amsterdam	6 september 2022
IV.	• Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw De Groene Draeck Gelegen Aan Grasweg 53, • De Groene Draeck Amsterdam B.V., (eigenaar Grasweg 53-85) • Le Phare Amsterdam B.V., gevestigd aan de (eigenaar naastgelegen parkeerterrein	Asterweg 20 N (1031 HN) te Amsterdam Stroombaan 6 (1181 VX) te Amstelveen Stroombaan 6 (1181 VX) te Amstelveen	7 september 2022
V.	Grasweg 46 BV, eigenaar van Grasweg 46 (kavel 72)	Zekeringstraat 43 B, Unit 0.21, 1014BV Amsterdam	8 september 2022
VI.	Breevast BV, eigenaar kavel 74, Grasweg 49	Postbus 75427, 1070 AK Amsterdam	7 september 2022

Ontvankelijkheid

Overeenkomstig artikel 6.14 van de Wro is op de voorbereiding van een exploitatieplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. Volgens artikel 3:16 van de Awb bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 8 september 2022. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Adressant I.

Dentons Europe LLP. heeft namens de eigenaar van Distelweg 76 te Amsterdam , p/a Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, bij brief d.d. 7 september 2022, door ons ontvangen op 8 september 2022 een pro forma zienswijze ingediend. De pro forma zienswijze is tijdig ingediend. Op 15 september is verzocht de pro forma zienswijze binnen vier weken na dagtekening aan te vullen. De pro forma zienswijze is aangevuld bij brief d.d. 13 oktober 2022, en daarmee ontvankelijk.

Adressant II - VI.

De zienswijzen van adressanten II tot en met IV hierboven in de tabel opgenomen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Onderdeel A: Inhoudelijke behandeling zienswijze

De zienswijzen zijn per onderdeel genummerd en hieronder weergegeven. Hieronder is een citaat uit de zienswijze (*cursief*) danwel een samenvatting van de zienswijze (recht) opgenomen, waaronder het antwoord van de gemeente volgt. Bij enkele zienswijzen hebben wij om een reactie van de taxateur Steenhuijs gevraagd. Op ons verzoek heeft taxateur Steenhuijs de reactie verwoord in de notitie van 12 december 2022 met kenmerk SG 102924 (hierna: Reactie Steenhuijs). De reactie van de taxateur zijn bij de desbetreffende zienswijzen als citaat van deze notitie opgenomen. De notitie is als bijlage I bij deze Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen opgenomen.

Mogelijk dat niet alle onderdelen van de zienswijze zijn geciteerd danwel expliciet opgenomen in de samenvatting. Dit betekend niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel en in onderlinge samenhang beoordeeld.

Adressant I

Inleiding

Adressant heeft op 8 september 2022 zowel per mail als bij aangetekend schrijven de zienswijze ingediend. In de zienswijze verzoekt adressant tot aanvulling van de ingediende zienswijze met een termijn van 4 weken. Naar aanleiding van de zienswijze heeft het college op 15 september 2022 de indieners van de zienswijze een termijn gesteld om binnen 4 weken de pro forma zienswijze aan te vullen. Hierop heeft de indiener van de zienswijze zijn zienswijze per brief van 13 oktober 2022 de zienswijze aangevuld. De gronden aangevoerd in de aanvullende zienswijze worden behandeld in nummers I.39- I.41.

In de pro forma zienswijze verwijst adressant naar een bijgevoegd rapport Beoordeling exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie – ontwerp (hierna: Rapport). In de aanvullende zienswijze verwijst adressant naar het bijgevoegde rapport Aanvulling beoordeling Exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie – ontwerp (hierna: Rapport aanvulling).

In de pro forma zienswijze wordt gesteld dat de opstellers van het rapport tot de conclusie komen dat er diverse omissies zitten in het ontwerp exploitatieplan die ervoor zorgen dat het kostenverhaal voor cliënt veel te hoog is. Op grond daarvan wordt in de pro forma zienswijze geoordeeld dat het ontwerp exploitatieplan in strijd is met het bepaalde in de Wro en Bro alsmede de geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur. Voor een zorgvuldige voorbereiding en een deugdelijke motivering is volgens adressant geen sprake, waarmee de gerechtvaardigde belangen en rechten van cliënten ernstig worden geschaad. In dat licht kan volgens adressant het ontwerp-exploitatieplan in zijn huidige vorm niet worden vastgesteld.

Er wordt in de zienswijze verzocht om de aangedragen punten mee te nemen en de gerechtvaardigde belangen te waarborgen.

Reactie gemeente op deze algemene zienswijze:

In reactie op deze algemene zienswijzen willen wij hier aangegeven dat het voorliggende ontwerp exploitatieplan volgens de wettelijke systematiek tot stand is gekomen en genoegzaam is gemotiveerd en voor belanghebbenden ter inzage is gelegd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, maar ook ambtshalve, is het ontwerp exploitatieplan aangepast en zijn enkele oneffenheden in het ontwerp aangepast en waar nodig is de toelichting van het exploitatieplan daarop aangepast. Voor een overzicht van deze aanpassingen en verbeteringen wordt verwezen naar onderdeel B van deze Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen. Enkele gebreken en oneffenheden in het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie zijn daarmee aangepast.

In de pro forma zienswijze is voorts aangegeven dat na ontvangst van de nadere termijn voor het aanvullen van deze zienswijze alsmede de beantwoording van de (pro forma) zienswijze cliënt zijn standpunt graag nog mondeling toelicht in de daarvoor te houden openbare raads(commissie)vergadering.

Om het geheel van deze zienswijze te beantwoorden wordt in onderstaande per onderdeel genummerd van het rapport een passage geciteerd (*cursief*) danwel samengevat (recht), waarop de gemeente een reactie geeft (recht) en waarop - voorzover van toepassing - ook de reactie van de taxateur van de inbrengwaarde (Steenhuijs) is opgenomen. Dat mondt steeds uit in een conclusie. Bij de conclusie is steeds aangegeven of naar aanleiding van de desbetreffende zienswijze het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie is aangepast.

I.1 – Kader en vraagstelling

“(...) De netto bijdrage van Distelweg 76 aan het gemeentelijk kostenverhaal is in het ontwerp-exploitatieplan € 3,89 miljoen. De netto bijdrage volgens het vigerende exploitatieplan, de 4e herziening, is € 2,3 miljoen. Daarmee vergeleken is de netto bijdrage voor Distelweg 76 in de Reparatie 5e herziening € 1,6 miljoen, 70%, hoger. (...)”, p. 1, Rapport

Antwoord gemeente

In de zienswijze wordt verwezen naar bedragen die staan opgenomen in bijlage 19 van het ontwerpexploitatieplan. Deze bijlage was niet actueel. De bruto bijdrage voor Distelweg 76 moet zijn € 9,6 miljoen. Netto komt de bijdrage dan op circa € 4,4 miljoen (afgerond).

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze worden de bedragen die staan opgenomen in bijlage 19 van de Herziening, vervangen met de actuele bedragen.

I.2 stukken bij exploitatieplan

“(...) ”

Na bestudering van het ontwerp-exploitatieplan moet worden geconstateerd dat diverse stukken, die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de beoordeling van het ontwerp exploitatieplan, ontbreken. Het betreft dan in ieder geval:

- a) Inbrengwaarden van afzonderlijke kavels in gemeente-eigendom;*
- b) Anterieure overeenkomsten die gesloten zijn met eigenaren van gronden binnen het exploitatiegebied;*
- c) Een overzicht van reeds gerealiseerde bestemmingen (functie, m2, en bijdrage) binnen het exploitatieplangebied.*
- d) Taxatierapport DHV van 2009.*
- e) Steenhuijs vermeldt in bijlage 12 te hebben gebruikt: informatie uit bouwdoSSIERS; informatie uit erfpachtdoSSIERS. Deze stukken ontbreken.*
- f) Bij bijlage 9: Onderliggende taxaties ter onderbouwing van de grondprijzen. Die bijlage staat nu in fors contrast met bijlage 12, Taxatie inbrengwaarden, die er toch van worden afgeleid. (...)”, P. 2 Rapport.*

Antwoord gemeente

Adressant vraagt om het alsnog toesturen van de anterieure overeenkomsten, een overzicht van de reeds gerealiseerde bestemmingen, de inbrengwaarde van diverse kavels, het taxatierapport van DHV uit 2009, de bouwdoSSIers en erfpachtdoSSIers die ten grondslag liggen aan de taxatie en de onderliggende taxaties ter onderbouwing van de grondprijzen. Over het algemeen geldt dat een stuk ter inzage moet worden gelegd als dat redelijkerwijs nodig is voor de beoordeling van het ontwerp, zoals bedoeld in artikel 3:11 eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht. Bij de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan hebben wij deze stukken fysiek en ook digitaal ter beschikking gesteld. Welke stukken dat zijn blijkt uit het raadplegen van ruimtelijkeplannen.nl.

Ten aanzien van de Inbrengwaarden van afzonderlijke kavels in gemeente-eigendom als genoemd onder a. van de zienswijze delen wij mee dat deze informatie is te herleiden uit de gegevens die openbaar zijn. Zo is deze informatie mede te ontleen aan de hand van de rapportage raming inbrengwaarde die als bijlage 12 bij de Herziening is opgenomen.

Ten aanzien van de anterieure overeenkomsten als genoemd onder b. van de zienswijze geven wij aan dat deze geen onderdeel vormen van het exploitatieplan, en dat er geen verplichting bestaat om deze mede ter inzage te leggen bij het ontwerp exploitatieplan.

Ten aanzien van het overzicht van reeds gerealiseerde bestemmingen (functie, m², en bijdrage) binnen het exploitatieplangebied, als genoemd onder c van de zienswijze merken we op dat onduidelijk is wat adressant verstaat onder gerealiseerde bestemmingen. Voorzover adressant doelt op een overzicht van de ontwikkelingen op de kavels waarvoor vergunningen zijn verleend op basis van het bestemmingsplan 2009, de partiële herzieningen en de Wabo-afwijkingen daarna, geven wij aan dat dit informatie is die niet nodig is voor de beoordeling van het ontwerp exploitatieplan en de beoordeling van de exploitatiebijdrage van de grondeigenaar.

Ten aanzien van het Taxatierapport DHV van 2009 als genoemd onder d. van de zienswijze zij opgemerkt dat wij deze rapportage in de procedure rond de oorspronkelijke 5^e herziening van het onderhavige exploitatieplan hebben toegestuurd aan adressant.

Ten aanzien van de informatie uit bouwdoSSIers en de informatie uit erfpachtdoSSIers als genoemd in onder e. van de zienswijze delen wij mede dat de onderliggende doSSIers door de taxateurs van de inbrengwaarde zijn geraadpleegd voor de onderbouwing van het taxatierapport als opgenomen in bijlage 12 van de Herziening. Daarmee is het verwerkt in de raming. Op navraag van de gemeente heeft de taxateur laten weten dat de bronnen waarop de taxateur zich heeft gebaseerd, zijn vermeld en dat het, volgens de toepasselijke taxatiestandaarden en reglementen, niet noodzakelijk is om alle brondocumenten bij het taxatierapport te voegen. De informatie uit erfpachtdoSSIers voor de taxatie beschikbaar is via het digitaal erfpachtsysteem van de gemeente Amsterdam, en de informatie uit de bouwdoSSIers voor taxatie beschikbaar is op te vragen bij het bouwarchief van de gemeente Amsterdam. De informatie van dergelijke onderliggende doSSIers is redelijkerwijs niet nodig ter beoordeling van het ontwerp exploitatieplan.

Ten aanzien van de onderliggende taxaties ter onderbouwing van de grondprijzen als genoemd onder f. van de zienswijze, merken we op dat de raming van de grondprijzen voor de sector met voorliggend exploitatieplan voldoende is onderbouwd. In bijlage 9 van de

Herziening getiteld “Grondprijzen 5 Herziening Exploitatieplan Buiksloterham reparatie” zijn de grondprijzen en de verschillende bestemmingen opgenomen en worden deze toegelicht. In deze bijlage wordt verwezen naar de website van de gemeente waar het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam is opgenomen. Deze website is openbaar toegankelijk. Adressant heeft kennis kunnen nemen van de wijze waarop de grondprijzen tot stand zijn gekomen.

De overige stukken waar adressant om vraagt maken ons inziens geen onderdeel uit van het ontwerpexploitatieplan. Het is daarom niet nodig dat deze stukken conform artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.3 Verschillen tussen de herzieningen: overzicht

Adressant stelt dat over de periode 2009-2022 het exploitatieplan niet jaarlijks is herzien en dat jaarlijks de kostenposten veranderen en dat de opzet van de kosten veranderen, zo ook dynamische aspecten in de berekeningen veranderen, mede als gevolg van BBV. In Tabel 2 geeft adressant een overzicht van de verschillen. In de zienswijze stelt adressant op pagina 3 van het rapport: *“(…) In de 5e herziening van 2017 zijn de kosten van sloop en bodemsanering geschrapt. Dat impliceert dat iedere eigenaar deze kosten voor eigen rekening moet nemen en niet ten laste van het exploitatieplan kan brengen. Dat verlaagt in de 5e herziening de kosten met 35 miljoen. Daartegenover staat een stijging van de rentekosten van 58 miljoen als gevolg van een geheel andere berekening van rente en kostenontwikkeling gedurende een langere exploitatieperiode dan eerder was aangenomen. De looptijd was aanvankelijk 10 jaar in 2009 en is met de 5e herziening verlengd naar 21 jaar, tot en met 2030. Die looptijdverlening is ook in het ontwerp-exploitatieplan aangehouden (…).”*.p. 3, 4 Rapport

Antwoord gemeente

De zienswijze geeft een beschrijving van de herzieningen over de periode van 2009-2022. Deze beschrijving wordt voor kennisgeving aangenomen. Hierbij merken wij op dat adressant het voorliggende ontwerp vergelijkt met de 5^e herziening, terwijl momenteel de 4^e herziening van het exploitatieplan uit 2015 geldend is. De 5^e herziening waar adressant naar verwijst is bij uitspraak van de Afdeling van 13 maart 2019, met nummer 201801752/1/R1, ECLI:NL:RVS:2019:827, vernietigd, met tot gevolg dat de 4^e herziening van het exploitatieplan herleeft en momenteel het geldende exploitatieplan is.

Conclusie:

Een vergelijking met het besluit tot vaststelling van de oorspronkelijke 5e herziening van het onderhavige exploitatieplan gaat niet op omdat dit besluit vernietigd is.

I.4 “(...) Excessief kostenverschil ontwerp-exploitatieplan en 4e herziening

Meest opvallend in het ontwerp-exploitatieplan is de toename van de totale kosten, meer dan een verdubbeling (zie tabel 2 voor het verschil tussen de 4e herziening en ontwerp-exploitatieplan). De totale kosten zijn opgelopen van € 344,3 miljoen in 2015 naar € 985,9 miljoen in 2022, een toename van € 641,6 miljoen (indexcijfer 286,3).

Die forse stijging is uiteraard ook te zien in de bruto kosten per gewogen m² BVO (tabel 3) voor het kostenverhaal. In de 4e herziening van 2015 zijn die kosten per gewogen eenheid €426 per m² BVO, in het ontwerp-exploitatieplan € 1.152,76 per m² (indexcijfer 270,2).

(...)

Die forse stijging van totale kosten is vooral terug te vinden bij de posten (tabel 2):

a) Inbrengwaarden van grond en opstallen met een toename van circa € 553,5 miljoen ten opzichte van de 4e herziening uit 2015. De inbrengwaarde van grond en opstallen heeft een aandeel van 86% in de toename van de totale kosten.

b) Bodemsanering & grondwerk met een toename van circa € 87,6 miljoen vergeleken met de 4e herziening. Daar staat wel een rijkssubsidie van € 15 miljoen voor bodemsanering op gemeentelijke (erfpacht) kavels tegenover. (...)”, p. 4 Rapport.

Bij deze zienswijze heeft adressant in tabel 3 het bruto kostenverhaal in het exploitatieplan Buiksloterham over de periode 2009-2022 aangegeven. In de tabel wordt het maximaal m² bvo in het plan, de gewogen eenheden voor verhaal, het totaal aan te verhalen kosten en het bruto bedrag te verhalen kosten per gewogen m² bvo aangegeven, ten opzichte van de jaren 2009, 2014, 2015, 2017 en 2022.

Antwoord gemeente

De zienswijze geeft een beschrijving van de toename van de kosten in vergelijking met de 4e herziening. Deze beschrijving wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

I.5 “(...) Kostenstijgingen ontwerp-exploitatieplan in het licht van algemene kostenontwikkeling

De kostenstijgingen die in het ontwerp-exploitatieplan naar voren komen kunnen als bijzonder (te) excessief worden getypeerd in vergelijking met de ontwikkeling van bouwkosten, inflatie en zelfs die van de woningprijzen in de periode 2015-2022 (ontwerp-exploitatieplan ten opzichte van 4e herziening, tabel 4) (...)”p. 4, 5 Rapport.

Bij deze zienswijze heeft adressant in tabel 4 de stijging gemeentelijk kostenverhaal Buiksloterham en ontwikkeling bouwkosten opgenomen. In deze tabel zijn ten opzichte van 2015 de toename van de kosten als index aangegeven ten opzichte van 2015.

Antwoord gemeente

De kostenstijgingen in het ontwerpexploitatieplan zijn voor het grootste deel te verklaren uit het feit dat de opnieuw getaxeerde bedragen voor de inbrengwaarde hoger uitvallen. Wat de in tabel 4 bedoelde 'Overige kosten exploitatieplan' betreft kan worden opgemerkt dat een deel van de stijging bijvoorbeeld wordt veroorzaakt door het (weer) opnemen van saneringskosten. Daaraan kan worden toegevoegd dat naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is geoordeeld dat sloopkosten moeten worden meegenomen en daarmee ook saneringskosten en dat de inbrengwaarde in voorliggend exploitatieplan zijn geactualiseerd (conform r.o. 7.2 en 7.3 van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak).

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening

1.6 "(...) Ook excessieve stijgingen bij andere kostenposten in ontwerp-exploitatieplan

De meeste overige kostenposten vertonen ook kostenstijgingen van miljoenen euro's. En ook die zijn meestal als (te) excessief te typeren ten opzichte van de bouw-kostenontwikkeling en zelfs de woningprijsontwikkeling. De sloopkosten kennen een stijging van € 9,3 miljoen. Sloopkosten worden evenwel verrekend bij de netto bijdrage aan het kostenverhaal en betreft, maar zijn (ten onrechte) aan het maximum van het exploitatieplan gebonden.

De kosten van voorzieningen binnen het plangebied stijgen met € 16,3 miljoen, de kosten buiten het plangebied dalen evenwel met € 6,3 miljoen.

De kosten voor rente en plankosten nemen toe met elk € 9,5 miljoen.

Bij de post Tijdelijke exploitatie worden geen kosten meer opgevoerd, waardoor er een meevaller is van € 1,5 miljoen (...)" P. 5 Rapport

Antwoord gemeente

Adressant geeft een beschrijving van de stijging van de kostenposten in het ontwerp exploitatieplan. Deze beschrijving wordt voor kennisgeving aangenomen.

Uit de zienswijze blijkt niet waarom deze stijging (te) 'excessief' zou zijn. Bij de beantwoording van zienswijze 1.5 hierboven, is aangegeven hoe de kostenposten zijn onderbouwd. In aanvulling daarop geven wij hierbij aan dat, voor zover adressant in de zienswijze stelt dat de sloopkosten ten onrechte aan het maximum zijn verbonden, artikel 6.19, aanhef en sub b, van de Wro bepaalt dat de aanvrager deze kosten in aftrek krijgt tot maximaal het bedrag dat daarvoor in het exploitatieplan is geraamd. Dat de aftrek gaat tot aan het maximum van het geraamde bedrag is dus niet onterecht.

Ten aanzien van de opmerking van adressant dat de kosten van voorzieningen binnen het plangebied stijgen met € 16,3 miljoen en de kosten buiten het plangebied dalen met € 6,3 miljoen, merken we hier op dat dit met name betrekking heeft op de verbreding van de Klaprozenweg als voorziening buiten het plangebied.

De oorzaak van de lagere toe te rekenen kosten is tweeledig. Ten eerste zijn de toerekenpercentages geactualiseerd op basis van een onderzoek van Verkeer en Openbare Ruimte (V&OR) van de gemeente Amsterdam. Bij de 4^e herziening was het toerekenpercentage 34%. Bij de 5^e herziening reparatie is dit percentage bepaald op 21%.

Daarnaast waren de totale kosten van de verbreding Klaprozenweg in 2015 ingeschat op basis van een globale kostenraming en waren de werkzaamheden nog niet afgerond. Bij de 5^e herziening reparatie zijn de werkzaamheden inmiddels volledig afgerond en zijn de bedragen opgenomen als boekwaarde. De daadwerkelijke kosten blijken lager te zijn dan de inschatting in 2015.

Ten aanzien van de opmerking van adressant dat geen kosten meer worden opgevoerd bij de post Tijdelijke exploitatie verwijzen we naar hetgeen hierover in paragraaf 3.4.4.5 *Tijdelijk beheer* (art. 6.2.4 k Bro) van het exploitatieplan is opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening

1.7 “(...) Fout in de gemeentelijke kostenopgave ontwerp-exploitatieplan

De kosten per afzonderlijk kostenpost in het ontwerp-exploitatieplan (hier opgenomen in tabel 2 rechter kolom) zijn bij elkaar genomen (exclusief Inbrengwaarde grond en opstallen, en sloopkosten) €217,9 miljoen, terwijl het subtotaal ervoor, beiden volgens het ontwerp-exploitatieplan, uitkomt op €181,7 miljoen. Ergens heeft de gemeente dus (ten onrechte) een fout gemaakt waardoor dit verschil van €35 miljoen in subtotaal ontstaat. Het betreft de gemeentelijk gegevens uit de tabel in paragraaf 4.2 ‘Raming van de andere kosten’ in de Reparatie 5e herziening (blz. 44).

Waar het verschil door komt wordt niet duidelijk, doch dient bij de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan te worden gemotiveerd en aangepast (...)” p. 5 Rapport

Antwoord gemeente

Bij het narekenen heeft adressant mogelijk ‘het minnetje’ bij de rentecomponent niet meegenomen. De rente over de boekwaarde is immers minus € 18,1 mln op prijspeil 1-1-2022 waardoor de kosten uitkomen op € 181,7 mln.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening

1.8 Inbrengwaarden grond en opstallen

Onder de kop Inbrengwaarde grond en opstallen geeft adressant aan dat het belang van de eigenaren is om inzicht te hebben op de wijze waarop de inbrengwaarde wordt bepaald en jaarlijks wordt aangepast. Een grote variatie in inbrengwaarde per eenheid is verkeerd omdat deze inbrengwaarde een relatie moet hebben met de potentiële opbrengst van het eigendom, die weer direct gerelateerd is aan het aantal eenheden. Adressant wijst erop dat de inbrengwaarde van grond en opstallen zijn gestegen met € 553,5 miljoen. De totale kosten inclusief inbrengwaarden van grond en opstallen zijn volgens adressant opgenomen van € 344,3 miljoen naar € 985,9 miljoen, een toename van € 641,6 miljoen. De inbrengwaarde van grond en opstallen heeft daarmee volgens adressant een aandeel van 86% in de toename van de kosten. Vervolgens stelt adressant: *“(...) In het ontwerp-exploitatieplan (blz. 5, 6, 22 en 23) wordt wel beschreven dat een nieuwe methode voor de bepaling van de inbrengwaarde wordt gehanteerd, maar wordt (ten onrechte) niet ingegaan op de enorme excessieve stijging van de inbrengwaarde ten opzichte van de 4e herziening en de redenen ervoor. Dit dient bij de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan te worden gemotiveerd en aangepast (...)”*, P. 6 Rapport

Taxateur Steenhuijs geeft de volgende reactie op de zienswijze:

“(...)”

In paragraaf 5.3 van het taxatierapport is het onderwerp excessieve verwervingskosten als volgt toegelicht:

“De hiervoor geraamde inbrengwaarde van € 801,3 miljoen is niet gelijk aan de complexwaarde. In de eerste plaats dient gecorrigeerd te worden voor gerealiseerde en nog te realiseren sloopkosten. Vervolgens dient bezien te worden of sprake is van excessieve verwervingskosten.

In situaties waarbij, naast onbebouwde grond, sprake is van bebouwde grond kan het zo zijn dat de gebruikswaarde, de waarde uitgaande van voortzetting van de huidige bestemming, hoger is dan de complexwaarde die uitgaat van realisatie van de nieuwe bestemming. Als een perceel alleen voor een hoger bedrag dan de complexwaarde kan worden verworven (bijvoorbeeld omdat er een gebruiker uitgeplaatst moet worden of omdat de gebruikswaarde van een gebouw de complexwaarde overstijgt) dan levert die verwerving excessieve verwervingskosten op. Het gaat dus om de verwervingskosten van een perceel/opstal dat zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming en waarbij deze waarde en/of schadeloosstelling de complexwaarde overstijgt. Om de complexwaarde te bepalen moet het residu worden bepaald. Om het residu te bepalen worden van alle opbrengsten de kosten afgetrokken met uitzondering van de kosten van grondverwerving. Het residu dat ontstaat, is als budget beschikbaar voor grondverwerving. De verwerving van alle gronden moet uit het residu van de grondexploitatie opgebracht worden. Binnen het residu is de gebruikswaarde van de bebouwde gronden ‘een vast gegeven’. De grondeigenaar heeft vanuit het onteigeningsrecht nu eenmaal recht op de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Omdat de gebruikswaarde een ‘vast gegeven is’ en het residu ook vaststaat, drukken de excessieve verwervingskosten het residu van het gehele complex. De werkelijke waarde van de onbebouwde gronden is als het ware een variabele die wordt beïnvloed door

de hoogte van de gebruikswaarde. Voor een nadere toelichting op de excessieve verwervingskosten verwijst taxateur korthedshalve naar paragraaf 13.2 van de publicatie “Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan” d.d. 24 februari 2014 van J.W. Santing.”.

De berekening van de residuele grondwaarde is opgenomen in bijlage C van het taxatierapport. Deze berekening resulteert in een residuele grondwaarde van € 744.013.233. De residuele grondwaarde is vervolgens op perceelniveau vergeleken met de geschatte gebruikswaarde. In die gevallen waarin de gebruikswaarde de complexwaarde overtreft is sprake van excessieve verwervingskosten. Deze excessieve verwervingskosten drukken op de complexwaarde. De voor excessieve verwervingskosten gecorrigeerde complexwaarde is door middel van een iteratief zoekproces (doelzoeken) bepaald. Uit deze berekening volgt dat het verschil tussen de complexwaarde en de hogere gebruikswaarde in totaal € 90.036.500 bedraagt waardoor de complexwaarde kan worden bepaald op € 744.013.233 -/- € 90.036.500 =) € 683.976.732. Deze bedragen sluiten aan bij het waarderingsoverzicht zoals opgenomen in bijlage D van het taxatierapport.

Taxateurs hebben geen vergelijking gemaakt met eerdere inbrengwaardetaxaties. De reden waarom taxateurs rekening hebben gehouden met excessieve verwervingskosten is in het taxatierapport en hiervoor uiteengezet. (...)", pagina's 1 en 2, Reactie Steenhuijs.

Antwoord gemeente

Met de reactie van taxateur Steenhuijs is de zienswijze genoegzaam beantwoord. Er is dan ook geen reden om de stijging van de inbrengwaarde ten opzichte van de 4^e herziening extra te motiveren, zoals adressant beweert in de zienswijze.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.9 Nieuwe waarderingsmethode voor inbrengwaarde

Adressant geeft aan dat de excessieve toename van de inbrengwaarde verband houdt met een verandering in waarderingsmethode en een actualisering van de taxatie van gronden en opstallen die dateerde van 2009. In Tabel 5 op pagina 6 van het Rapport is een weergave opgenomen van de ontwikkeling inbrengwaarde in exploitatieplannen Buiksloterham, exclusief sloopkosten van 2009-2022. Adressant stelt dat het oorspronkelijke exploitatieplan 2009 en de herzieningen in 2014 en 2015 een taxatie van de inbrengwaarde hebben op basis van de gebruikswaarde. Bij de herzieningen is die geïndexeerd. Adressant stelt dat bij het ontwerp exploitatieplan een enorme sprong in inbrengwaarde heeft van bijna 340% van die in 2005. Hiervoor wordt verwezen naar tabellen 2 en 5 van het Rapport. Voorts staat op pagina 7 van het Rapport: "(...) In het ontwerp-exploitatieplan is een geheel nieuwe raming/taxatie van de inbrengwaarde op peildatum 1-1-2022 gemaakt voor het hele bestemmingsplangebied door Steenhuijs. De rapportage daarover is (ten onrechte) onvoldoende transparant door het ontbreken van een overzicht per kavel zoals deze in bijlage 4 zijn weergegeven en in andere

overzichten wordt gehanteerd. Ook een inhoudsopgave van de ruim 800 pagina's bijlagen ontbreekt. Hierdoor is deze rapportage een moeilijk te doorgronden zoekplaatje. Van een deugdelijke motivering en of zorgvuldige voorbereiding is daarmee geen sprake. (...)", P. 7 Rapport

De reactie van taxateur Steenhuijs op deze zienswijze is:

"(...)

Aan taxateurs is verzocht om de inbrengwaarde van alle percelen in het plangebied van het exploitatieplan te schatten. Daartoe hebben taxateurs van alle percelen in het plangebied de gebruikswaarde en de complexwaarde bepaald. De objectanalyse en de taxatieberekening van de gebruikswaarde van de afzonderlijke percelen, dan wel het samenstel van percelen dat als één economische eenheid wordt beschouwd, is opgenomen in bijlage B van het taxatierapport. De residuele grondwaardeberekening is opgenomen in bijlage C van het taxatierapport. De inbrengwaarde per kadastraal perceel is opgenomen in bijlage D van het taxatierapport. Omwille van de leesbaarheid zal aan bijlage B een inhoudsopgave met adressen worden toegevoegd. Aan bijlage D worden adressen toegevoegd. (...)" p. 2, Reactie Steenhuijs

Antwoord gemeente

De taxateur heeft in zijn reactie de opbouw van de taxatie toegelicht. Het taxatierapport wordt in bijlage B aangevuld met een inhoudsopgave met adressen en in bijlage D met adressen.

De zienswijze beschrijft verder dat de inbrengwaarden zijn gestegen. Deze stijging is het gevolg van een nieuwe taxatie en is marktconform. Dat dit een toename van de inbrengwaarde van bijna 340% betekent zoals adressant heeft aangegeven, is het gevolg van de hertaxatie. De constatering van adressant wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het taxatierapport aangevuld met een inhoudsopgave en met adressen.

I.10 "(...) Onduidelijkheid over kaveloppervlak

Een verklaring voor het grote verschil kan liggen in grote verschillen in het grondoppervlak. De kavels in het oorspronkelijke omvatten 49,8 ha, exclusief waterkavels. De raming van Steenhuijs komt op 64,5 ha. (...) Omdat het kaveloverzicht ontbreekt, is dit verschil niet te duiden, maar blijktbaar hanteert Steenhuijs andere grenzen. Het effect ervan op de inbrengwaarde ligt in de orde van € 150 miljoen. Ook hier geldt dat van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering geen sprake is. (...)", p. 7 Rapport.

De reactie van taxateur Steenhuijs op de zienswijze is:

“(…) Taxateurs hebben van alle percelen die zijn gelegen binnen de grenzen van het exploitatieplan de inbrengwaarde bepaald. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt 799.609 m². Hiervan is 153.815 m² aangemerkt als te handhaven infrastructuur. Het netto exploitatiegebied is gelijk aan het verschil tussen beide oppervlakten, derhalve 645.794 m². Bij het bepalen van de residuele grondwaarde, waarop de complexwaarde is gebaseerd, hebben taxateurs voor wat betreft de opbrengsten van de grondexploitatie de systematiek van het exploitatieplan gevolgd. Hierin zijn de opbrengsten van de nieuw te realiseren functies op basis van het metrage bruto vloeroppervlak bepaald en niet per m² uitgifbare kavels. (...) , p. 2, Reactie Steenhuijs

Antwoord gemeente

De taxateur Steenhuijs geeft als reactie op deze zienswijze een nadere toelichting op welke wijze de inbrengwaarden zijn getaxeerd.

Adressant refereert ten onrechte naar 49,8 ha. Dit is het oppervlak van alle kavels exclusief de waterkavels. Het oppervlak van de openbare ruimte, welke ook onderdeel is van de taxatie inbrengwaarde, laat adressant ten onrechte achterwege.

In de taxatie inbrengwaarde 2009 (en 2015) is uitgegaan van een oppervlakte van 615.073 m².

In het taxatierapport, dat als bijlage 12 was bijgevoegd bij het ontwerp exploitatieplan Buksloterham 5^e herziening reparatie is uitgegaan van een oppervlakte 645.794 m².

Het verschil in oppervlakte als opgenomen in de taxatie-inbrengwaarde 2009 (en 2015) wordt veroorzaakt door het aantal percelen die ten onrechte in het taxatierapport is opgenomen (waaronder de directeurswoning, zie hiervoor ook het antwoord onder zienswijze nr. I.13). Het taxatierapport als opgenomen in bijlage 12 van voorliggende herziening van het exploitatieplan en de oppervlakte van het exploitatiegebied zijn op dit punt gecorrigeerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze is echter wel aanleiding de oppervlakte in het taxatierapport en de oppervlakte van het exploitatiegebied aan te passen. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van de Herziening.

I.11 “(…) Taxatie gaat van gebruikswaarde naar complexwaarde”

De taxatie in het ontwerp-exploitatieplan springt over van gebruikswaarde naar complexwaarde, die wordt ontleend aan het residu van geraamde opbrengsten en geraamde overige kosten. Deze complexwaarde werkt sterk egaliserend: vooral de gronden met een lage gebruikswaarde worden hierdoor opgewaardeerd. Ook de sprong van 49,8 ha naar 64,5 ha. telt zwaar aan. Kavels met een gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde worden echter (ten onrechte) afwijkend behandeld: dan is de inbrengwaarde gelijk aan de

gebruikswaarde, het verschil wordt gedefinieerd als excessieve verwervingskosten. Deze methode werkt daarom vooral in het nadeel van een middenmoot van kavels, waar gebruikswaarde en complexwaarde in dezelfde orde van grootte liggen.

Opvallend is ook dat dit in het nadeel werkt van de particuliere kavels: het aandeel van deze kavels daalt met 25% ten opzichte van de voorgaande versies van het exploitatieplan.

Ook hier ligt een deel van de verklaring mogelijk in het grondoppervlak, want enkele kavels blijken kleiner dan in het oorspronkelijke exploitatieplan. Dat geldt voor kavel 68a, inmiddels eigendom van de gemeente, en voor kavel 49, dat is verkleind als gevolg van een rechterlijke uitspraak.⁴ [nt. 4: De verlaging van het oppervlak bij kavel 49 is het gevolg van een rechterlijke uitspraak, bij 68a ontbreekt enige motivatie]

Dit verschil, ongeveer 12.000 m² van de 98.000 m² particuliere kavels, heeft echter een geringer effect dan de sprong van gebruikswaarde naar complexwaarde. Op basis van de gebruikswaarde zou het aandeel particulier in de inbrengwaarde 22% zijn, terwijl het op basis van de complexwaarde 13% is. Terwijl de complexwaarde voor iedere m² kavel gelijk is, blijkt de gebruikswaarde van particuliere kavels met ruim € 900 per m², zo'n 80% hoger te liggen dan die van de gemeentelijke kavels (€ 520 per m²).

Bij de kavels is nog sprake van de eerder genoemde discrepantie van ongeveer 150.000 m² in kaveloppervlak. (...) “, P. 7,8 Rapport. De indieners van de zienswijze onderbouwen hun zienswijze nader met Tabel 6, waarin de taxatie van Steenhuijs is gesplitst in particulier en gemeentelijk eigendom.

De reactie van taxateur Steenhuijs naar aanleiding van deze zienswijze is:

“(....)

Uit de systematiek van het onteigeningsrecht volgt dat de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet gelijk aan de complexwaarde of de hogere gebruikswaarde van het perceel. De door reclamant gepresenteerde vergelijkingen tussen particuliere versus gemeentelijke kavels enerzijds en gebruikswaarde versus complexwaarde doen aan de toepassing van deze systematiek niets af. Ten aanzien van de oppervlakten van het exploitatieplangebied wordt verwezen naar hetgeen hiervoor door taxateurs is overwogen. (...) “, p. 2,3 Reactie Steenhuijs.

Antwoord gemeente

Adressant beweert dat de wijze van berekening van de waarde van de kavels met name voor de particuliere kavels nadelig uitpakken. In de zienswijze wordt aangevoerd dat enkele kavels kleiner blijken dan in het oorspronkelijke exploitatieplan. Daarvoor verwijst adressant naar kavel 68a dat inmiddels in eigendom van de gemeente zou zijn en kavel 49 dat als gevolg van een rechterlijke uitspraak is verkleind.

Blijkens de reactie van de taxateur Steenhuijs is voor de taxatie een plausibele wijze van waardering gehanteerd. Er is geen reden om te twifelen aan deze methodiek.

Ten aanzien van gestelde dat enkele kavels die kleiner blijken te zijn, merken wij op dat wij naar aanleiding van deze zienswijze, nogmaals de oppervlakte gecontroleerd hebben. De opmerking van adressant hierover kunnen wij niet plaatsen en wij komen tot de conclusie dat de kaveloppervlaktes gelijk zijn gebleven.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.12 “(...) Afwijkende bedragen

In de rapportage van Steenhuijs beloopt de post excessief € 90 miljoen in de post inbrengwaarde van € 774 miljoen. Die excessieve kosten hebben betrekking op een aantal kavels waarvan van de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De complexwaarde bedraagt € 683 miljoen. Daarnaast wordt € 27 miljoen geraamd aan sloopkosten.

Deze bedragen wijken (ten onrechte) af van die in de exploitatieopzet van het ontwerp-exploitatieplan: daar is sprake van € 30 miljoen sloopkosten en € 764 miljoen inbrengwaarde (inclusief de excessieve verwerving) (blz.44)(...)”, p. 8 Rapport

Taxateur Steenhuijs reageert op deze zienswijze als volgt:

“(…)

Voor wat betreft de sloopkosten wijzen taxateurs op het volgende. In paragraaf 5.3 hebben taxateurs toegelicht dat voor het bepalen van de complexwaarde gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Hierbij is uitgegaan van de fictie dat de grondexploitatie start op de waardepeildatum. Taxateurs menen dat deze benadering het meest recht doet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) waarin is bepaald dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van een taxatiebenadering in plaats van een kostenbenadering. Ingeval taxateur de complexwaarde (mede) op basis van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de thans lopende grondexploitatie zou hebben bepaald heeft de berekening het karakter van een kostenbenadering. Bij het bepalen van de kosten van de grondexploitatie is deels uitgegaan van de reeds gerealiseerde kosten en deels van de geraamde kosten. Taxateur ziet zich hiertoe genooddacht omdat er geen andere of betere methode is om deze kosten te ramen. De gerealiseerde kosten zijn met behulp van de kostenindex voor grond-, weg- en waterbouw van het CBS geïndexeerd naar de waardepeildatum. Voor de nog te realiseren kosten is aansluiting gezocht bij de kostenraming volgens het exploitatieplan. Deze benaderingswijze kan voor wat betreft de kosten van de grondexploitatie leiden tot enige discrepantie ten opzichte van de in het exploitatieplan opgenomen historische kosten en opbrengsten. Met het vorenstaande zijn de afwijkende sloopkosten in inbrengwaardetaxatie ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan verklaard. De door Adressanten genoemde inbrengwaarde van € 764 miljoen herkennen wij niet. Dit bedrag volgt niet uit de inbrengwaardetaxatie en ook niet uit het ontwerpexploitatieplan. (...)”, Reactie Steenhuijs, p. 3,4

Antwoord gemeente

Taxateur Steenhuijs geeft als reactie op de zienswijze een nadere toelichting over de totstandkoming van de bedragen die deels op ramingen zijn gebaseerd en deels op gerealiseerde kosten die zijn geïndexeerd. De reactie van Steenhuijs geeft genoegzaam aan hoe het verschil tussen de bedragen als aangevoerd door de indieners van de zienswijze kunnen worden verklaard. Net als taxateur Steenhuijs herkent de gemeente de door adressant genoemde inbrengwaarde van € 764 miljoen niet.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.13 “(...) Deel kavels wordt niet herontwikkeld, kosten wel in rekening gebracht

De rapportage van Steenhuijs omvat ook de Asterdwarweg 10 en de directeurswoning bij Distelweg 64, terwijl het ontwerp-exploitatieplan vermeldt dat deze objecten erbuiten vallen. Het betreft zo'n 750 m2 en een inbrengwaarde van € 0,9 miljoen. (...) Ook Papaverhoek 1-3 (monumentale school) is opgenomen in de taxatie van Steenhuijs, met een inbrengwaarde van € 4,4 miljoen, waarvan € 3,3 miljoen excessief (...) “, p. 8,9 Rapport.

De reactie van taxateur Steenhuijs naar aanleiding van deze zienswijze is:

“(…) Van de gemeente Amsterdam hebben taxateurs inmiddels vernomen dat dit object buiten de taxatie dient te blijven. Dit zal in de hertaxatie ten behoeve van het definitieve exploitatieplan worden verwerkt. (...)”, Reactie Steenhuijs, p. 4.

Antwoord gemeente

Uit de reactie van de taxateur op deze zienswijze blijkt dat de taxatie op dit punt wordt aangepast. De reactie van de taxateur moet op dit punt worden gelezen als dat onder ‘dit object’ zowel de percelen Asterdwarweg 10, de directeurswoning bij Distelweg 64, alsmede de monumentale school aan de Papaverhoek 1-3 zijn begrepen. In het exploitatieplan is in paragraaf 1.10 opgenomen dat betreft de Asterdwarweg 10, Distelweg 64 en Stella Maris aan de Klaprozenweg 71 niet worden meegenomen. Over de school aan de Papaverweg 1 tot 3 staat in de toelichting hierover opgenomen dat deze wel wordt meegenomen in het exploitatieplan omdat deze abusievelijk als aangewezen bouwplan over het hoofd was gezien. Laatst genoemd perceel wordt om die reden wel meegenomen in het exploitatieplan. De taxatie is op dit alles aangepast.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de taxatie aangepast in de zin dat de objecten Asterdwarweg 10, Distelweg 64 en Klaprozenweg 71 zijn verwijderd uit de taxatie.

I.14 “(...) Tekst ontwerp exploitatieplan

(...)

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht met de aannahme van een volledige grondverwerving van het plangebied door de gemeente, terwijl bij het faciliterend grondbeleid het voor bepaalde plandelen zeer de vraag is of sprake zal zijn van herontwikkeling: die keuze is immers aan de eigenaar en mede aan de erfpachter.(...)

Deze plandelen springen eruit bij de taxatie omdat de gebruikswaarde ver boven de complexwaarde ligt, waardoor er sprake zal zijn van excessieve verwervingskosten. De taxatie komt op een totaal van € 90 miljoen aan excessieve verwerving, die in mindering komt op de inbrengwaarde voor andere kavels (er wordt hier verevend). In vergelijking met alle kosten van het plan is dit een fors bedrag, dat (ten onrechte) verstopt blijft in de afslag op de berekening van de inbrengwaarde.

Het betreft in elk geval een zestal nieuwere of meer historische complexen, waarvoor het niet reëel is om te veronderstellen dat ze de komende jaren voor 2030 worden herontwikkeld. Behoud en mogelijk herstel in de verre toekomst liggen meer voor de hand. Door die gronden en opstellen mee te nemen in het exploitatieplan worden ten onrechte hoge verwervingskosten te laste van andere eigenaren gebracht.

Alleen deze zes kavels leggen met 30.000 m2 al een beslag van € 57 miljoen op deze post excessief en van bijna € 90 miljoen op de inbrengwaarde in de taxatie van Steenhuijs. Drie van deze kavels zijn particulier, nr. 62a, 60 en 68b, en zijn goed voor 40% van de excessieve verwerving en ook bijna 40% van de particuliere inbrengwaarde. De verkleining van het aandeel van de particuliere inbrengwaarde met een kwart geeft daarom (overigens ten onrechte) nog een geflatteerd beeld: voor de overige particuliere kavels is het effect van de complexwaarde waardering nog nadeliger.

(...)

Door het ontbreken van een kaveloverzicht is het niet doenlijk om alle excessieve verwervingen (en ook mogelijk excessieve sloopkosten en bodemsaneringskosten) te beoordelen, maar het lijkt zeer waarschijnlijk dat het grootste deel van deze kavels buiten het exploitatieplan kunnen blijven, c.q. het exploitatieplan zodanig belasten dat sprake is van irreële uitkomsten.

Ook bij eerdere herzieningen van het exploitatieplan ontbreekt een dergelijk kavel-overzicht (...)

Daarmee kunnen ze ook uit de posten sloop en sanering worden geëlimineerd. Het wegvallen van deze posten verlaagt weliswaar de inbrengwaarde, maar deze kan per m2 hoger uitvallen, mede afhankelijk van het effect op de geraamde opbrengsten. (...)", p. 9,10 Rapport.

Adressant heeft bij deze zienswijze in tabel 7 een overzicht gegeven van de zes kavels met de verwerkingskosten. Daarin staan in de eerste kolom de kavelnummers opgenomen waarna per kavel de oppervlakte van de grond, het bvo, de gebruikswaarde, de complexwaarde, de kolom excessief en tot slot het bouwjaar staat aangegeven.

De reactie van taxateur Steenhuijs naar aanleiding van de zienswijze is:

“(…)

Taxateurs wijzen erop dat het systeem van Afdeling 6.4 Wro ervan uitgaat dat bij het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied (vgl. o.a. H11 van Handleiding exploitatieplan, SDU Uitgevers, 2010)

Ten aanzien van de excessieve verwervingskosten wordt gewezen op hetgeen hiervoor reeds is overwogen. Ten aanzien van de begrenzing van het exploitatieplan en de percelen waarvan de inbrengwaarde moet worden bepaald verwijzen deskundigen naar het exploitatieplan. Het is niet aan taxateurs om te bepalen welke percelen wel of niet in de inbrengwaardetaxatie moeten worden betrokken. (...)” p. 4,5 Reactie Steenhuijs

Antwoord gemeente

In de reactie van de taxateur Steenhuijs op de zienswijze blijkt dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uitgaat van de fictie dat de gemeente als enige exploitant de exploitatie voert. Daaraan kan worden toegevoegd dat het de exploitatie betreft van alle kavels die te kwalificeren zijn als aangewezen bouwplan. Eventuele onduidelijkheid over de vraag of bepaalde kavels daadwerkelijk zullen worden ontwikkeld is daarmee niet relevant voor het ramen en omslaan van de kosten. Alle kosten worden geraamd en omgeslagen over alle aangewezen bouwplannen. Zoals bij een eerder onderdeel van de zienswijze van adressant is aangegeven (bij zienswijze I.9) heeft taxateur Steenhuijs het taxatierapport aangevuld met een inhoudsopgave en een adressenlijst.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.15 “(...) Parameters niet gelijk

De doorrekening van de totale taxatie naar inbrengwaarde is gebeurd met andere parameters dan in het ontwerp-exploitatieplan, waarbij het verschil in discontering heel groot is (tabel 8). Van een deugdelijke motivering en of zorgvuldige voorbereiding is daarmee geen sprake. Dit dient bij de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan te worden gemotiveerd en aangepast.

(...)

Hoe de inbrengwaarde met gebruik van deze parameters wordt berekend wordt in de rapportage van bijlage 12 ten onrechte niet duidelijk en is onnavolgbaar. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. Het grote effect van de discontering wordt wel duidelijk: de rentecomponent van de inbrengwaarde is € 675 miljoen op een inbrengwaarde van € 801 miljoen. Een lagere disconteringsvoet leidt tot hogere inbrengwaarden. (...)”, p. 10,11 Rapport.

Adressant heeft bij deze zienswijze tabel 8 opgenomen waarin de parameters in het ontwerp-exploitatieplan en taxatie inbrengwaarde is opgenomen. In deze tabel 8 zijn de opbrengsten, kosten en discontorente afgezet tegen het exploitatieplan (kolom 2) en de taxatie inbrengwaarde (kolom 3).

De reactie van taxateur Steenhuijs op deze zienswijze is: “(...)

De inbrengwaarde is gelijk aan de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (of de onteigeningswaarde). Volgens artikel 40b lid 2 dient bij het bepalen van de werkelijke waarde te worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Dit impliceert dat voor het bepalen van de werkelijke waarde moet worden uitgegaan van een marktconforme waarde. Anders dan een gemeentelijk grondbedrijf zullen partijen in het vrije commerciële verkeer een marktconforme vergoeding verlangen voor de inzet van eigen en vreemd vermogen. Ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening hebben de disconteringsvoet bepaald op basis van een gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital, afgekort WACC) van 6,5%. De verhouding eigen en vreemd vermogen is geschat op 40 / 60. De marktconforme vergoeding voor het eigen vermogen is geschat op 12,5% en de vergoeding voor het vreemd vermogen is geschat op 2,5%. De gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt daarmee $(40\% \times 12,5\% + 60\% \times 2,5\%) = 6,5\%$. In de hogere vergoeding voor het eigen vermogen ligt een vergoeding voor winst en risico besloten. (...”, p. 5 Reactie Steenhuijs

Antwoord gemeente

De taxateur Steenhuijs heeft een nadere onderbouwing gegeven over de wijze hoe de bedragen en percentages in de taxatie zijn opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in het taxatierapport een passage toegevoegd over de uitleg van parameters als aangegeven in de zienswijze.

I.16 “(...) Inbrengwaarde vast, opbrengsten stijgen

Compensatie voor relatief veel gewogen eenheden (door hoge grondprijzen vrije sector) bij de berekening van het kostenverhaal is mogelijk als de waardestijging grondprijzen ook doorwerkt in de inbrengwaarde van grond en opstallen. Dat is door het gehanteerde nieuwe uitgangspunt (ten onrechte) niet het geval. De inbrengwaarde ligt vast per 1 januari 2022.

Zo blijft de inbrengwaarde tot 2030 juist achter. In de berekening van 2022 naar 2030 (fasering) wordt dit achterblijven in het ontwerp-exploitatieplan berekend door de aanname van een jaarlijkse stijging van de opbrengsten van 2%. Daar staat een lagere rente over de netto bijdrage tegenover, bij betaling na 2022. (...)”, p. 11 Rapport

Antwoord gemeente

Voor het bepalen van de inbrengwaarde wordt gekeken naar de toestand in 2009 en wordt deze waarde vervolgens getaxeerd naar huidig prijspeil. Omdat het exploitatieplan uitgaat van

de fictie dat de gemeente het gehele gebied verwerft is het logisch om de inbrengwaarde te faseren aan het begin van de looptijd. Vervolgens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in de uitspraak over de 5e herziening aangegeven dat de inbrengwaarde moet worden beschouwd als geraamde kosten in verband met de exploitatie van de gronden en dat, zolang een kostenpost het karakter heeft van een raming deze kan, en in voorkomend geval, moet worden herzien. Zie ABRvS 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:827 r.o. 7.2. De Afdeling verwees daarbij naar haar uitspraak van 16 maart 2018, waarin zij overweegt dat inbrengwaarden geen statisch, maar een dynamisch karakter hebben en dat dit betekent dat de geraamde inbrengwaarden van gronden in voorkomend geval moeten worden herzien. Op basis hiervan is er voor gekozen de volledige inbrengwaarde in het ontwerp te faseren in 2022 en bij vaststelling in 2023. De inbrengwaarde wordt bij elke (structurele) herziening opnieuw bezien. Overeenkomstig rechtsoverwegingen 7.2 en 7.3 van voornoemde uitspraak, is de inbrengwaarde geactualiseerd. Dat is gedaan door middel van een hertaxatie van alle percelen.

Overigens hebben de aanpassingen in de grondprijzen ook effect gehad op de inbrengwaarde aangezien onder andere de grondprijzen ook input zijn voor de complexwaardeberekening en de complexwaarde voor de meeste kavels als hoogste waarde geldt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.17 “(...) *Nieuwe inbrengwaarde methode en effect ervan*

Dit alles leidt tot de conclusie dat er (ten onrechte) grote inconsistenties zijn in de relatie tussen de taxaties in bijlage 12, het bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan. De mogelijke effecten van aanpassingen om dit op een lijn te brengen zijn niet te bepalen. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake.

Duidelijk is wel dat de nieuwe methode voor de inbrengwaarde in het ontwerp-exploitatieplan een fors hogere inbrengwaarde met zich meebrengt dan de oude uit de 4e herziening. Een gedegen vergelijking van de twee methoden en hun verschillend effect op de inbrengwaarde en de totaal te verhalen kosten ontbreekt om tot een verantwoorde afweging in methode te komen. Met de nieuwe methode zijn niet alleen de inbrengwaarden extreem gestegen, maar worden ook bepaalde particuliere kavels extra belast door fictieve excessieve inbrengwaarden van andere kavels. Dat laatste werkt ook door bij de sloopkosten en kosten voor bodemsanering en grondwerk.

Gelet op de ondoorzichtigheid van de nieuwe methode en de onvoldoende/ondeugdelijke verantwoording daarbij stellen wij — in lijn met de regelgeving inzake grondexploitatie en exploitatieplannen — voor voorlopig de oude methode van de 4e herziening te handhaven. Dat tempert de extreem excessieve stijging van de bruto te verhalen kosten die voornamelijk worden veroorzaakt door de gekozen nieuwe methode voor de bepaling van de inbrengwaarde. Daarbij moet tevens duidelijk en zorgvuldig worden nagegaan welke kavels niet zullen transformeren en dus buiten de bepaling van de kosten en het kostenverhaal kunnen blijven. Nu belasten deze ten onrechte kosten (inbrengwaarde, sloopkosten, bodemsanering, etc.) en de verdeling bij het kostenverhaal (excessieve kosten ervan worden verevend met andere, particuliere kavels).

Het is echter de vraag of de methode van bepaling van de inbrengwaarde in de 4e herziening ook niet bepaalde onevenwichtigheden kent, die leiden tot een te hoge bijdrage. Dergelijke omissies dienen in het ontwerp-exploitatieplan te worden hersteld ten einde tot een evenredig en juist kostenverhaal te komen. Daartoe berekenen we hieronder het kostenverhaal zonder de post inbrengwaarde voor Distelweg 76 in gegevens over de andere kosten uit het ontwerp-exploitatieplan. (...)", p. 11,12 Rapport

Antwoord gemeente

Voor een antwoord op deze zienswijze verwijzen we naar het antwoord op zienswijze nummer 1.14 (alle gronden met aangewezen bouwplannen moeten in het exploitatieplan worden opgenomen, ongeacht de vraag dus of ze daadwerkelijk zullen worden ontwikkeld) en nummer I.16 (berekening Inbrengwaarde). In aanvulling daarop delen we hier mede dat het terugvallen op de methode van de 4e herziening een minder precieze raming zou opleveren dan de methode van hertaxatie per perceel.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.18 "(...) Kostenverhaal zonder inbrengwaarde: lagere meer reële bijdrage

In beginsel is de inbrengwaarde eerst een kostenpost voor het kostenverhaal en daarna is de inbrengwaarde een aftrekpost voor de bepaling van de (netto) bijdrage voor het kostenverhaal. De invloed van de inbrengwaarde moet in beginsel neutraal zijn op het kostenverhaal want de eigenaar blijft eigenaar en de inbrengwaarde is puur fictief om een grondexploitatie met verwervingskosten te kunnen berekenen. Dit geldt ook als de kosten van sloop en bodemsanering door de eigenaar zelf moeten worden gemaakt en gefinancierd. Die worden ook fictief in het exploitatieplan opgevoerd en daarna voor de netto bijdrage weer in mindering op de bruto bijdrage gebracht. En dienen ook neutraal te zijn. Anders betaalt de ene eigenaar meer dan de ander.

De methode voor de bepaling van de inbrengwaarde heeft in het ontwerp-exploitatieplan veel effect op de totale kosten (stijging) in het exploitatieplan en op hoogte en stijging van de bijdragen van grondeigenaren aan het gemeentelijk kostenverhaal.

Dit is te illustreren aan de hand van het kostenverhaal als bedrag per m2 gewogen eenheid in het ontwerp-exploitatieplan en voor de kavel van [adressant], Distelweg 76.

Het totale bruto bedrag voor het kostenverhaal is € 1.152,76 per m2 per gewogen eenheid. Voor alle kosten zonder inbrengwaarde en zonder kosten voor sloop (€ 171 miljoen minus € 38 miljoen subsidies, blz. 44), is dit bedrag 'slechts' € 182 per m2 per gewogen eenheid (bij in totaal 732.102 gewogen eenheden, ontwerp-exploitatieplan, blz. 46).

Dat bedrag van € 182 per m2 per gewogen eenheid is daarmee eigenlijk het netto bedrag voor het kostenverhaal. Die kosten die in dat bedrag per eenheid zitten hebben ook daadwerkelijk betrekking op de kosten die gemeente zelf maakt voor realisatie van het bestemmingsplan Buiksloterham. Daarbij worden die kosten via de systematiek van gewogen eenheden meer toegerekend aan kavels met hogere opbrengsten (met meer vrije sectorwoningen

bijvoorbeeld) en minder aan kavels met lagere opbrengsten (met meer sociale woningbouw bijvoorbeeld).

Voor Distelweg 76 zou de netto bijdrage met 7.904 gewogen eenheden met dit netto bedrag van € 182 per m² per gewogen eenheid kostenverhaal uitkomen op:

1. € 1.438.528.

2. Dit is €2,3 miljoen voor Distelweg 76 volgens de 4e herziening.

3. Dit is € 4.362.736 voor Distelweg 76 volgens het ontwerp-exploitatieplan (zonder aftrek van fictieve kosten bodemsanering en grondwerk van € 472.536).

De netto bijdrage voor Distelweg 76 ten gevolge van de gehanteerde methodiek van inbrengwaarde (met sloopkosten) is daarmee in het ontwerp-exploitatieplan €2.924.208 (€ 4.362.736 - € 1.438.528) te hoog. Ook de 4^e herziening kent bij de methode een ongunstig effect van bijna € 0,9 miljoen op de netto bijdrage van [adressant] van € 2,3 miljoen volgens de vigerende 4e herziening.

Door de gehanteerde methodiek en toepassing ervan worden kosten van inbrengwaarde en ook sloopkosten ten onrechte tevens herverdeeld tussen eigenaren, vooral tussen gemeentelijke en erfpachtkavels versus particuliere kavels. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. (...)", p. 12,13 Rapport

Antwoord gemeente

De berekening van deze zienswijze kan niet worden overgenomen want deze wijkt af van de wettelijk voorgeschreven methode. In de voorgeschreven methode worden alle verschillen in kosten per kavel (dus verschillen in inbrengwaarde qua grond en opstellen en verschillen in sloopkosten) eerst verevend om tot de berekening van bruto-exploitatiebijdragen te komen. Daarna vindt er, bij vergunningverlening, een aftrek plaats die per kavel verschillend is vanwege de bedoelde verschillen in inbrengwaarden en sloopkosten. Daarnaast moeten alle kosten worden geraamd, ook die van inbrengwaarden, om artikel 6.16 Wro (macro-aftopping) toe te passen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.19 "(...) Sloopkosten

De sloopkosten in het ontwerp-exploitatieplan zijn gestegen met € 9,3 miljoen: van €20,9 miljoen in 2015 (4e herziening) naar € 30,2 miljoen in 2022 (Reparatie 5' herziening, zie tabel 2 paragraaf 2.1). Dat is met bijna 45% wel minder fors dan de kostenstijging bij veel andere kostenposten, maar toch boven bijvoorbeeld de bouwkostenstijging (34%).

In het ontwerp-exploitatieplan wordt ten onrechte geen toelichting op de kostenstijging voor sloop gegeven. Volstaan wordt met een toelichting op de wijze van calculeren:

"Alle sloopkosten in het exploitatiegebied zijn geraamd: verwijderen van panden op zowel gemeentelijke, erfpacht als particuliere kavels. Deze kosten zijn deels al gerealiseerd.

Daarnaast zijn de nog te maken kosten opgenomen op basis van hoeveelheden te slopen en eenheidsprijzen." (Blz. 23)

Van de € 30 miljoen aan sloopkosten is € 7,7 miljoen (25%) op de particuliere kavels en € 22,3 miljoen op gemeentelijke en erfpacht kavels.

Opvallend is dat in de rapportage van Steenhuijs (bijlage 12) over de inbrengwaarde de totale sloopkosten op € 27 miljoen zijn geraamd. Dat bedrag is € 3 miljoen lager dan de in het ontwerp-exploitatieplan opgevoerde € 30 miljoen sloopkosten. Daar is geen verklaring voor gegeven. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. We kunnen er evengoed van uitgaan dat de sloopkosten in het ontwerp-exploitatieplan € 27 miljoen bedragen en dus met €3 miljoen kunnen worden verlaagd.¹⁰ [noot 10 "In de gemeentelijke raming in het ontwerp-exploitatieplan (bijlage 13, blz. 6) blijkt dat erfpachtkavel kavel 66, die waarschijnlijk niet wordt herontwikkeld (zie paragraaf 2.2), en dus onnodig is meegenomen met een genormeerd sloopbedrag van € 2,7 miljoen. Bij Steenhuijs is die kavel mogelijk ook meegerekend, maar met een veel kleiner oppervlak van 13.593 m² BVO (zie tabel 7), terwijl in Bijlage 13 met 24.355 m² BVO wordt gerekend.] (...)", p. 13,14 Rapport

Antwoord gemeente

Adressant geeft in deze zienswijze aan dat de sloopkosten zijn gestegen ten opzichte van de 4^e herziening. Daarop delen we mee dat de sloopkosten in de voorliggende herziening reparatie zijn geraamd middels een eenheidsprijs voor sloop per m² bvo van het ingenieursbureau. Deze prijs is marktconform. De zienswijze constateert een verschil van € 3 miljoen in het taxatierapport in vergelijking met het exploitatieplan. Bij zienswijze onder nummer I.12 gaat taxateur Steenhuijs in op de sloopkosten waar we voor het antwoord hier kortheidshalve naar verwijzen.

Op de opmerking van adressant opgenomen in noot 10 van de zienswijze, delen we mede dat adressant voor het aantal m² bvo van kavel 66 alleen het adres Asterweg 17-19 heeft meegenomen, terwijl bij kavel 66 ook bijna alle kadastrale percelen van Asterweg 23-25 betrokken zijn.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.20 "(...) Excessieve sloopkosten op de kavel Distelweg 76 niet meegenomen

Op de kavel Distelweg 76 van [adressant] is in 1965 op de helft van het bebouwde oppervlak van de kavel een stevig onderheide zware betonnen vloer aangelegd om zware drukmachines op te kunnen plaatsen.(...) Dat gaat bij sloop gepaard met excessieve sloopkosten die ten onrechte niet in de genormeerde benadering van de gemeente zijn meegenomen in de raming van de sloopkosten in het ontwerp-exploitatieplan.

Daardoor is de (netto) bijdrage aan het kostenverhaal die [adressant] moet betalen ook te hoog. Het bedrag voor sloopkosten als aftrekpost is te laag door de genormeerde benadering in het ontwerp-exploitatieplan. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe hoog de excessieve sloopkosten voor de kavel Distelweg 76 zijn. (...)" p. 14,15 Rapport

Antwoord gemeente

Wij hebben adressant gevraagd om een onderbouwing te geven van de te maken sloopkosten. Uit de nader toegestuurde kostenraming van adressant blijkt dat het bedrag van de kostenraming van de sloopkosten nagenoeg gelijk is met het bedrag zoals opgenomen in het exploitatieplan, zodat er geen aanleiding is tot aanpassing van het exploitatieplan op dit punt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.21 “(...) Bodemsanering & grondwerk

*De kosten voor bodemsanering en & grondwerk zijn gestegen met € 87,6 van € 22,5 miljoen in 2015 (4e herziening) naar €110,1 miljoen in 2022 (ontwerp-exploitatieplan, zie tabel 2 in paragraaf 2.1). Deze stijging van de kosten voor bodemsanering en grondwerk (389 %) is extreem excessief vergeleken met veel andere posten en ook de algemene kosten- en prijsontwikkelingen (bouwkostenindex 34%). Daar staat een subsidie voor bodemsanering voor gemeentelijke kavels van € 15 miljoen tegenover (ontwerp-exploitatieplan, blz. 2) .(...)
Dat maakt de stijging niet minder extreem.*

In het ontwerp-exploitatieplan wordt de toename als volgt van toelichting voorzien: Bij de kavels is nog sprake van de eerder genoemde discrepantie van ongeveer 150.000 m2 in kaveloppervlak. :

"In het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie zijn naast kosten voor grondwerk en sanering voor gemeentelijke kavels en openbare ruimte nu ook kosten voor grondwerk op erfpacht- en particuliere kavels opgenomen." (blz. 6)

"De kosten aan sanerings- en grondwerkzaamheden die hiermee gepaard gaan zijn geraamd in het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie." (blz. 23)

De excessieve toename van de saneringskosten zal dus voor een mogelijk (groot) deel te maken hebben met toevoeging van de (geraamde) saneringskosten van erfpacht kavels (gemeente eigendom) en de particuliere kavels.

Verdere toelichting op de forse stijging van de saneringskosten wordt (ten onrechte) niet gegeven. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake.

De raming voor bodemsanering en grondwerk verschilt per m2 naar kaveltype (Bijlage 14):

- Openbare ruimte € 149 per m2 238.218 m2
- Gemeente kavels € 234 per m2 154.429 m2
- Erfpacht kavels € 114 per m2 244.673 m2
- Particuliere kavels € 103 per m2 97.475 m2

Dat verschil in kosten per m2 is in beginsel niet logisch bij een genormeerde benadering en wordt niet toegelicht in het ontwerp-exploitatatieplan. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake.

In de totale (geraamde) kosten bodemsanering en grondwerk hebben de particulier kavels met € 10 miljoen een aandeel van 9%, in oppervlak 13%. Bij de toerekening van de totale kosten hebben de particuliere kavels 13% van de totale kosten en dat is € 14 miljoen. Door de verandering in benadering bij de raming van saneringskosten betalen particulieren meer mee aan de kosten van gemeentelijke en erfpachtkavels. De saneringskosten worden verevend. Daarmee wordt de gemeente als grondeigenaar van gemeente en erfpachtkavels zelf ontlast en worden de kosten voor particuliere eigenaren (ten onrechte) verhoogd.

De kosten van erfpachtkavels zijn aan de hoge kant geraamd met ruim € 4 miljoen, omdat kavel 66 met € 2,7 miljoen aan saneringskosten en kavel 6 met € 1,5 miljoen aan saneringskosten waarschijnlijk niet zullen worden herontwikkeld (zie paragraaf 2.2, tabel 5 en 6). (...)", p. 15,16 Rapport

Antwoord gemeente

Adressant geeft in de zienswijze een beschrijving van de toename van de saneringskosten. Door het toevoegen van saneringskosten en grondwerkkosten op de kavels in voorliggend exploitatieplan is er inderdaad een toename.

Tot en met de 4e herziening waren deze posten alleen opgenomen voor de gronden voor de openbare ruimte en gemeentelijke kavels. Mede naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de 5^e herziening (AbRS 13 maart 2022, ECLI:NL:RVS: 2019:827) en in lijn met de overweging 8.2 van deze uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente er voor gekozen de saneringskosten voor de erfpacht- en particuliere kavels op te nemen.

In beginsel wordt in de kostenraming inderdaad gewerkt met een genormeerde benadering en standaard uitgangspunten. Dit is van toepassing voor nog te saneren locaties. Voor locaties waarvan aanvullende informatie bekend is, of wanneer al deels in uitvoering of gerealiseerd kan afgeweken worden van de standaard uitgangspunten als daar aanleiding voor is. Met name ten aanzien van de saneringskosten op gemeentelijke kavels zijn een aantal uitzonderingen: kavels 18 en 19, kavel 39 en kavel 8. In bijlage 14 van het exploitatieplan in paragraaf 3.2 staat toegelicht dat voor deze kavels bewust wordt afgeweken van de algemene uitgangspunten zoals geformuleerd in de saneringsraming en is toegelicht welke uitgangspunten worden gehanteerd. Deze saneringen zijn wat betreft bodemkwaliteit en verontreiniging zeer complex en kostbaar en overschrijden daarmee de algemene uitgangspunten. In bijlage 14 bij voorliggende herziening van het exploitatieplan zijn voor deze gemeentelijke kavels de uitsneden van de SSK-kostenramingen opgenomen.

In aanvulling daarop zij opgemerkt dat deze stijging mede veroorzaakt wordt van de algehele prijsstijging vanaf 2015 tot en met 2022. Een toelichting van de gestegen kosten is in het exploitatieplan aangegeven in paragraaf Overzicht wijzigingen exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie,

In de zienswijze wordt gesteld dat er een discrepantie is van ongeveer 150.000m² in kaveloppervlak. In het antwoord bij zienswijze nummer I.10 is toegelicht van welke oppervlakte van het exploitatieplan voor de taxatie dient te worden uitgegaan. Van een discrepantie als gesteld door adressant is ons inziens geen sprake.

In de zienswijze is voor de raming bodemsanering en grondwerk bij Openbare ruimte een bedrag van € 149 per m² opgenomen. Dat is onjuist. Volgens onze berekeningen moet dit € 130 per m². Voor onze berekening hebben wij de gegevens gebruikt die staan opgenomen in bijlage 14 bij de Herziening.

Adressant stelt voorts dat de erfpachtkavels aan de hoge kant zijn geraamd met € 4 miljoen omdat kavel 66 en kavel 6 niet worden herontwikkeld. Als aangegeven in ons antwoord onder nummer I.14 hebben wij aangegeven dat alle kavels met een aangewezen bouwplan moeten worden meegenomen in het exploitatieplan. De vraag of de kavel daadwerkelijk wordt ontwikkeld is niet relevant.

Voor een verdere onderbouwing van de saneringskosten verwijzen we hier kortheidshalve naar bijlage 14 bij de Herziening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Deze leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.22 “(...) Aanleg voorzieningen buiten het plangebied

De geraamde kosten van aanleg van voorzieningen buiten het plan betreft voorzieningen die mede ten nutte van het plangebied zijn en waarvan de kosten worden toegerekend aan het plangebied en andere gebieden die ervan profiteren.

Deze kostenpost is in het ontwerp-exploitatieplan met € 6,3 miljoen afgenomen van € 12,4 miljoen in 2015 naar € 6,1 miljoen in 2022 (zie tabel 2 paragraaf 2.1).

Over redenen van deze gunstige kostenontwikkeling bij deze post wordt ten onrechte weinig toegelicht in het ontwerp-exploitatieplan. Wel wordt uiteengezet dat de toerekeningspercentages zijn geactualiseerd en daarbij meestal zijn gewijzigd' (blz. 2, 24 en 25). Mogelijk zijn dat lagere percentages voor het exploitatiegebied Buiksloterham. Dat kan de verlaging van kosten voornamelijk verklaren. Dat de groene oeveruitbreiding voor 100% aan het exploitatiegebied Buiksloterham wordt toegerekend vanwege aanvaarbescherming is gezocht en twijfelachtig in motivering, zeker als de inrichtingskosten van de groene oever en de brug naar Overhoeks voor 50% aan andere gebieden wordt toegerekend en 50% aan het exploitatieplan (blz.24). (...)”, P. 16, Rapport

Antwoord gemeente

Adressant constateert in de zienswijze dat er een afname is in de kostenontwikkeling voor de voorzieningen buiten het plangebied.

Voor zover het gaat om de kosten voor de Groene Oever dan kan worden aangegeven dat deze wordt onderscheiden in twee componenten. Alleen de recreatieve component wordt voor 50% aan het exploitatieplan toegerekend. De aanvaarbeschermingscomponent wordt voor 100% toegerekend. Dat laatste is omdat die bescherming bedoeld is voor op te richten gebouwen in het exploitatieplangebied.

Voor voorzieningen buiten het plangebied wordt met name bedoeld op de verbreding van de Klaprozenweg.

Als algemene toelichting op de verlaging van deze kostenontwikkeling kan worden gegeven dat de oorzaak van de lagere toe te rekenen kosten tweeledig is.

Ten eerste zijn de toerekenpercentages geactualiseerd op basis van een onderzoek van Verkeer en Openbare Ruimte (V&OR) van de gemeente Amsterdam. Bij de 4e herziening was het toerekenpercentage 34%, bij de 5e herziening reparatie is dit percentage bepaald op 21%.

Daarnaast waren de totale kosten van de verbreding Klaprozenweg in 2015 ingeschat op basis van een globale kostenraming en waren de werkzaamheden nog niet afgerond. Bij de 5e herziening reparatie zijn de werkzaamheden inmiddels volledig afgerond en zijn de bedragen opgenomen als boekwaarde. De daadwerkelijke kosten blijken lager te zijn dan de inschatting in 2015.

In een toegevoegde nieuwe bijlage 20 getiteld 'Verschillenanalyse van het exploitatieplan' wordt de Herziening aangevuld met de bovenstaande nadere toelichting over de afname van de kosten voor voorzieningen buiten het plangebied.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond: in een nieuw toe te voegen bijlage 20 bij de Herziening is de Herziening aangevuld met de bovenstaande algemene passage over het verlagen van de kosten.

1.23 “(...) *Aanleg van voorzieningen binnen het plangebied*

De aanleg van voorzieningen binnen het plangebied betreft wegen, groenvoorzieningen, bruggen, riolering e.d. De kosten voor voorzieningen binnen het plangebied stijgen met € 16,3 miljoen van € 41,3 miljoen in 2015 (4e herziening) naar € 57,6 miljoen in 2022 (ontwerp-exploitatieplan) (zie tabel 2 paragraaf 2.1). Deze stijging met 40% is als licht excessief te typeren. De toename van de post ligt in beperkte mate boven de algemene kostenontwikkeling (bouwkosten 34%, inflatie 10%).

Er wordt in het ontwerp-exploitatieplan te beperkt toelichting op deze kostenstijging met € 16,3 miljoen gegeven. De openbare ruimte rond kavel 25 en een deel van de Grasweg zijn toegevoegd aan de in te richten openbare ruimte (blz. 1). Toevoeging van de wegen in de noordoosthoek van het plangebied leidt tot verhoging van de kostenpost wegen (blz. 2). Bij de beschrijving van de kosten wordt ten onrechte geen nadere toelichting gegeven en wordt alleen verwezen naar de bijlagen 5 en 15 voor een overzicht van de voorzieningen (blz. 24).(...)", p. 17 Rapport

Antwoord gemeente

Adressant voert aan dat de kosten voor de voorzieningen binnen het plangebied met 40% zijn gestegen ten opzichte van de 4e herziening. Deze constatering van de kostenstijging wordt voor kennisgeving aangenomen.

Daarnaast zij opgemerkt dat in bijlagen 5 respectievelijk 15 bij de Herziening de kavelkaart met voorzieningen (bijlage 5) resp. kosten van de voorzieningen met onderbouwing, hoeveelheden, eenheden en eenheidsprijzen (bijlage 15) is opgenomen. Daarmee is de

hoogte van de kosten onderbouwd. Er is niet gebleken van feiten of omstandigheden dat deze bedragen niet correct zijn. Er is ook geen aanleiding voor dat standpunt.

In aanvulling op hetgeen hierover in het exploitatieplan is opgenomen kan worden aangegeven dat deze stijging met name het gevolg is van de algemene bouwkostenstijging gedurende de periode 2015-2022 wat vanzelfsprekend ook consequenties heeft voor de aanlegkosten van de openbare ruimte. In de raming voor de aanlegkosten openbare ruimte is gewerkt met marktconforme eenheidsprijzen van het ingenieursbureau

Adressant geeft ook niet aan waarom in de toelichting van het exploitatieplan niet naar deze bijlagen verwezen kan worden; de desbetreffende bijlagen zijn goed leesbaar in onderlinge samenhang met het exploitatieplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

1.24 “(...) Ontwerp-exploitatieplan en Investeringsnota 2020

Het ontwerp-exploitatieplan gaat in op de relatie met de Investeringsnota 2020 voor Buiksloterham die de eerdere Investeringsnota 2006 vervangt.(...) De Investeringsnota is bedoeld om aanvragen voor afwijkingen van het bestemmingsplan te kunnen toetsten en daarbij aanvullende randvoorwaarden te kunnen stellen voor eventuele goedkeuring van de afwijkende (bouw)planontwikkeling. De nieuwe Investeringsnota heeft ambities voor meer kwaliteit in de openbare ruimte. Zo is het voornemen veel meer m2 openbaar groen te realiseren (van 46.000 m2 naar 227.000 m2). (...) Tevens wordt gestreefd naar meer verdichting waarbij het doel bijvoorbeeld is het totaal aantal woningen van 3.873 (ontwerp-exploitatieplan blz. 26) naar 8.575 te verhogen.

De kosten en opbrengsten als gevolg van de Investeringsnota worden buiten het exploitatieplan gehouden.

"In november 2020 heeft de raad de herijking van het Investeringsbesluit Buiksloterham vastgesteld. Dit betreft een beleidsvoornemen voor de inrichting en ontwikkeling van Buiksloterham en bevat ruimtelijke en programmatische wijzigingen ten opzichte van het vigerende planologische kader. Het planologisch kader is nog niet aangepast, waardoor de herijking van het Investeringsbesluit niet is verwerkt in dit exploitatieplan. Het exploitatieplan sluit aan bij de vigerende planologische mogelijkheden. Als bij nieuwe initiatieven een herziening of afwijking van het bestemmingsplan nodig is zal op dat moment de exploitatiebijdrage worden bepaald conform de Wro." (ontwerp-exploitatieplan, blz.11)

Voor de Investeringsnota is een aparte grondexploitatie vastgesteld die geheim moet blijven tot 2 jaar na de sluiting van de grondexploitatie die gepland staat voor einde van het jaar 2032, twee jaar na de voorziene sluiting van het exploitatieplan in eind 2030.

"De financiële gevolgen van de herijkte investeringsnota zijn verwerkt in de financiële paragraaf en het plansaldo en de financiële risico's worden gedekt door het Ver-eveningsfonds. De grondexploitatiebegroting Buiksloterham omvat alle kosten voor bouw- en woonrijp maken en andere investeringen binnen de exploitatiegrenzen. Het saldo van deze

grondexploitatie bedraagt + €22,5 mln. (contante waarde per 01-01-2020) en komt ten bate van het Vereveningsfonds. Voor deze grondexploitatiebegroting wordt instemming gevraagd op het doen van uitgaven op het investeringsniveau van € 273 mln. (uitvoeringskrediet). Deze herijkte grondexploitatiebegroting heeft een looptijd van 13 jaar in plaats van de gangbare 10 jaar.” (...)

Hiermee bestaat voor Buiksloterham een duidelijk dubbel regiem voor de kosten en opbrengsten en het kostenverhaal voor een en het hetzelfde plangebied.

Het is dan de vraag hoe die kosten en opbrengsten gescheiden worden en hoe transparant en controleerbaar dat is voor bijvoorbeeld particuliere eigenaren. Het exploitatieplan is openbaar en de gemeentelijke grondexploitatie niet!

In het ontwerp-exploitatieplan wordt al gesproken over meer bomen (blz. 15) en diverse parken die worden aangelegd (blz. 16). De extra opbrengsten van de Investeringsnota kunnen ten goede aan de gemeente komen (die heeft de meeste gronden), terwijl een van deel extra kosten al in het exploitatieplan kan zitten of kan komen in een volgende herziening.

Bij eindafrekening is het ook vaag. Wat komt in welke eindafrekening? Zal de langere fasering als gevolg van meer woningbouw volgens de Investeringsnota de eindafrekening ook niet verder in toekomst schuiven? Dan duurt de teruggave van het vermoedelijk teveel aan kostenverhaal betaalde nog langer dan tot en met 2030.

Onduidelijk is daarmee ook: hoe zijn de verleende afwijkvergunningen van het bestemmingsplan met een eigen specifieke exploitatiebijdrage verwerkt in relatie tot bijvoorbeeld de (gerealiseerde) kosten in het exploitatieplan? Dit is allemaal ten onrechte niet inzichtelijk. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. (...)", p. 17,18 Rapport

Antwoord gemeente

In de zienswijze geeft adressant kort samengevat weer dat er onduidelijkheid is over de samenhang tussen de grondexploitatie behorende bij het HIB en het voorliggende exploitatieplan.

Daarnaast vraagt adressant zich in deze zienswijze kortgezegd af hoe het zit met de eindafrekening.

Ten aanzien van de samenhang van het HIB en het exploitatieplan merken wij op dat de kosten en opbrengsten in het HIB en het exploitatieplan niet altijd met elkaar vergelijkbaar zijn. De kosten en opbrengsten behorende bij het HIB worden meegenomen in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan zodra en voor zover deze juridisch planologisch mogelijk zijn gemaakt (bijv. via een onherroepelijk /in werking getreden uitgebreide omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan danwel een partiële herziening van het bestemmingsplan). Het op dit moment geldende planologisch regime waarop voorliggende herziening van het exploitatieplan is afgestemd, is gestoeld op primair het bestemmingsplan uit 2009. De ontwikkelingen ter uitvoering van het HIB, voor zover die op onderdelen inmiddels planologisch mogelijk zijn gemaakt (dwz vaststellen van partiële herzieningen en evt afwijkingsbesluiten) zijn verwerkt in voorliggende herziening van het exploitatieplan. De herzieningen van het bestemmingsplan waarin het HIB programma is verwerkt zijn de 7e en 8e herziening van het bestemmingsplan. Deze zijn verwerkt in voorliggende herziening van het exploitatieplan. Bij het ter visie leggen van het ontwerp van

voorliggende herziening van het exploitatieplan (zomer 2022) waren de 6^e, 7^e en de 8^e herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham nog niet vastgesteld en in werking getreden. Inmiddels zijn deze herzieningen in werking getreden en verwerkt in voorliggende herziening.

Ten aanzien van deze ontwikkelingen is in de Herziening zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen in bijlage 20 een beschrijving opgenomen van de effecten van deze herzieningen van het bestemmingsplan. Bij het gereed maken van het besluit tot de vaststelling van voorliggende herziening van het exploitatieplan zijn deze inmiddels in werking getreden en zijn deze meegenomen in voorliggende herziening van het exploitatieplan.

Adressant stelt dat in het exploitatieplan melding wordt gemaakt van meer ruimte voor extra bomen (op p. 15) en er meer parken worden aangelegd (op p. 16). Daarop delen we mede dat deze bomen en parken ook al waren meegenomen in het exploitatieplan uit 2009. Voorliggende herziening brengt hierin geen wijziging.

Over de eindafrekening willen wij hier nog opmerken dat indien 90% van de werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied is gerealiseerd, de eigenaren een verzoek tot een eindafrekening kunnen doen. In het exploitatieplan is een aparte paragraaf over gerealiseerde kosten, par. 3.10 met verwijzing naar de tabel 15, percentage gerealiseerde kosten, in hst 3, par 9 van deel B. Het exploitatieplan rekent voor nu, dus in de 5^e herziening reparatie, met een tijdvak tot 2030 en niet met de langere periode van het HIB om de reden dat het HIB als zodanig en als geheel niet van een planologisch besluit is voorzien.

Ook de afwijkingen van het bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplannen zijn voorzien zijn verwerkt in voorliggende herziening van het exploitatieplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de Herziening..

1.25 “(...) Kosten Groot onderhoud ten laste van het exploitatieplan

De kosten van grootonderhoud van de openbare ruimte (zoals wegen) worden door de gemeente betaald en worden bekostigd met gemeentelijke inkomsten uit onder andere de OZB.

In Buiksloterham wordt de bestaande infrastructuur vernieuwd en worden daarmee de kosten van groot onderhoud (vervangingsinvesteringen), dat daarmee tegelijk gebeurt, tot de kosten van het exploitatieplan gerekend en zodoende via het kostenverhaal door grondeigenaren bekostigd.

Dit betekent dat een deel van de ‘aanlegkosten van voorzieningen’ (de kosten van groot onderhoud) moet worden toegerekend aan de gemeente en buiten het exploitatieplan kan worden gehouden. Dit is in het ontwerp-exploitatieplan ten onrechte niet het geval.

Voor het aandeel van het groot onderhoud in de aanlegkosten van voorzieningen in het ontwerp-exploitatieplan kan een percentage van 30% als indicatie dienen. In het plangebied wordt in het ontwerp-exploitatieplan gerekend met circa 1 miljoen m² nieuwe BVO; er waren circa 300.000 m² BVO. Op de aanwezige m² had het groot onderhoud dan betrekking. De

geraamd kosten voor aanleg van voorzieningen binnen het plangebied € 57,6 miljoen in 2022 (ontwerp-exploitatieplan) kunnen (lees: moeten) dan met 30% (€ 17 miljoen) verlaagd worden voor het kostenverhaal. (...)", p. 19 Rapport

Antwoord gemeente

De openbare ruimte, waaronder een aantal wegen wordt, in het gebied als gevolg van de transformatie van het plangebied heringericht. Dit wordt gedaan omdat het karakter van het gebied verandert. De werkzaamheden in de openbare ruimte, waaronder de wegen, zijn weergegeven in bijlage 5 (Kaart werkzaamheden openbare ruimte) bij de herziening van het exploitatieplan. Conform het Exploitatieplan Buiksloterham 2009 en de vastgestelde herzieningen worden deze kosten geheel opgenomen in de exploitatieopzet. De reden daarvoor is dat de verandering van het openbaar gebied, waaronder de wegen, in het plangebied onmiskenbaar samenhangt met de transformatie van het gebied. Anders dan adressant stelt, leidt deze herinrichting niet tot een afname maar juist tot een toename van de onderhoudskosten. De kosten van grootonderhoud zijn niet opgenomen in de in de exploitatieopzet opgevoerde investeringen

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.26 "(...) Plankosten

De kosten van planvoorbereiding en toezicht op de uitvoering kortweg, plankosten genoemd, worden in het ontwerp-exploitatieplan geraamd op € 26,0 miljoen. De stijging ten opzichte van de 4e herziening uit 2015 met € 16,5 miljoen aan plankosten is €9,5 miljoen (zie tabel 2 paragraaf 2.1). Dat is met 57% een excessieve stijging, vergeleken met bijvoorbeeld de algemene stijging van de bouwkosten van 34%.

Volgens de gemeente zijn de belangrijkste wijzigingen voor de hogere plankosten ten opzichte van de 4e herziening:

a) "Met ingang van de 5e herziening reparatie worden geen plankosten van gronduitgiften meer opgenomen

b) Verlenging van de looptijd van het exploitatieplan van 2019 naar 2030. (...)

c) Hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken (gemeentelijke activiteiten) en daarmee hogere kosten aan voorbereiding en toezicht."(blz. 27-28)

De eerste reden zou een kleine verlaging van de kosten met zich meebrengen. De plankosten gronduitgifte worden in het ontwerp-exploitatieplan niet meer in rekening gebracht, omdat particulieren die activiteit zelf uitvoeren en niet de gemeente. De andere twee redenen zorgen dus vooral voor stijging van de plankosten.

De gemeente heeft voor de plankosten de Plankostenscan van 2010 gebruikt. De recentere Plankostenscan van 2018 is alleen verplicht voor nieuwe exploitatieplannen. De gemeente kiest voor het gebruik van de gedateerde Plankostenscan 2010, omdat die beter aansluit bij het jaar van vaststelling van het eerste exploitatieplan. De gemeente laat na deze keuze

verder deugdelijk te onderbouwen door vooral te laten zien wat de omvang van de plankosten zijn bij toepassing van recentere plankostenscan.

Steenhuijs (bijlage 12 van het ontwerp-exploitatieplan) heeft de plankosten met de nieuwe methodiek geraamd. Dan blijken de plankosten in totaal € 21 miljoen. Dat is dus € 5 miljoen minder dan de door de gemeente opgevoerde plankosten van €26 miljoen met de Plankostenscan van 2010. De keuze heeft dus vooral een voordeel voor gemeente als achtergrond.

Daarbij komt dat de kosten voor bouwrijp maken ook al aan de hoge kant zijn beoordeeld (zie paragraaf 2.4). Lagere kosten voor die post betekenen ook lagere plankosten. Met kengetallen voor plankosten van 30%-35% van de kosten voor bouwrijp maken komen de plankosten voor het ontwerp-exploitatieplan op € 17 tot € 20 miljoen (30%-35% van aanlegkosten binnen het plangebied van € 57,6 miljoen).

De plankosten zijn samengevat ongeveer € 5 miljoen te hoog geraamd. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. Dit dient bij de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan te worden gemotiveerd en aangepast. (...)”, Rapport p. 19, 20.

De reactie van Steenhuijs op deze zienswijze is:

“(...) Zoals hiervoor door taxateurs is overwogen is voor het bepalen van de complexwaarde gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Hierbij is uitgegaan van de fictie dat de grondexploitatie start op de waardepeildatum. Dit betekent dat alle kosten en opbrengsten zijn bepaald alsof de grondexploitatie op de waardepeildatum start. Op de waardepeildatum van de taxatie zouden de in de artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet bedoelde redelijke handelende verkoper en koper zijn uitgegaan van de actuele plankostenscan (...)”, Reactie Steenhuijs, p. 6.

Antwoord gemeente

De taxateur is bij de berekening van de complexwaarde uitgegaan van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan van 2017 (versie 2018) vanuit de optiek van een redelijk handelende koper. Voor de raming van de plankosten van het exploitatieplan heeft de gemeente gekozen voor voortzetting van het gebruik van het concept van de ministeriële regeling zoals die in 2010 beschikbaar was. Bij de herziening van het exploitatieplan wordt de bijbehorende plankostenscan door de gemeente ingevuld op basis van actuele input. Blijkens de uitspraak van de ABRvS op het beroep tegen de 5^e herziening van het exploitatieplan Buiksloterham is de keus om de regeling van 2017 niet te gebruiken niet onterecht (zie daarover AbRS 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1827, r.o. 11.3).

De taxateur maakt, als onafhankelijke deskundige, voor het bepalen van de inbrengwaarde, zijn eigen keuzes en die kunnen afwijken van de keuzes die de gemeente maakt in de exploitatieopzet.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.27 “(...) Rente

De kosten voor rente in het ontwerp-exploitatieplan nemen toe met € 9,5 miljoen, van € 8,6 miljoen in 2014 tot € 18,1 miljoen in 2022 (zie tabel 2 paragraaf 2.1). Dat is een excessieve stijging van 110%.

In het ontwerp-exploitatieplan (blz. 29) wordt die stijging van rentekosten ten onrechte niet duidelijk/deugdelijk toegelicht en/of gemotiveerd.

"Een wijziging ten opzichte van de 4e herziening met betrekking tot de rentetoerekening betreft de kostenpost inbrengwaarde. De inbrengwaarde welke door de taxateur is bepaald moet een dynamisch karakter hebben, heeft een waardepeildatum van 15-3-2022 en zal altijd een raming blijven. De inbrengwaarde zal daarom nooit wijzigen naar boekwaarde en rentetoerekening over de inbrengwaarde is daarom niet aan de orde."

De rentekosten in de 4e herziening zouden dus lager zijn met de huidige benadering waarbij geen rente wordt gerekend over de inbrengwaarde. Daarmee is de stijging van het ontwerp-exploitatieplan ten opzichte van de 4e eigenlijk nog groter dan nu is weergegeven.

De stijging van de rentekosten is voorts nog stevig ingeperkt door een lagere rekenrente in 2022: 0,52% versus 3,5% in 2015 de 4e herziening (zie tabel 2 in paragraaf 2.1) die in lijn is met de marktontwikkeling tot juni 2022.

De oorzaken voor de hogere rentekosten moeten dus vooral liggen bij de hogere kosten bij andere posten (de inbrengwaarde is daarbij buiten de renteberekening gehouden) en de grote verlenging van de looptijd van 10 naar 21 jaar (zie tabel 2 in paragraaf 2.1), waarbij kosten (suboptimaal) eerder worden gemaakt en de opbrengsten later worden gerealiseerd. Dat de planuitvoering langer duurt als gevolg van de crisis in 2010-2014 is begrijpelijk. Maar meer tempo is inmiddels met grote vraagdruk op de voor het plan relevante vastgoedmarkten een meer realistische benadering. Door dat tempo niet te maken is de verlenging van de looptijd nog steeds niet deugdelijk gemotiveerd.

De rentekosten in het ontwerp-exploitatieplan zijn aan de hoge kant geraamd. Dat komt enerzijds door onnodig hoge kosten bij diverse kostenposten en anderzijds door een onnodig lange verlengde looptijd.

De toename van de rentekosten is € 9,5 miljoen in 2014. Hiervan kan ter indicatie voorzichtig geschat 1/3 als onnodige rentekosten worden beschouwd (groot deel door onnodig hoge kosten, kleiner deel door onnodig lange fasering).

De post rente kan dus met ongeveer € 3 miljoen worden verlaagd. (...)", Rapport, p. 20, 21.

Antwoord gemeente

Zoals in antwoord op de zienswijze I.7 hierboven gegeven, blijkt dat het gaat om een verlaging van de rentelasten van minus 18,1 mln tot nu toe. Adressant heeft dat kennelijk anders gelezen. De argumentatie van de problematiek als aangegeven in de zienswijze, wat daarvan ook zij, kan daardoor niet worden gevolgd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

I.28 “Gewogen eenheden m² bvo voor kostenverhaal”

Vanaf paragraaf 2.6 van het rapport (p. 21) wordt ingegaan op de vertaling van maximale m² bvo naar gewogen m² bvo. Daarin is aangegeven dat het aantal gewogen eenheden in de 4e herziening van het exploitatieplan 744.562 m² was. Adressant geeft aan dat in het ontwerp-exploitatieplan het aantal gewogen eenheden 12.460m² lager is (nl 732.102 m² bvo). Volgens adressant is dit te wijten aan de beperkte programmatische aanpassingen en een wat grotere stijgingen van prijzen van vrije sectorwoningen ten opzichte van de meeste andere categorieën, behalve sociale woningbouw. Verder stelt adressant in de zienswijze dat de grote stijging van de bruto te verhalen kosten (per gewogen m² bvo) maar beperkt aan de terugloop in gewogen eenheden is toe te schrijven.

Op pagina 22 van het rapport is voorts opgenomen:

“(...) 125 m2 BVO per sociale huurwoning geen realistische aanname

Bij de beoordeling van het ontwerp-exploitatieplan valt op dat de sociale huurwoningen in oppervlak in m2 BVO per woning gelijk worden gesteld aan vrije sector-woningen. Er wordt uitgegaan van een gemiddeld BVO van 125 m2 BVO (100 m2 GBO) voor sociale huur en vrije sector.

Voor het gemeente beleid is 30% sociaal in woningaantallen. In Buiksloterham is dit 26%, omdat op particuliere kavels geen sociale huurwoningen worden voorzien. In het gemeente beleid (en ook rijksbeleid) gaat het bij differentiatie naar segmenten woningbouw om aantallen (sociale) woningbouw en niet m2 (sociale) woningbouw. Bij de verdeling in het programma van het ontwerp-exploitatieplan gebeurt dit bijzonder genoeg wel naar m2 BVO (niet in het bestemmingsplan). Van het totaal aantal m2 BVO voor woningbouw is 26% voor sociale woningbouw.

In het ontwerp-exploitatieplan (en ook in de 4e herziening) is het uitgangspunt 125 m2 bvo per sociale huurwoning en per vrije sectorwoning. Voor een sociale huurwoning is dat inmiddels al jaren geen realistische aanname. Gemiddeld heeft een nieuwbouw appartement in Amsterdam volgens CBS een oppervlak van 60 m2 GBO (circa 75 m2 BVO). Voor sociale huurappartementen is dat feitelijk gemiddeld nog minder, omdat vrije sector appartementen doorgaans een groter oppervlak hebben.

Door het uitgangspunt van 125 m2 BVO per sociale huurwoning en per vrij sector-woning in het ontwerp-exploitatieplan en 26% sociaal van alle m2 bvo voor wonen komen er te veel m2 sociale huur met een lage gewogen eenheid (veel lager dan een eenheid vrije sector: 0,09 versus 1,0!).[noot 17] Daardoor wordt het totaal aantal gewogen eenheden lager dan bij een meer realistisch uitgangspunt over de woninggrootte van sociale huur en vrije sector. De particuliere kavels worden daardoor ten onrechte extra belast in het verhaal van de kosten van het ontwerp-exploitatieplan.

Wordt uitgegaan van 26% sociale woningbouw met 75 m2 BVO (60 m2 GBO) per sociale woning dan neemt het aantal m2 BVO sociaal huur af met 48.146 m2 van 121.646 m2 naar 73.500 m2. Het aantal m2 BVO vrije sector met eenzelfde aantal van 48.146 m2 toe.

Het totaal aantal gewogen eenheden m2 BVO neemt daarmee toe van 732.102 m2 naar 775.815 m2.

Het bruto te verhalen bedrag (zonder andere aanpassingen) aan kosten per gewogen eenheid m2 BVO neemt daarmee af met € 64,96 van € 1.152,76 naar € 1.087,80.

Voor de kavel(...) [van adressant] betekent dit een verlaging van de (netto) bijdrage met € 513.443 (7.904 m2 gewogen eenheden x € 64,96 per gewogen eenheid).

[Noot 17] In de meeste segmenten zijn de grondprijzen per m2 BVO aanzienlijk gestegen. De grondprijs voor sociale huur is in Buiksloterham is echter gedaald met 25% van € 232 per m2 bvo in 2015 (4e herziening, blz. 28) naar € 173 per m2 BVO in 2022 (ontwerp-exploitatieplan, blz. 46). In andere gemeenten zijn grondprijzen voor sociale huur meer meegegaan met de algemene prijsontwikkeling. Door het grondprijsbeleid van Amsterdam moeten particulieren zo meer bijdragen aan de kosten van een exploitatieplan, dan bij andere gemeenten. (...)”

Antwoord gemeente

Op pagina 21 van het Rapport wijst adressant op het verschil in gewogen eenheden. Deze uiteenzetting wordt voor kennisneming aangenomen.

Op pagina 22 van het Rapport wordt aangevoerd dat een oppervlakte van 125m² BVO per sociale huurwoning geen realistische aanname is. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij gemeend het woonprogramma en de segmentering als opgenomen in het exploitatieplan aan te passen. Daarbij sluiten we aan bij wat daarover in de Herijking Investeringsnota Buiksloterham 2020 (HIB) is opgenomen. Voor vrije sector is dit 90 m² GO, sociaal 65 m² GO, middeldure huur marktconform is 50 m² GO en middeldure huur marktconform is 80 m² GO (zie pagina 18, tabel 2.3.2 uit het HIB). Deze laatste twee categorieën worden toegevoegd omdat deze mogelijk worden gemaakt in de 7e en 8e partiële herziening bestemmingsplan (zie ambtshalve wijzigingen). Via een vormfactor van 0,75 worden deze gebruiksvloeroppervlakten (GO) omgerekend naar brutovloeroppervlakte (BVO).

Onderstaande tabel toont de nieuwe toegepaste woninggrootte per woningcategorie in het exploitatieplan. Hiermee vervalt het eerder gehanteerde aantal van 125 m² bvo per woning.

	GO	BVO
Vrije sector	90	120
Middeldure huur marktconform	50	67
Middeldure huur marktconform	80	107
Sociaal	65	87

Deze uitsplitsing in woningbouwcategorieën met differentiatie in woninggrootte wordt doorgevoerd in de Herziening.

Daarnaast zal de differentiatie naar segmenten woningbouw niet meer plaatsvinden op basis van m² BVO maar conform gemeentelijk beleid op basis van aantallen woningen. Deze aanpassing op zichzelf leidt tot een stijging van het totaal aantal woningen doordat uit wordt gegaan van gemiddeld gezien kleinere (marktconforme) woningen, een stijging van het totaal aantal gewogen eenheden doordat wonen vrije sector nu meer m² BVO bevat ten opzichte van de andere categorieën en daarmee tot een lager bedrag per gewogen eenheid.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De Herziening is op dit punt aangepast, zoals hierboven toegelicht,.

I.29 “(...) *Het ontwerp-exploitatieplan heeft voor Distelweg 76 belangrijke nadelige financiële gevolgen. De netto bijdrage van Distelweg 76 aan het gemeentelijk kostenverhaal is in het ontwerp-exploitatieplan € 3,89 miljoen. De netto bijdrage volgens het vigerende exploitatieplan, de 4e herziening, is € 2,3 miljoen. De netto bijdrage voor Distelweg 76 in het ontwerp-exploitatieplan is daarmee € 1,6 miljoen, 70%, hoger. (...)*”, Rapport, p. 23

Antwoord gemeente

Adressant voert hier bedragen aan die niet kloppen vanwege de foutieve bijlage 19 bij het exploitatieplan. Hiervoor verwijzen we naar het antwoord op zienswijze I.1.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.30-34 Overige kosten (zonder inbrengwaarde)

Op pagina 23 van de zienswijze geeft adressant aan dat er een toename is van € 726 per m² ten opzichte van de 4^e herziening. Adressant geeft in de zienswijze aan dat daarvan circa € 100 per m² een gevolg is van de toename van de overige kosten inclusief sloop en bodemsanering. Voor de Distelweg 76 wordt aangegeven dat een toename is van circa € 790.000. Adressant geeft voorts aan dat de rest van de toename logischerwijs het gevolg is van de nieuwe waarderingmethode voor de inbrengwaarde en gemeentelijke berekeningen daarmee. Op de toename van de overige kosten van € 100 per m² gewogen eenheid is volgens adressant bij de beoordeling een en ander af te dingen. Verschillende kostenposten zijn volgens adressant te hoog begroot; en daarbij verwijzen ze naar de Sloopkosten, de Bodemsaneringskosten & grondwerk, kosten voor aanleg voorzieningen binnen het plangebied, plankosten en rentekosten.

Bij de sloopkosten wordt aangegeven “(...) *minus € 3 miljoen (lagere raming Steenhuijs en onnodig meenemen kavel die niet herontwikkeld zal worden)*. (...)”, Rapport p. 23

Bij de Bodemsaneringskosten & grondwerk wordt aangegeven:

“(...) *minus €4 miljoen (omdat de verandering in benadering die kosten onnodig worden verschoven van gemeentelijke en erfpachtkavels naar particuliere kavels; tevens zijn bij een erfpachtkavel onnodig saneringskosten berekend, omdat die kavel niet zal worden herontwikkeld)*. (...)”, Rapport p. 23, 24

Bij de kosten voor voorzieningen binnen het plangebied wordt aangegeven:

“(...) *minus €17 miljoen (grootonderhoud toerekening aan gemeente)* (...)”, Rapport p. 24

Bij de plankosten wordt aangegeven:

“(...) *minus € 5 miljoen (niet gemotiveerd gebruik van oude plankostenscan die zoveel lager uitkomst dan de vernieuwde plankostenscan)*. (...)”, Rapport, p. 24

Bij de rentekosten wordt aangegeven:

“(...) minus €3 miljoen (grotendeels door lagere hoge kosten bij bovengenoemd kosten, en klein deel door onnodig lange fasering). (...)”, Rapport p. 24

Antwoord gemeente

Ten aanzien van de sloopkosten verwijzen we hier kortheidshalve naar het antwoord dat hierover is opgenomen bij het antwoord hierboven bij zienswijzen onder nummers I.6, I.12, I.14, I.18, I.19 en I.20;

Ten aanzien van bodemsanering & grondwerk verwijzen we hier kortheidshalve naar het antwoord hierboven bij zienswijzen onder nummers I.3, I.4, I.14, I.18, I.21.

Ten aanzien van de kosten voor voorzieningen wordt verwezen naar het antwoord bij zienswijzen onder nummers I.24 en I.25.

Ten aanzien van de plankosten wordt verwezen naar het antwoord dat hierboven is opgenomen bij zienswijzen onder nummer I.26.

Ten aanzien van de rentekosten wordt verwezen naar het antwoord dat hierboven is opgenomen bij zienswijzen onder nummer I.27.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van de Herziening.

I.35 *“(...) Wat betreft sloopkosten is er op de kavel Distelweg 76 sprake van excessieve sloopkosten in verband met een zwaar onderheide dikke betonnen vloer op 1/4 van de kavel waar in de normatieve benadering van de sloopkosten door de gemeente ten onrechte geen recht wordt gedaan. (...)”, Rapport, p. 24*

Antwoord gemeente

De beantwoording van deze zienswijze hangt samen met de beantwoording zienswijze I.20 hierboven, waarvoor we kortheidshalve naar verwijzen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.36 *“(...) In het algemeen is er voor hetzelfde plangebied Buiksloterham sprake van een niet te controleren toedeling van kosten aan enerzijds het exploitatieplan Buiksloterham en aan anderzijds de (geheime) grondexploitatie rekening Buiksloterham (voor de Investeringsnota 2020). (...)”, Rapport, p. 24*

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is beantwoord bij het antwoord op nummer I.24, waarvoor we hier kortheidshalve naar verwijzen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot het aanpassen van de Herziening.

I.37 “(...) Effect op bijdrage van nieuwe methode voor inbrengwaarde

De toename van de bruto kosten zijn grotendeels gevolg van de hertaxatie van de inbrengwaarden grond en opstellen in 2022. De eerdere taxatie was van 2009. Dat verklaart het grote verschil inbrengwaarde van € 553 miljoen tussen de 4e herziening uit 2015 en het ontwerp-exploitatieplan.

De gemeente maakt het effect van de nieuwe methode voor de inbrengwaarde ten opzichte van de vigerende ten onrechte niet inzichtelijk.

Het kostenverhogende effect van de nieuwe waarderingsmethode is natuurlijk niet als positief te beoordelen, Het effect zou zoveel mogelijk neutraal moeten zijn ten opzichte van 2015, de 4e herziening. Dat is ten onrechte niet het geval.

De Inbrengwaarde is in de berekening van het exploitatieplan en de netto bijdrage 'broekzak-vestzak', eerst er bij tellen en (in de kosten van het exploitatieplan) en dan er weer aftrekken (bij de berekening van de bruto naar de netto bijdrage van een kavel). De nieuwe waardering voor Distelweg 76 kost [adressant] nu extra circa €800.000. Als de inbrengwaarde met de nieuwe benadering neutraal is ten opzichte van de 4e herziening en de overige kosten deels te hoog zijn geraamd, dan zakt de netto bijdrage van € 3,9 miljoen voor Distelweg 76 met €300.000 (minder overige kosten) en € 800.000 (geen kostenverhogend effect nieuwe methode inbrengwaarde), dus met €1,1 miljoen. De netto bijdrage voor Distelweg is dan met de aanpassingen als gevolg van de beoordeling € 2,8 miljoen in plaats van € 3,9 miljoen. (...)", Rapport, p. 24, 25

Antwoord gemeente

Deze zienswijze heeft betrekking op de inbrengwaarde en de hertaxatie daarvan, en komt overeen met de zienswijzen onder nummers I.8, I.9, I.10, I.11 en I.12. Voor een antwoord op de zienswijze verwijzen we hier dan ook naar het antwoord op de zienswijzen onder deze nummers.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.38 “(...) Niet reële aanname woninggrootte sociale huur

Daarbij komt nog een bijstelling voor een niet reële aanname van het gemiddelde oppervlak voor een sociale huurwoning (125 m2 BVO, terwijl een meer reële aanname 75 m2 BVO is). Dat verlaagt de bijdrage voor [adressant] met nog eens € 500.000. (...)", Rapport, p. 25

Antwoord gemeente

Zie voor antwoord op deze zienswijze het antwoord onder nummer I.28

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de Herziening. Zie hiervoor het antwoord onder nummer I.28

I.38a “(...) Totaal effect beoordeling op bijdrage kavel 76 [adressant]

Totaal effect beoordeling op bijdrage kavel 76 [adressant]

De netto bijdrage aan het kostenverhaal voor Distelweg 76 is van € 2,3 miljoen in 2015 naar € 3,9 miljoen in 2022, zijnde een toename € 1,6 miljoen.

De beoordeling van het ontwerp-exploitatieplan leidt tot de nodige aanpassingen in het voorliggende ontwerp.

In totaal kan de netto bijdrage van [adressant] van € 3,9 miljoen naar aanleiding van de beoordeling worden verlaagd met € 1,6 miljoen. De netto bijdrage wordt dan € 2,3 miljoen.

Als de inbrengwaarde methode geheel neutraal zou zijn (ook in de 4e herziening) dan is daarvan nog een verlaging van circa € 1 miljoen op de bijdrage voor Distelweg 76 het gevolg.

Kortom het huidige ontwerp-exploitatieplan kan de toets der kritiek niet doorstaan. Het ontwerp-exploitatieplan is tevens in strijd met de geschreven en ongeschreven beginselen van bestuur tot stand gekomen nu er van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering geen sprake is. Een en ander zal in het vervolg en voor de vaststelling moeten worden meegenomen en tot aanpassing leiden. Dit om tegemoet te komen aan de geldende regelgeving inzake exploitatieplannen (Wro en Bro) alsmede de gerechtvaardigde rechten en belangen van [adressant]. Die worden middels het ontwerp-exploitatieplan onevenredig hard geschonden. (...)”, Rapport, p. 25.

Antwoord gemeente

Uit het bovenstaande van deze Nota van beantwoording kan worden geconstateerd dat per aangedragen onderdeel in de zienswijze van adressant het exploitatieplan volgens de wettelijke systematiek tot stand is gekomen en genoegzaam is gemotiveerd. De systematiek van het exploitatieplan draagt ertoe bij dat de kosten van de grondexploitatie van Buiksloterham over de eigenaren en gemeente evenredig wordt verdeeld.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

In de aanvullende zienswijze van d.d. 13 oktober 2022 heeft adressant een aanvulling op het Rapport overgelegd (hierna: Rapport Aanvulling). In deze aanvulling geeft adressant aan dat

na het indienen van de zienswijze nog enkele nieuwe bevindingen zijn gedaan die betrekking hebben op, kort samengevat: a) meer gewogen eenheden bij kleiner oppervlak sociale huur; b) uitgangspunt gebruikswaarde voor de inbrengwaarde; c) excessieve sloopkosten voor adressant. De onderstaande zienswijzen (nummers I.39-I.41) komen uit dit Rapport Aanvulling.

I.39 “(...) Sociale huur kleiner oppervlak en grondprijs

(...)

Voor een bijstelling zijn wij voor sociale huur uitgegaan van 75 m2 BVO. Dat leidt vervolgens tot een verlaging van het gewogen aantal m2 BVO voor sociale huur en verhoging van het aantal m2 BVO vrije sector.

(...)

Volgens het vigerend grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam heeft een kleiner appartement een hogere grondprijs per m2 dan een groter appartement. Dan dient ook de grondprijs voor sociale huur te worden aangepast aan die van een kleinere sociale huurwoning. (...)

De grondopbrengst per m2 GO sociaal wordt per eenheid hoger als we van 75 BVO uitgaan. Het aantal gewogen eenheden gaat dan sociaal woning wat omhoog. De wegingsfactor is dan niet 173 (grondprijs sociaal per m2 BVO/1913 (vrije sector grondprijs per m2 BVO) zijnde 0,09, maar wordt dan 235/1913: 0,1228.

Dat leidt in totaal wat meer gewogen eenheden (plus 1.664) en daarmee een wat lager bedrag per gewogen eenheid voor het kostenverhaal. En dat betekent vervolgens een extra maar beperkte verlaging van de bijdrage aan het kostenverhaal voor de Distelweg 76 van [adressant]. (...)”, Rapport Aanvulling, p. 1, 2.

Adressant illustreert de effecten van de correctie sociale huur in het kader op pagina 1 van het Rapport Aanvulling, waarin de totaal gewogen eenheden bij correctie sociale huur 125m² BVO naar 75m² bvo is opgenomen. Op pagina 2 van Rapport Aanvulling is in de tekst een kader opgenomen met als titel Grondprijzen nieuwe erfpachtrechten 2022.

Antwoord gemeente

Voor een antwoord wordt verwezen naar het antwoord bij zienswijze I.28

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de Herziening, waarvoor verwezen wordt naar het antwoord onder nummer I.28 hierboven.

I.40 “(...) Gebruikswaarde als uitgangspunt inbrengwaarde

De grondexploitatie voorziet in een vergoeding voor de waardeverschillen van de in te brengen gronden. In alle voorgaande exploitatieplannen werd dit verschil berekend door van

alle kavels de gebruikswaarde te bepalen, via een taxatie. Hierbij gold een taxatie in 2009 als basis, in de latere jaren werd deze gecorrigeerd met een index.

In de reparatie is overgestapt naar een taxatie op basis van complexwaarde, waarbij het hele plangebied als één complex wordt beschouwd. De taxatie van Steenhuijs bevat daarnaast ook de gebruikswaarde per kadastrale kavel per 1 januari 2022. De inbrengwaarde in het exploitatieplan is gelijk aan de complexwaarde, plus een bedrag aan excessief waar de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde.

(...)

De taxatie maakt het mogelijk om ook de inbrengwaarde op basis van de gebruikswaarde te kunnen bepalen. De inbrengwaarde naar gebruikswaarde geeft een heel andere verhouding tussen de particuliere en gemeentelijke kavels in het exploitatieplan. De inbrengwaarde halveert van € 774 miljoen naar € 372 miljoen.

(...)

Bij toepassing van deze gebruikswaarde anno 2022 als inbrengwaarde wordt de bruto bijdrage lager en zal de netto bijdrage voor met name de particuliere kavels beduidend lager uitvallen. Dat komt omdat hun gebruikswaarde met m2 aanzienlijk hoger ligt.

De overstap naar complexwaarde is in het voordeel van de gemeente als bezitter van de meeste gronden in Buiksloterham: 87% van het totale kaveloppervlak betreft gemeente- en erfpachtkavels.

(...)

Een tweede stap hierbij is het elimineren van 6 kavels die door hun hoge gebruikskosten de inbrengwaarde sterk vertekenen. Het is niet reëel om te verwachten dat deze locaties worden herontwikkeld. De inbrengwaarde van deze 6 kavels is in tabel 3 weergegeven.

(...)

Deze 6 kavels hebben met een aandeel van 4,6% van het totale grondoppervlak een aandeel van bijna 24% in de totale gebruikswaarde. Zonder deze kavels geeft dit het reële beeld van de inbrengwaarde op basis van de gebruikswaarde, zoals opgenomen in tabel 4

(...) De inbrengwaarde van het plangebied op basis van gebruikswaarde komt op € 283 mln. De toepassing daarvan op de grondexploitatie (tabel 5) staat voor een bruto bijdrage van € 797,68 per m² gewogen eenheid, zonder de 6 kavels wordt dit zelfs € 705,50 per m². Dit is zonder aanpassing van de bodemsaneringskosten bij de eliminatie van de 6 kavels, die geraamd op € 4,8 mln. Met verrekening daarvan wordt de bruto bijdrage per gewogen eenheid € 698,53. In het exploitatieplan op basis van complexwaarde is de bruto bijdrage fors meer: € 1.152,76 per m²!

(...)

(...) Na correctie van de opbrengstseenheden voor de oppervlakte van sociale huurwoningen (zie tabel 1) ontstaat de volgende uitkomsten voor de bruto bijdrage in tabel 6

(...)

Uitkomsten voor netto bijdrage Distelweg 76

Doorrekening van de bijdragen per gewogen opbrengsteenheid voor Distelweg 76 (kavel 42b) geeft het beeld zoals weergegeven in tabel 7. De netto bijdrage na aftrek sloopkosten komt voor Distelweg 76 uit op € 2.147.870,=.

(...)

Het effect van de eliminatie van de 6 kavels is fors: hierdoor neemt de netto bijdrage af met een kwart.

Per opbrengsteenheid komt deze netto bijdrage neer op ongeveer € 250 per m². Dat is nagenoeg gelijk aan de gemiddelde kosten per gewogen eenheid, uitgaande van de overige kosten, exclusief sloop. Deze uitkomst van het kostenverhaal is voor Distelweg dus vrij neutraal voor het effect van de inbrengwaarde op basis van gebruikswaarde.

En dat is wenselijk. Het gaat immers om een reële benadering van het verhaal van kosten die gemeente maakt. (...), p. 3 t/m 6 Rapport Aanvulling.

Adressant illustreert de zienswijze met tabellen 3 tot en met 7.

Antwoord gemeente

Voorzover deze zienswijze betrekking heeft op de methodiek voor het berekenen van de inbrengwaarde verwijzen we hier kortheidshalve naar het antwoord bij de zienswijzen onder nummers: I.8, I.9, I.10, I.11, I.12. In aanvulling daarop delen we mede dat de taxatie DHV uit 2009 zowel de complexwaarde als de gebruikswaarde betrof, waarbij zij opgemerkt dat destijds de gebruikswaarde vaak hoger was dan de complexwaarde.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

I.41 “(...) Excessieve sloopkosten Distelweg 76

In de sloopkostenberekening van het exploitatieplan is gerekend met een BVO van 2.557 m² en een sloopkostennorm van € 111,17 per m² (prijsspeil 1 januari 2022, bijlage 13 ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie), totaal € 284.264. In de sloopkostennorm is uitgegaan van standaardvloeren met standaard fundering voor een een-laagse bedrijfshal.

Volgens de eigenaar is de hele vloer van de bedrijfsruimte op de kavel Distelweg 76 voorzien van een zware betonnen vloer met fundering. Daarnaast is een deel (circa 1/5) van de bedrijfsruimte twee-laags voor kantoorruimte.

Uit het bouwdoossier van de grote fabriekshal (1964) van Distelweg 76 kan worden afgeleid dat de betonnen vloer 20% zwaarder is dan bij deze norm gerekend en dat het aantal funderingspalen 3x zo hoog is als in de norm gerekend.

Uitgaande van de kavel met 2.557 m² BVO bebouwing met onderheide vloer en de zwaardere constructie komt een voorzichtige schatting op 2.557 m² x € 140 per m² = € 357.980.

Daarbij komen nog extra sloopkosten voor het twee-laagse gedeelte van de bedrijfs-ruimte Distelweg 76. De totale sloopkosten voor Distelweg 76 worden daarmee ge-raamd op circa€ 400.000. Dat is€ 115.000 (40%) meer dan de gemeentelijke genormeerde raming voor Distelweg 76. De in paragraaf 3.4 berekende de netto bijdrage voor de Distelweg 76 van€ 2.147.870 kan tot slot nog worden verlaagd met de excessieve sloopkosten van€ 115.000. Daarmee is de netto bijdrage € 2.032.870 voor de kavel Distelweg76 van [adressant].

(...)”, Aanvullend Rapport, p. 6, 7.

Antwoord gemeente

Voor een antwoord op deze zienswijze verwijzen we hier kortheidshalve naar het antwoord onder zienswijze nummer I. 20

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

Adressant II

Adressant heeft een zienswijze ingediend bij brief van 7 september 2022. Adressant geeft aan eigenaar te zijn van het perceel Asterdwardsweg 5 in Buiksloterham. Met de gemeente is adressant in overleg over de ontwikkeling op deze kavel.

Hieronder volgt per onderdeel van de zienswijze een citaat (*cursief*) danwel een samenvatting van de zienswijze (recht) waarop de reactie van de gemeente volgt.

II.1 Rekensystematiek kostenverhaal ontwikkeling kavel 54B niet op basis van het exploitatieplan.

Voor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor deze ontwikkeling dient volgens adressant de plankostenregeling uit de Wet ruimtelijke ordening te worden toegepast, en niet de rekenmethodiek uit het exploitatieplan Buiksloterham behorende bij het bestemmingsplan Buiksloterham. Adressant voert aan “(...) *Ik kan mij vooralsnog niet verenigen met een rekenmethodiek op basis van het exploitatieplan en stel mij op het standpunt dat voor mijn ontwikkeling op zichzelf (en dus niet op basis van het exploitatieplan) bepaald dient te worden welke kosten verhaald kunnen worden.* (...)”, Zienswijze, p. 2, eerste alinea.

Antwoord gemeente:

De ontwikkeling waar belanghebbende op doelt is (nog) niet toegestaan volgens het geldend juridisch planologisch regime. Daarvoor moet nog een aparte juridisch planologische procedure worden doorlopen, zoals een uitgebreide afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Adressant is met gemeente in gesprek over deze ontwikkeling. Daarin wordt ook gesproken over het verhaal van de kosten van de grondexploitatie. In de zienswijze maakt adressant bezwaar tegen de voorgestelde wijze van berekening voor het kostenverhaal behorende bij de voorgenomen ontwikkeling. Deze berekening is in het kader van de gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaar voorgesteld en staat buiten het kader van de procedure van voorliggend ontwerp exploitatieplan, 5 herziening reparatie.

In de hier voorliggende herziening van het exploitatieplan zijn alleen de ontwikkelingen opgenomen die op grond van het vigerend planologisch regime planologisch mogelijk zijn. De voorgestelde ontwikkeling waar adressant op doelt is dat niet en maakt daarom ook geen onderdeel uit van deze Herziening.

De zienswijze heeft daarom geen betrekking op de voorliggende herziening van het exploitatieplan. Dit punt is buiten de orde en daarmee ongegrond.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

II.2 . Gewogen eenheden exploitatieplan

“(…) Voor het geval de rekenmethodiek van het exploitatieplan toch toegepast wordt en in dit geval de vijfde herziening van toepassing wordt, maak ik hierbij gebruik van de gelegenheid om te reageren op de inhoud van het exploitatieplan. De rekenmethodiek van de gemeente leidt tot een winst in het vastgestelde exploitatieplan. Dat is niet het doel van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan is gebaseerd op verhaal van kosten voor de ontwikkeling van 4.000 woningen. Inmiddels is met de vaststelling van het Herinvesteringsbesluit Buiksloterham van 10 november 2020 de mogelijkheid geboden om 4.000 extra woningen te realiseren. Op dit moment is het bedrag per gewogen eenheid bepaald op basis van 4.000 woningen en niet op basis van de 8.000 woningen die mogelijk zijn op basis van het herinvesteringsbesluit. Er is dus ook geen rekening gehouden met de ontwikkeling van woningen ter plaatse van Asterdwarweg 5. Als de woningen ter plaatse van Asterdwarweg 5 wel meegenomen zouden zijn, dan zou dat hebben geleid tot een lager bedrag per gewogen eenheid. Gelet op het herinvesteringsbesluit zijn er meer ontwikkelingen te verwachten dan alleen Asterdwarweg 5. Als deze ontwikkelingen – waar ook geen rekening mee is gehouden in het exploitatieplan Buiksloterham – ook meegewogen zouden worden in het aantal gewogen eenheden, dan zou dat moeten leiden tot een lager bedrag per gewogen eenheid. Nu het niet mogelijk is om deze ontwikkelingen mee te laten wegen (het bestemmingsplan Buiksloterham 2009 en het daarbij behorende exploitatieplan ziet immers niet op die extra ontwikkelingsmogelijkheden uit het herinvesteringsbesluit), worden alle exploitatiebijdrages voor deze ontwikkelingen met een te hoog bedrag berekend, wat zal leiden tot meer opbrengsten dan kosten.

In het geval de rekenmethodiek van het exploitatieplan ook toegepast gaat worden voor ontwikkelingen die het bestemmingsplan Buiksloterham 2009 niet mogelijk maakt, dan dient het bedrag per gewogen eenheid hierop aangepast te worden. (...)”, Zienswijze, p. 2, tweede en derde alinea.

Antwoord gemeente:

Adressant geeft in deze zienswijze aan dat – kort samengevat - als de rekenmethodiek van het exploitatieplan wel wordt toegepast bij de ontwikkeling aan de Asterdwarweg de gemeente winst maakt. Volgens adressant is nl het aantal gewogen eenheden nog gebaseerd op het oude investeringsbesluit uit 2006 met een maximum aantal woningen van 4000. Het voorliggend exploitatieplan houdt geen rekening met het aantal woningen als in het HIB aangegeven (nl ca 8000 woningen). Dat betekent volgens adressant dat het exploitatieplan te weinig eenheden zijn opgenomen zodat het bedrag per eenheid te hoog is.

Hierop delen we mee dat, zoals hierboven in ons antwoord onder II.1 is opgenomen dat voorliggende ontwerp exploitatieplan alleen de ontwikkelingen opgenomen die op grond van het vigerend planologisch regime planologisch mogelijk zijn.

Het programma als opgenomen in het HIB is momenteel grotendeels niet planologisch juridisch mogelijk, en is daarom ook niet meegenomen in het voorliggende exploitatieplan.

Dit HIB programma heeft dan ook geen effect op de gewogen eenheden en de hoogte van het bedrag per eenheid zoals adressant stelt.

Hierboven is opgenomen dat het programma van het HIB grotendeels niet planologisch mogelijk is. Er dient hierbij namelijk rekeningen mee te worden gehouden dat ingrepen uit het HIB die al wel planologisch mogelijk zijn, wel zijn meegenomen in voorliggend exploitatieplan. Dit geldt voor de zevende en achtste partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham. Na ter visie legging van voorliggend ontwerp exploitatieplan zijn immers de zevende partiële herziening en de achtste herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham in werking getreden. De zevende partiële

herziening betreft een gedeelte aan de Papaverhoek. De achtste herziening betreft een planologische aanpassing van kavel 19 om daar meer bouwvolume toe te staan. Deze herzieningen van het bestemmingsplan betreffen een aanpassing van het programma en zijn meegenomen in voorliggende herziening van het exploitatieplan.

Gedurende de periode van na ter inzagelegging is ook de zesde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham in werking getreden. Deze herziening is een beleidsneutrale herziening van het bestemmingsplan en is gericht om de aanleg van het zuidelijke gedeelte van de westelijke ontsluitingsweg mogelijk te maken. In deze zesde herziening is geen programma uit het HIB mogelijk gemaakt.

Daarnaast zijn er ingrepen uit het HIB die wel al in het exploitatieplan zijn verwerkt. Dit zijn ingrepen die momenteel, ook onder het vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan en welke al onderdeel uitmaakten van het vigerende exploitatieplan. Hierbij kan gedacht worden aan aanleg en inrichting van wegen, parken en groenvoorzieningen.

Ingrepen uit het HIB die nog niet zijn verwerkt in voorliggend exploitatieplan zijn bijvoorbeeld de landaanwinningen en de verondiepingen waarvoor nog ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen om dit mogelijk te maken. Pas nadat dergelijke ingrepen juridisch planologisch mogelijk zijn gemaakt worden ze bij een eerstvolgende herziening van het exploitatieplan toegevoegd aan het exploitatieplan.

De methodiek als opgenomen in het exploitatieplan is conform de vereisten zoals voortvloeit uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Dit leidt tot een evenredig verhaal van de kosten over alle grondeigenaren in het gebied Buiksloterham. Dat dit zou leiden tot winst bij de gemeente zoals adressant stelt wordt dan ook niet gevolgd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening

II.3 Rente

“(...) Daarnaast is het mij op dit moment niet duidelijk op welke wijze de rente wordt berekend voor de jaren voor 1 januari 2022. Ik zie graag een overzicht van de wijze waarop de rente berekend dient te worden over de verschuldigde exploitatiebijdrage. Tot op heden werd gerekend met een rentepercentage van 3,5 procent, terwijl de rente in werkelijkheid veel lager was. Dat lijkt mij niet redelijk. Bovendien is het niet redelijk om rente in rekening te brengen voor plannen die niet voorzien waren.(...)”, Zienswijze, p. 2, vierde alinea.

Antwoord gemeente:

Adressant vraagt hier kort gezegd om een onderbouwing van het gebruikte rentepercentage. Daarop geven wij aan dat in paragraaf 3.4.4.6 van het exploitatieplan een toelichting is opgenomen over rentetoerekening. Sinds het in werking treden van het exploitatieplan Buiksloterham, 4e herziening

(vastgesteld door de raad op 16 december 2015) wordt gerekend met een rentepercentage van 3,5%. Dit rentepercentage wordt aangepast in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan (thans ligt voor 5e herziening reparatie).

Voor de rentetoerekening in de berekening exploitatiebijdrage vanaf 2023 (na aanpassing prijspeil heeft het exploitatieplan prijspeil 1-1-2023) tot aan aanvraag omgevingsvergunning (betalingsmoment exploitatiebijdrage) wordt op grond van het voorliggende exploitatieplan 5e herziening reparatie gerekend met een veel lager rentepercentage, namelijk 0,52%. Dat rentepercentage is in lijn met de gemeentelijke grondexploitaties en kan als redelijk worden aangenomen.

Adressant geeft in de zienswijze aan dat het toepassen van de vastgestelde rentepercentages onredelijk is, en dat het niet redelijk is om de percentages ook toe te passen voor plannen die niet zijn voorzien.

Ten aanzien van de opmerking van adressant dat het onredelijk is rente in rekening te brengen voor plannen die niet zijn voorzien, merken wij op dat het exploitatieplan betrekking heeft op de in bestemmingsplan aangewezen bouwplannen, dus op bouwplannen die wel zijn voorzien. Dergelijke aangewezen bouwplannen staan omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De wet vereist dat kostenverhaal wordt voorzien voor plannen waarin is voorzien in dergelijke aangewezen bouwplannen. Dat adressant aangeeft dat er kosten in rekening worden gebracht voor plannen die niet zijn voorzien is dan niet relevant: het gaat om de aangewezen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1. Bro.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

II.4 contra-expertise

“(...) Tot slot houd ik mij het recht voor om op een later moment een contra-expertise aan te leveren ten aanzien van de inbrengwaarde, waarbij tevens gelet wordt op de ontwikkelmogelijkheden. (...)”, zienswijze blz. 2

Antwoord gemeente:

Deze zienswijze beschouwen wij als een mededeling en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Adressant III

Adressant heeft een zienswijze ingediend bij brief van 6 september 2022.

Hieronder volgt per onderdeel van de zienswijze een citaat (*cursief*) danwel een samenvatting van de zienswijze (recht) waarop de reactie van de gemeente volgt.

III.1 Exploitatieplan geldt niet voor ontwikkeling kavel 65 (fase 2)

In de zienswijze stelt adressant dat de exploitatiebijdrage en de berekeningsmethodiek op basis van het exploitatieplan (en de herzieningen daarvan) voor het bestemmingsplan Buiksloterham niet ten grondslag worden gelegd aan de berekening van de exploitatiebijdrage voor nieuwe ontwikkelingen die buiten het bestemmingsplan vallen. Zo ook voor het project van adressant aan de Asterweg (fase 2). Als eerste reden noemt adressant dat de ontwikkeling van de Asterweg (fase 2) niet is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buiksloterham en dat de locatie nu nog een bedrijfsbestemming heeft. In de zienswijze staat in de derde alinea: “(...) *Het exploitatieplan dat is opgesteld ten behoeve van kostenverhaal van hetgeen is mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan Buiksloterham geldt dus niet voor deze ontwikkeling. Nu het bestemmingsplan deze ontwikkeling niet mogelijk maakt, kan de exploitatiebijdrage en de berekeningsmethodiek niet gebaseerd worden op de 5^e herziening Exploitatieplan Buiksloterham 2015. (...)*”, Zienswijze p. 1, derde alinea.

Antwoord gemeente

In het hier voorliggende ontwerp exploitatieplan zijn alleen de ontwikkelingen opgenomen die op grond van het vigerend planologisch regime zijn toegestaan. De voorgestelde ontwikkeling waar adressant op doelt, namelijk de door hem gewenste ontwikkeling aan Asterweg fase 2, is (nog) niet juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling maakt dan ook geen onderdeel uit van het ontwerp exploitatieplan zoals ter inzage heeft gelegen.

De zienswijze heeft daarom geen betrekking op het ontwerp exploitatieplan dat ter inzage heeft gelegen. Dit punt is buiten de orde en daarmee ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

III.2 Geen rekening met Herijking Investeringsbesluit 2020

Als tweede reden voert adressant aan dat uit het bestemmingsplan Buiksloterham de ambities zijn vervaardigd uit de Investeringsnota van 20 december 2006, waarbij het doel was om 4.000 woningen te realiseren. De kosten voor de transformatie van een bedrijventerrein in een woonwerkgebied moesten volgens adressant verdeeld worden op basis van 4.000 woningen. In de zienswijze is voorts opgenomen: “(...) *Inmiddels is op 10 november 2020 de herijking van het investeringsbesluit uit 2006 vastgesteld, waarbij de ambitie van 4.000 woningen is aangepast naar ten minste 8.000 woningen. Dit betekent dat de kostenverdeling zoals voorgesteld in de 5^e herziening niet representatief is voor de*

huidige situatie (evenals overigens de 4^e herziening dat ook niet is). (...)", Zienswijze p. 1, vierde alinea.

Antwoord gemeente:

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder nummers II.1, II.2. Voor het antwoord op deze zienswijze wordt daarom hier kortheidshalve verwezen naar het antwoord van de gemeente bij de zienswijzen onder nummers II.1 en II.2.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

III.3 Rekenmethodiek aanpassen/gewogen eenheden

Adressant geeft aan dat bij de 4^e herziening van het exploitatieplan het bedrag per gewogen eenheid is verhoogd van € 254,38 naar € 426,73 omdat het aantal gewogen eenheden in het exploitatieplan daalde. Adressant wijst erop dat in voorliggende 5e herziening reparatie het aantal gewogen eenheden is toegenomen en dat ook een hoger bedrag per gewogen eenheid wordt voorgesteld, nl € 1.152,76. Volgens adressant zou het bedrag per gewogen eenheid verlaagd moeten worden omdat het aantal gewogen eenheden zijn toegenomen.

Adressant stelt dat als de ontwikkelingen van het HIB ook meegewogen zouden worden in het aantal gewogen eenheden, dat dit dan zou moeten leiden tot een lager bedrag per gewogen eenheid. Dat gebeurt nu niet volgens adressant. Het bijbehorende exploitatieplan ziet niet op die extra ontwikkeling uit het HIB en worden alle exploitatiebijdrages voor deze ontwikkeling met een te hoog bedrag berekend.

Adressant wijst erop dat als de rekenmethodiek van het exploitatieplan ook toegepast wordt voor ontwikkelingen die het bestemmingsplan Buiksloterham niet mogelijk maakt, het bedrag per gewogen eenheid hierop te worden aangepast. Adressant concludeert dat de kosten die voortkomen uit het HIB in de 5e herziening wel worden meegenomen, maar de potentiële ontwikkelde meters en ontwikkel eenheden (en daarmee gepaarde opbrengsten uit exploitatiebijdragen) niet. Dit betekent volgens adressant dat het kostenverhaal wordt gedekt met enkel eenheden die mogelijk zijn conform het bestemmingsplan, terwijl er in werkelijkheid in de toekomst veel meer eenheden zullen worden ontwikkeld, en dat de gemeente daarop dan winst maakt.

Antwoord gemeente

Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze onder nummer II.2. Voor de beantwoording wordt daarom hier kortheidshalve verwezen naar het antwoord van de gemeente onder nummer II.2.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening

III.4 Toelichting rente

"(...) Daarnaast ontvang ik graag een toelichting over de wijze waarop de rente berekend dient te worden over de verschuldigde exploitatiebijdrage. Tot op heden werd gerekend met een

rentepercentage van 3,5 procent, terwijl de rente in werkelijkheid veel lager was. Dat is onredelijk. Bovendien is het niet redelijk om rente in rekening te brengen voor plannen die niet voorzien waren. (...)”, Zienswijze p. 2, derde alinea.

Antwoord gemeente:

Het antwoord bij deze zienswijze is gelijk aan het antwoord zoals opgenomen onder nummer II.3 waarvoor we voor de beantwoording hier kortheidshalve naar verwijzen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

III.5 contra-expertise

“(...) Ten aanzien van de inbrengwaarde, houd ik mij het recht voor om op een later moment een contra-expertise aan te leveren. (...)”, Zienswijze p. 2, vierde alinea.

Antwoord gemeente:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

III.6 Beperkte mogelijkheden gemeente voor kostenverhaal, hoge sloop- & saneringskosten

“(...) Tot slot: De kosten voor de gemeente met betrekking tot de ontwikkeling zelf zijn in dit geval beperkt. Het betreft eigen grond en de kosten voor bouwrijp maken zijn voor Asterweg Amsterdam C.V. zelf. Voorts worden de kosten voor vergunningverlening geregeld via de legesverordening. De exploitatiekosten dienen dus uitgewerkt te worden op grond van de artikelen 6.12, lid 2, onder a, 6.13 en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, de artikelen 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en 6.2.6 Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling plankostenexploitatieplan.

Bij onze huidige ontwikkeling Max&Moore op hetzelfde plot is gebleken dat het bouwrijp maken op deze locatie heel kostenintensief is, met name vanwege het industriële verleden.

Er zit veel asbest in de opstallen en de grond, er zijn meerdere olietanks gevonden die leeggepompt en opgegraven moesten worden met alle bijhorende risico's van dien (zo is er een tank onvoorzien gaan lekken en is er olie in het Tolhuiskanaal gelekt waardoor wij veel extra kosten hebben gemaakt). Voor de 2e fase voorzien wij dat de kadewand geheel vernieuwd moet worden, de grond gesaneerd en dat alle grondwerkzaamheden evenals bij Max&Moore onder begeleiding (i.v.m. explosieven) moet gebeuren. Tot slot is er de grondwaterstand waar wij rekening mee moeten houden. (...)”, Zienswijze p. 2, vijfde en zesde alinea.

Antwoord gemeente:

Ten aanzien van het gestelde over het kader van het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie wordt hier aangevoerd dat voorliggend exploitatieplan is opgesteld conform wettelijke voorschriften als opgenomen in afd. 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en de door adressant opgenomen artikelen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De Regeling plankosten exploitatieplan is op voorliggend exploitatieplan niet van toepassing omdat het initiële exploitatieplan is opgesteld in 2009 en toen was de Regeling plankosten exploitatieplan nog niet vastgesteld. In het antwoord bij zienswijzenummer I.26 heeft de taxateur aangegeven hoe is omgegaan met de Regeling.

Ten aanzien van de kosten voor sanering melden we dat deze zijn geraamd in het exploitatieplan op basis van algemene uitgangspunten. Zie hierover paragraaf 3.4.4.1. van de Herziening en bijlage 14 bij de Herziening. Hieraan willen we toevoegen dat het desbetreffende plan van adressant planologisch niet is toegestaan. De mogelijkheid bestaat dat realisatie van het plan van adressant wel meer sanering met zich meebrengt dan het bouwplan zoals aangewezen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

III.7 Verzoek niet toepassen rekenmethodiek voor ontwikkeling kavel 65

“(...) Verzoek

Ik verzoek u om de ontwikkeling van woningen ter plaatse van kavel 65 buiten beschouwing te laten voor dit exploitatieplan en het college op te dragen om de rekenmethodiek vanuit het exploitatieplan niet toe te passen op ontwikkelingen die niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buiksloterham 2009 en het bijbehorende exploitatieplan, waar voorliggend ontwerpexploitatieplan de vijfde herziening is.

In het geval u de rekenmethodiek van het exploitatieplan wel wilt toepassen op andere ontwikkelingen dan die het bestemmingsplan Buiksloterham 2009 mogelijk maakt, dan verzoek ik u hierbij bij de hoogte van het bedrag per gewogen eenheid rekening mee te houden. Daarnaast verzoek ik u in dat geval om de rentes op een redelijke wijze in rekening te brengen en de inbrengwaardes te herzien op die ontwikkelingsmogelijkheden. (...)”, Zienswijze p. 3, eerste en tweede alinea.

Antwoord gemeente:

Als hierboven aangegeven bij het antwoord op zienswijzen II.1 en II.2 zijn in het exploitatieplan alleen ontwikkelingen opgenomen die momenteel juridisch planologisch zijn toegestaan. De voorgestelde ontwikkeling van adressant op kavel 65 fase 2 is momenteel niet toegestaan volgens het vigerend bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet nog een juridisch planologische procedure worden doorlopen. Om die reden is het niet meegenomen in het voorliggende exploitatieplan.

Het verzoek van adressant heeft betrekking op de berekening in het kader van het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor de ontwikkeling op kavel 65 fase 2, waarover adressant met gemeente op dit moment in gesprek is. Het initiële verzoek van adressant om bij de wijze van berekening het exploitatieplan in dat kader niet toe te passen valt daarmee buiten het kader van voorliggend ontwerp exploitatieplan

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

Adressant IV

Adressant heeft een zienswijze ingediend bij brief van 6 september 2022. Deze is door ons ontvangen op 7 september 2022. De zienswijze is ingediend namens de Vereniging van Eigenaar Van Het Gebouw De Groene Draeck Gelegen Aan Grasweg 53, De Groene Draeck Amsterdam B.V. en Le Phare Amsterdam B.V.

Hieronder volgt per onderdeel van de zienswijze een citaat (*cursief*) danwel een samenvatting van de zienswijze (recht) waarop de reactie van de gemeente volgt.

IV.1 stijging gewogen eenheden

Adressant geeft aan verbaasd te zijn over de toename van het bedrag per gewogen eenheid van € 426,73 naar € 1.152,76. Een toename van meer dan 170% vindt adressant onbegrijpelijk. In de zienswijze is voorts opgenomen: “(...) *In de toelichting is onvoldoende toegelicht hoe de exorbitante stijging van het bedrag per gewogen eenheid tot stand is gekomen. Het lijkt erop dat de kosten die gemaakt worden om het gebied geschikt te maken voor de toekomstige ontwikkeling conform de herijking van het investeringsbesluit met 4.000 extra woningen, nu verhaald wordt op de 4.000 woningen die het bestemmingsplan 2009 mogelijk maakt. Dit is ontoelaatbaar. Ik verzoek u dan ook om het bedrag per gewogen eenheid aan te passen en de exorbitante stijging nader te onderbouwen.* (...)”, Zienswijze p. 1, derde alinea.

Antwoord gemeente:

Adressant constateert kort gezegd dat er sprake is van een hoge toename van het bedrag per gewogen eenheid ten opzichte van het thans geldende exploitatieplan Buiksloterham 4^e herziening en verzoekt om het bedrag per gewogen eenheid aan te passen en de stijging ten opzichte van de 4^e herziening nader te onderbouwen.

De wijzigingen ten opzichte van de 4^e herziening van het exploitatieplan, en daarmee ook de stijging van het bedrag per gewogen eenheid, worden verklaard in onderdeel ‘Overzicht wijzigingen exploitatieplan Buiksloterham 5^e herziening reparatie’ in het exploitatieplan.

Voor het overige is de zienswijze gelijk aan de zienswijze onder nummer II.2 waarvoor we hier voor het antwoord korthedshalve naar verwijzen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

IV.2 berekening rente

“(...) *Daarnaast is het niet duidelijk op welke wijze de rente berekend dient te worden over de verschuldigde exploitatiebijdrage. Tot op heden werd gerekend met een rentepercentage van 3,5 procent, terwijl de rente in werkelijkheid veel lager was. Dat is onredelijk. Ik verzoek u om een*

duidelijke toelichting te geven over de renteopbouw van de afgelopen jaren en een redelijk voorstel te doen ten aanzien van de rente (...)", Zienswijze p. 1, vierde alinea.

Antwoord gemeente:

Adressant vraagt hier kort gezegd om een onderbouwing van het gebruikte rentepercentage en een redelijk voorstel te doen van de rente. Het antwoord bij deze zienswijze is gelijk aan het antwoord zoals opgenomen onder zienswijze nummer II.3, waarvoor we hier korthedshalve naar verwijzen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

IV.3 Onjuiste oppervlakte locatie Grasweg 53-85

Adressant merkt op dat voor de locatie Grasweg 53-85 is uitgegaan van een oppervlakte van 2.421 m². Volgens adressant is deze oppervlakte onjuist. Er lijkt hierbij geen rekening gehouden te zijn met het naastgelegen parkeerterrein met de kadastrale aanduiding Amsterdam K 8720. Adressant verzoekt om de juiste oppervlaktemaat van de kavel op te nemen.

Antwoord gemeente:

De 2.421 m² opgenomen in de programma-inventarisatie is inderdaad niet juist. Het gaat om de kadastrale percelen K 7124, 8720 en 8722 met een totale oppervlakte van 3.236m². Dit is gecorrigeerd in de Herziening.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Het aantal m² opgenomen in de programma-inventarisatie voor kadastrale percelen K 7124, 8720 en 8722 is aangepast naar 3.236m². De Herziening is daarop aangepast.

IV.4 betrokkenheid inbrengwaarde locatie

"(...) Ook is het onduidelijk op welke manier de inbrengwaarde van de locatie Grasweg 53-85 is betrokken in de grondexploitatieopzet en welke gevolgen die inbrengwaarde heeft voor het verhaal van de plankosten via het hiervoor genoemde gewogen bedrage per eenheid. (...)", Zienswijze p.. 2, eerste alinea.

Antwoord gemeente:

Voor kavel 68B geldt de gebruikswaarde als hoogste waarde en is opgenomen in het exploitatieplan. De inbrengwaarde kan geen gevolgen hebben voor de plankosten.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

IV.5 berekening exploitatiebijdragen en programma op locatie

Adressant geeft aan dat in de berekening exploitatiebijdragen als opgenomen in bijlage 19, het niet duidelijk is hoe rekening wordt gehouden met het bestaande (kantoren) programma op de locatie. Uit hoofdstuk 8 van de toelichting maakt adressant op dat er twee berekeningen worden gemaakt om de

bruto-exploitatievergoeding vast te stellen, namelijk één op basis van het programma in de aanvraag omgevingsvergunning en een tweede berekening op basis van het maximaal mogelijke programma op de locatie. Het is adressant onduidelijk of het bestaande programma wordt afgetrokken van de exploitatiebijdrage.

Antwoord gemeente:

Volgens de systematiek van het exploitatieplan wordt uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden die volgens het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Daarin wordt de bestaande bouw niet betrokken.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

Adressant V

Namens de Grasweg 46 BV is op 8 september 2022 de onderstaande zienswijze ontvangen.

V.1 opgenomen bedrag voor bodemsanering voor kavel 72

De zienswijze heeft betrekking op het onjuiste bedrag voor de bodemsanering van kavel 72 aan de Grasweg 46. Het juiste bedrag moet volgens adressant zijn: € 550.000. Het door de gemeente goedgekeurde saneringsplan is voor de volledigheid opgenomen als bijlage bij de zienswijze. Adressant doet het verzoek om het bedrag voor de sanering conform saneringsplan aan te passen, zoals hiervoor aangegeven.

Antwoord gemeente:

Adressant stelt voor om het juiste bedrag aan kosten voor de sanering op te nemen in het exploitatieplan. Volgens adressant is dat € 550.000, waarvoor verwezen wordt naar een bij de zienswijze bijgevoegd saneringsplan.

We kunnen op dit moment niet het verzoek van adressant honoreren. Dit saneringsplan is immers nog niet vastgesteld door het bevoegd gezag. Pas zodra het saneringsplan is beschikt door het bevoegd gezag, bestaan er mogelijkheden om dat saneringsplan van een kostenraming te voorzien en die raming op te nemen in een herziening van het exploitatieplan die dan aan de orde is. Tot op heden is daar nog geen sprake van.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van de Herziening.

Adressant VI

De zienswijze van adressant VI is gedateerd op 6 september 2022. Adressant is bezitter van kavel 74 in Buiksloterham. In die zienswijze geeft adressant aan dat zij in overleg zijn met het projectteam over de ontwikkeling van kavel 74 (Grasweg 49). Over het ontwerp exploitatieplan geeft adressant aan mondeling contact te hebben gehad met het projectteam, waaruit zij afleidt dat de reparatie van het exploitatieplan in grote lijnen in overeenstemming is met de beoogde ontwikkeling van een kantoorgebouw in relatie tot de eerder hiervoor verleende bouwvergunningen. Dit is adressant nog niet duidelijk en wijst op enkele aspecten van het exploitatieplan.

In de zienswijze is voorts de volgende zienswijze opgenomen:

VI.1 onduidelijkheden in exploitatieplan

“(...) In de gepubliceerde stukken lezen wij (...) een aantal discrepanties / onduidelijkheden waarvan we onderstaand een tweetal discrepanties kort willen benoemen:

- 1. De geraamde inbrengwaarden komen in het ontwerpexploitatieplan en de bijbehorende bijlagen niet met elkaar overeen. Met name valt een groot verschil op tussen de geraamde inbrengwaarden voor het particulier eigendom.*

2. *Tevens zijn in het ontwerpexploitatieplan en de bijbehorende bijlagen afwijkende bijdragen per gewogen eenheid waarneembaar (zie tabel 1 in zienswijze).*

(...)

Door de hierboven beschreven discrepanties zorgt het ontwerpexploitatieplan voor ons tot verwarring en weten wij bijvoorbeeld niet of en van welke bijdragen per gewogen eenheid we uit moeten gaan. (...)”, Zienswijze p. 1, derde en vierde alinea.

Adressant geeft in tabel 1 aan dat in hoofdstuk 7.2 deel B, bij een bedrag per gewogen eenheid een bijdrage is opgenomen van € 1.152,76; In bijlage 1 samenvatting exploitatieopzet is hiervoor het bedrag € 1.141,11 opgenomen, en in bijlage 19: bruto exploitatieopzet is een bijdrage van € 1.092,27 opgenomen.

Antwoord gemeente:

Ten aanzien van de geraamde inbrengwaarde delen wij mede dat deze zoals opgenomen in het exploitatieplan zelf juist zijn. Het blijkt alleen dat in bijlage 1 ‘samenvatting exploitatieopzet’ bij de Herziening per abuis een verouderde inbrengwaarde is opgenomen. De Herziening is aangepast zodat de bedragen in het exploitatieplan corresponderen met de bedragen genoemd in de bijlagen.

Ten aanzien van de zienswijze voor zover deze is gericht op de gewogen eenheden delen wij mee dat het bedrag per gewogen eenheid dat is opgenomen in het exploitatieplan zelf (€ 1.152,76) juist is. De bedragen als opgenomen in bijlage 1 en bijlage 19 zijn verouderd en onjuist. Per abuis is de verkeerde versie van de bijlagen bij het exploitatieplan gevoegd. Deze bijlagen bij het exploitatieplan zijn vervangen met de juiste versie.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de correcte bijlagen bij de Herziening gevoegd zodat de bedragen in de Herziening corresponderen met de bedragen genoemd in de bijlagen bij de Herziening.

VI.2 omvang eerder verleende bouwvergunningen kantoorgebouw

“(...) Tenslotte zijn volgens de onherroepelijke bouwvergunningen voor ons eigendom in het exploitatieplangebied in het verleden meer m² BVO vergund dan waar in het exploitatieplan vanuit is gegaan. (...)”, Zienswijze p. 2, eerste alinea

Adressant geeft voorts in de zienswijze aan de zienswijze mondeling te willen toelichten en afspraken willen maken over de geplande ontwikkeling van een kantoorgebouw.

Antwoord gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze en bij nadere bestudering van de vergunningen als verleend op 10 december 2009, onder nummers 2/Z08-09572/14015 en 43/Z08-10406 is gebleken dat in totaal de omvang van 11.072 m² bvo is vergund.

Hiermee resteren er geen m²'s bvo meer waarover kostenverhaal verschuldigd is. Er is geen sprake meer van een aangewezen bouwplan en dient deze kavel (Grasweg 49) geen onderdeel meer te zijn van het exploitatieplan.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het exploitatieplan. De kavel is geschrapt op het kaartmateriaal. De aftrekposten inbrengwaarde, sloop en sanering voor deze kavel komen te vervallen. Het totale exploitatiegebied is iets kleiner geworden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de kavel geschrapt op het kaartmateriaal, zijn de posten inbrengwaarde, sloop en sanering voor deze kavel vervallen. Het totale exploitatiegebied is iets kleiner geworden.

Onderdeel B: Wijzigingen

Wijzigingen nav zienswijze

- I.9 Omwille van de leesbaarheid van het taxatierapport inbrengwaarde is aan bijlage B van het taxatierapport een inhoudsopgave met adressen toegevoegd. Aan bijlage D van het taxatierapport zijn adressen toegevoegd.
- I.13 De genoemde adressen betreffen geen aangewezen bouwplannen, vallen daarom buiten het exploitatiegebied en moeten daarom inderdaad niet meegenomen en getaxeerd worden in de taxatie inbrengwaarde. De taxatie inbrengwaarde is aangepast op dit punt. De totale inbrengwaarde valt door het wegvallen van deze adressen lager uit. Het exploitatiegebied is daarop aangepast en de bijbehorende kaarten ook.
- I.28 Naar aanleiding van de zienswijze dat het uitgangspunt van 125 m² BVO per sociale huurwoning geen realistische aanname is is de programma-inventarisatie en in het specifiek de verdeling van het woonprogramma op dit punt aangepast. Wat betreft de woninggrootte per categorie zal aangesloten worden bij de uitgangspunten die hiervoor zijn vastgelegd in de Herijking Investeringsbesluit 2020 Buiksloterham. Voor vrije sector is dit 90 m² GO, sociaal 65 m² GO, middeldure huur marktconform is 50 m² GO en middeldure huur marktconform is 80 m² GO. Deze laatste twee categorieën worden toegevoegd omdat deze mogelijk worden gemaakt in de 7^e en 8^e partiële herziening bestemmingsplan (zie ambtshalve wijzigingen). Daarnaast vindt de differentiatie naar segmenten woningbouw niet meer plaats op basis van m² BVO maar conform gemeentelijk beleid op basis van aantallen woningen. Deze aanpassing op zichzelf leidt tot een stijging van het totaal aantal woningen doordat uit wordt gegaan van gemiddeld gezien kleinere (marktconforme) woningen, een stijging van het totaal aantal gewogen eenheden doordat wonen vrije sector nu meer m² BVO bevat ten opzichte van de andere categorieën en daarmee tot een lager bedrag per gewogen eenheid.
- IV.1 Om meer toelichting te kunnen geven op de stijging van het bedrag per gewogen eenheid in de 5^e herziening reparatie ten opzichte van de 4^e herziening uit 2015 is aanvullend een verschillenanalyse toegevoegd aan de bijlage. Hierin wordt per begrotingspost het verschil (zowel cijfermatig als tekstueel) tussen de 4^e herziening en 5^e herziening reparatie inzichtelijk gemaakt en geeft dit extra duiding aan de stijging van het bedrag per gewogen eenheid.
- IV.3 Het kaveloppervlak voor de locatie aan de Grasweg 53-85 (kavel 68b) is aangepast. Het gaat hierbij om de kadastrale percelen K7124, 8720 en 8722 met een totale oppervlakte van 3.236 m². Verhoging van het kaveloppervlak leidt tot meer m² BVO en daarmee tot een hoger aantal gewogen eenheden voor deze kavel en het exploitatieplan in zijn geheel.
- VI.2 Geconcludeerd is dat er op kavel 74 inderdaad meer m² BVO vergund is (11.072 m² BVO) ten opzichte wat was opgenomen in het ontwerp 5^e herziening exploitatieplan reparatie (9.771 m² BVO). Hiermee resteren er geen m²'s BVO meer waarover kostenverhaal verschuldigd is, is er geen sprake meer van een aangewezen bouwplan en dient deze kavel (Grasweg 49) geen onderdeel meer te zijn van het exploitatieplan. De

kavel is geschrapt op het kaartmateriaal, de aftrekposten inbrengwaarde, sloop en sanering voor deze kavel vervallen en het totale exploitatiegebied is iets kleiner geworden.

Ambtshalve wijzigingen:

Naast bovenstaande wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn door de gemeente noodzakelijk geachte aanpassingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan 5^e herziening reparatie die voortkomen uit ontwikkelingen in de periode tussen het moment dat dit ontwerp exploitatieplan 5^e herziening ter inzage is gegaan en de definitieve versie van de Herziening ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De ambtshalve wijzigingen betreffen voornamelijk wijzigingen in de toelichting van de Herziening ter correctie en betere leesbaarheid (zoals het toevoegen van tabelnummers en taalkundige aanpassingen).

Daarnaast zijn hieronder specifieke ambtshalve wijzigingen aangegeven.

Verwerking 6^e, 7^e en 8^e partiële herziening bestemmingsplan

In de toelichting van het exploitatieplan is opgenomen dat inhoudelijke wijzigingen die voortkomen uit een wijziging van het bestemmingsplan of partiële herziening van het bestemmingsplan meegenomen dienen te worden in een volgende herziening van het exploitatieplan. Bovengenoemde partiële herzieningen zijn in werking getreden en de inhoudelijke wijzigingen zijn daarom verwerkt in het exploitatieplan. Met bijlage 20 bij het ontwerp 5^e herziening exploitatieplan reparatie is dit voornemen al eerder aangekondigd.

6^e partiële herziening bestemmingsplan Westelijke Ontsluiting

De 6^e partiële herziening BP betreft de verschuiving van het zuidelijke gedeelte van de westelijke ontsluiting (WO) in oostelijke richting. Deze herziening is louter een vertaling van het op te schuiven wegtracé binnen het huidige juridisch planologisch kader. De insteek van deze herziening is een beleidsneutrale herziening ten opzichte van het geldende bestemmingsplan uit 2009: er worden geen nieuwe bestemmingen of functies toegevoegd en er wordt niet voorzien in een uitbreiding van vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) programma ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buiksloterham' uit 2009. Deze partiële herziening heeft geleid tot een aanpassing van het kaartmateriaal maar heeft verder geen effect op de kosten en opbrengsten in het exploitatieplan.

7^e partiële herziening bestemmingsplan Papaverhoek

Deze partiële herziening ziet er op toe dat de Papaverhoek versneld ontwikkeld kan gaan worden. De partiële herziening maakt onder andere mogelijk een aangepaste programmamix op basis van 40/40/I(sociaal/middeldure huur/vrije sector) voor de gemeentelijke en erfpachtkavels. Hiermee is sprake van de toevoeging van middeldure huur als nieuwe categorie in het exploitatieplan, een hogere bebouwingsdichtheid (fsi) en een verbreed wegprofiel.

De verbreding van de wegprofielen van de Korte Papaverweg en Papaverhoek maakt dat daardoor de aangrenzende kavels iets kleiner in oppervlak zijn geworden. Deze wijzigingen zijn verwerkt op de kavelkaart en kaart werkzaamheden openbare ruimte. Aan de kostenkant zorgt onder andere de verbreding van de wegprofielen voor een beperkte verhoging van de kosten voor wat betreft herinrichting van de wegen en een beperkte verlaging van de saneringskosten van de kavels. Met de hogere bebouwingsdichtheid die deze partiële herziening mogelijk maakt en daarmee een hoger totaal

aantal gewogen eenheden zal de grondopbrengst voor de betreffende kavels naar verwachting stijgen. Dit heeft een effect op de bruto exploitatiebijdragen voor zowel de kaveleigenaren binnen deze partiële herziening als ook voor de overige kaveleigenaren in het exploitatieplan.

8^e partiële herziening bestemmingsplan kavel 19

Deze partiële herziening heeft enkel betrekking op kavel 19 (gemeentelijke kavel). De aanleiding voor deze herziening is dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de bouwregels van het huidige bestemmingsplan. Op hoofdlijnen maakt deze herziening een aanpassing mogelijk van de fsi van 3,0 naar 3,5. De bestemming 'gemengd' en het percentage wonen van 70% blijft gehandhaafd. Deze partiële herziening heeft geen effect op de begrenzing en de kosten in het exploitatieplan. Verhoging van de fsi zal zorgen voor een stijging van de grondopbrengst voor deze kavel. Deze stijging wordt gedempt door het toepassen van middeldure huur en een woningbouwverdeling van 40/40/20 (sociaal/middeldure huur/vrije sector) tov de huidige verdeling in het exploitatieplan van 30/0/70.

Toename woningaantal

Ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham, 5^e herziening reparatie is het woningaantal gestegen van 3.768 naar 4.626. Oorzaak hiervoor is voornamelijk het toepassen van gemiddeld kleinere woningen (mede naar aanleiding van de zienswijze I.28) en daarnaast ook de toepassing van hogere fsi's in de 7^e en 8^e partiële herzieningen bestemmingsplan waardoor meer woningen aan het exploitatieplan worden toegevoegd. De tekst in paragraaf 3.3 *Stedenbouwkundig programma* van de toelichting van de Herziening is hierop aangepast.

Prijspeilaanpassing van 1-1-2022 naar 1-1-2023

Naast de verwerking van de bovenstaande partiële herzieningen is een prijspeilaanpassing van 1-1-2022 naar 1-1-2023 aan de orde. Geraamde kosten en opbrengsten in het exploitatieplan dienen een zo actueel mogelijk prijspeil te hebben. Omdat het ontwerp 5^e herziening exploitatieplan reparatie in de zomer van 2022 ter inzage is gegaan en de vaststelling van de 5^e herziening exploitatieplan reparatie wordt verwacht in 2023 is het prijspeil aangepast naar 1-1-2023. In verband hiermee is ook de taxatie van de inbrengwaarden geactualiseerd.

Meer concreet betreft de prijspeilaanpassing:

- Gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2022 (boekwaarde) opgenomen in het exploitatieplan. Het percentage gerealiseerde kosten is hiermee gestegen van 28,61% naar 31,08%.
- De taxatie inbrengwaarde, welke met waardepeildatum 15-3-2022 en als bijlage 12 onderdeel was van de ontwerp-herziening 5^e herziening reparatie, is geactualiseerd naar waardepeildatum 1-1-2023. Deze geactualiseerde taxatie is opgenomen in bijlage 12 bij voorliggende Herziening en vervangt daarmee de vorige versie zoals in het ontwerp bij de stukken was gevoegd. Uit deze actualisatie is gebleken dat de totale gebruikswaarde is gedaald door met name de getemperde vastgoedmarkt en de stijging van het overdrachtsbelastingtarief per 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%. De complexwaarde is gestegen door met name de hogere kosten van de grondexploitatie. Omdat de complexwaarde voor de meeste percelen als hoogste waarde geldt is de totale inbrengwaarde

gestegen ten opzichte van de taxatie inbrengwaarde zoals onderdeel was bij de ontwerpherziening 5e herziening reparatie.

- Indexatie kostenposten sanering/grondwerk, sloop, verharding, groen, civiele constructies en bruggen. Gezien de sterke stijging van de bouwkosten en materiaalprijzen in 2022 leidt dit tot een verhoging van de totaal te verhalen kosten. Conform de GWW-index (bron: CBS) is voor de kostenposten verharding, groen en civiele constructies een indexatiepercentage van 10,4% toegepast. Voor de kostenpost bruggen een indexatiepercentage van 6,7% en voor sanering/grondwerk en sloopkosten een indexatiepercentage van 12,9%.
- Actualisatie grondprijzen naar prijspeil 1-1-2023. Een vergelijking met de grondprijzen op prijspeil 1-1-2022 laat voor de categorie wonen vrije sector een stijging zien van 22%, voor de categorie kantoor een stijging van 34% en een lichte daling voor de overige grondprijscategorieën. Actualisatie van de plankostenscan heeft plaatsgevonden naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen. De plankosten stijgen van ca. € 26 mln. naar ca. € 28 mln.
- Actualisatie toerekenpercentages naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen. Naar aanleiding van de stijging van het woningaantal is het toerekenpercentage voor de kade langs het Van Hasseltkanaal gestegen van 44% naar 49%.
- De parameters rente, discontovoet en kosten- en opbrengstenparameter zijn ongewijzigd gebleven.

Bijlage

- I. Notitie taxateur Steenhuijs van 12 december 2022 met kenmerk: SG 102924.

**1. Bijlage: Notitie taxateur Steenhuijs van 12 december 2022
met kenmerk: SG 102924**

NOTITIE

Aan: [REDACTED], gemeente Amsterdam
Van: [REDACTED] en [REDACTED] Steenhuijs Grondzaken B.V.
Ons kenmerk: SG 102924
Datum: 12 december 2022
Betreft: Reactie zienswijzen onderdeel inbrengwaardetaxatie

Indiener zienswijze:

Kavel 42B, Distelweg 76, [REDACTED] (PRO FORMA zienswijze)

Zienswijze:

In het ontwerp-exploitatieplan (blz. 5, 6, 22 en 23) wordt wel beschreven dat een nieuwe methode voor de bepaling van de inbrengwaarde wordt gehanteerd, maar wordt (ten onrechte) niet ingegaan op de enorme excessieve stijging van de inbrengwaarde ten opzichte van de 4e herziening en de redenen ervoor. Dit dient bij de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan te worden gemotiveerd en aangepast.

Reactie taxateurs:

In paragraaf 5.3 van het taxatierapport is het onderwerp excessieve verwervingskosten als volgt toegelicht:

"De hiervoor geraamde inbrengwaarde van € 801,3 miljoen is niet gelijk aan de complexwaarde. In de eerste plaats dient gecorrigeerd te worden voor gerealiseerde en nog te realiseren sloopkosten. Vervolgens dient bezien te worden of sprake is van excessieve verwervingskosten.

In situaties waarbij, naast onbebouwde grond, sprake is van bebouwde grond kan het zo zijn dat de gebruikswaarde, de waarde uitgaande van voortzetting van de huidige bestemming, hoger is dan de complexwaarde die uitgaat van realisatie van de nieuwe bestemming. Als een perceel alleen voor een hoger bedrag dan de complexwaarde kan worden verworven (bijvoorbeeld omdat er een gebruiker uitgeplaatst moet worden of omdat de gebruikswaarde van een gebouw de complexwaarde overstijgt) dan levert die verwerving excessieve verwervingskosten op. Het gaat dus om de verwervingskosten van een perceel/opstal dat zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming en waarbij deze waarde en/of schadeloosstelling de complexwaarde overstijgt. Om de complexwaarde te bepalen moet het residu worden bepaald. Om het residu te bepalen worden van alle opbrengsten de kosten afgetrokken met uitzondering van de kosten van grondverwerving. Het residu dat ontstaat, is als budget beschikbaar voor grondverwerving. De verwerving van alle gronden moet uit het residu van de grondexploitatie opgebracht worden. Binnen het residu is de gebruikswaarde van de bebouwde gronden 'een vast gegeven'. De grondeigenaar heeft vanuit het onteigeningsrecht nu eenmaal recht op de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Omdat de



gebruikswaarde een 'vast gegeven is' en het residu ook vaststaat, drukken de excessieve verwervingskosten het residu van het gehele complex. De werkelijke waarde van de onbebouwde gronden is als het ware een variabele die wordt beïnvloed door de hoogte van de gebruikswaarde. Voor een nadere toelichting op de excessieve verwervingskosten verwijst taxateur korthedshalve naar paragraaf 13.2 van de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan" d.d. 24 februari 2014 van J.W. Santing."

De berekening van de residuele grondwaarde is opgenomen in bijlage C van het taxatierapport. Deze berekening resulteert in een residuele grondwaarde van € 744.013.233. De residuele grondwaarde is vervolgens op perceelniveau vergeleken met de geschatte gebruikswaarde. In die gevallen waarin de gebruikswaarde de complexwaarde overtreft is sprake van excessieve verwervingskosten. Deze excessieve verwervingskosten drukken op de complexwaarde. De voor excessieve verwervingskosten gecorrigeerde complexwaarde is door middel van een iteratief zoekproces (doelzoeken) bepaald. Uit deze berekening volgt dat het verschil tussen de complexwaarde en de hogere gebruikswaarde in totaal € 90.036.500 bedraagt waardoor de complexwaarde kan worden bepaald op € 744.013.233 -/- € 90.036.500 =) € 683.976.732. Deze bedragen sluiten aan bij het waarderingsoverzicht zoals opgenomen in bijlage D van het taxatierapport.

Taxateurs hebben geen vergelijking gemaakt met eerdere inbrengwaardetaxaties. De reden waarom taxateurs rekening hebben gehouden met excessieve verwervingskosten is in het taxatierapport en hiervoor uiteengezet.

Zienswijze:

In het ontwerp-exploitatieplan is een geheel nieuwe raming/taxatie van de inbrengwaarde op peildatum 1-1-2022 gemaakt voor het hele bestemmingsplangebied door Steenhuijs. De rapportage daarover is (ten onrechte) onvoldoende transparant door het ontbreken van een overzicht per kavel zoals deze in bijlage 4 zijn weergegeven en in andere overzichten wordt gehanteerd. Ook een inhoudsopgave van de ruim 800 pagina's bijlagen ontbreekt. Hierdoor is deze rapportage een moeilijk te doorgronden zoekplaatje. Van een deugdelijke motivering en of zorgvuldige voorbereiding is daarmee geen sprake.

Reactie taxateurs:

Aan taxateurs is verzocht om de inbrengwaarde van alle percelen in het plangebied van het exploitatieplan te schatten. Daartoe hebben taxateurs van alle percelen in het plangebied de gebruikswaarde en de complexwaarde bepaald. De objectanalyse en de taxatieberekening van de gebruikswaarde van de afzonderlijke percelen, dan wel het samenstel van percelen dat als één economische eenheid wordt beschouwd, is opgenomen in bijlage B van het taxatierapport. De residuele grondwaardeberekening is opgenomen in bijlage C van het taxatierapport. De inbrengwaarde per kadastraal perceel is opgenomen in bijlage D van het taxatierapport. Omwille van de leesbaarheid zal aan bijlage B een inhoudsopgave met adressen worden toegevoegd. Aan bijlage D worden adressen toegevoegd.

Zienswijze:

Onduidelijkheid over kaveloppervlak: Een verklaring voor het grote verschil kan liggen in grote verschillen in het grondoppervlak. De kavels in het oorspronkelijke omvatten 49,8 ha, exclusief waterkavels. De raming van Steenhuijs komt op 64,5 ha. Omdat het kaveloverzicht ontbreekt, is dit verschil niet te duiden, maar blijkbaar hanteert Steenhuijs andere grenzen. Het effect ervan op de inbrengwaarde ligt in de orde van €

150 miljoen. Ook hier geldt dat van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering geen sprake is.

Reactie taxateurs:

Taxateurs hebben van alle percelen die zijn gelegen binnen de grenzen van het exploitatieplan de inbrengwaarde bepaald. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt 799.609 m². Hiervan is 153.815 m² aangemerkt als te handhaven infrastructuur. Het netto exploitatiegebied is gelijk aan het verschil tussen beide oppervlakten, derhalve 645.794 m². Bij het bepalen van de residuele grondwaarde, waarop de complexwaarde is gebaseerd, hebben taxateurs voor wat betreft de opbrengsten van de grondexploitatie de systematiek van het exploitatieplan gevolgd. Hierin zijn de opbrengsten van de nieuw te realiseren functies op basis van het metrage bruto vloeroppervlak bepaald en niet per m² uitgeefbare kavels.

Zienswijze:

Taxatie gaat van gebruikswaarde naar complexwaarde: De taxatie in het ontwerp-exploitatieplan springt over van gebruikswaarde naar complexwaarde, die wordt ontleend aan het residu van geraamde opbrengsten en geraamde overige kosten. Deze complexwaarde werkt sterk egaliserend: vooral de gronden met een lage gebruikswaarde worden hierdoor opgewaardeerd. Ook de sprong van 49,8 ha naar 64,5 ha. telt zwaar aan. Kavels met een gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde worden echter (ten onrechte) afwijkend behandeld: dan is de inbrengwaarde gelijk aan de gebruikswaarde, het verschil wordt gedefinieerd als excessieve verwervingskosten. Deze methode werkt daarom vooral in het nadeel van een middenmoot van kavels, waar gebruikswaarde en complexwaarde in dezelfde orde van grootte liggen. Opvallend is ook dat dit in het nadeel werkt van de particuliere kavels: het aandeel van deze kavels daalt met 25% ten opzichte van de voorgaande versies van het exploitatieplan.

Ook hier ligt een deel van de verklaring mogelijk in het grondoppervlak, want enkele kavels blijken kleiner dan in het oorspronkelijke exploitatieplan. Dat geldt voor kavel 68a, inmiddels eigendom van de gemeente, en voor kavel 49, dat is verkleind als gevolg van een rechtelijke uitspraak.⁴

Dit verschil, ongeveer 12.000 m² van de 98.000 m² particuliere kavels, heeft echter een geringer effect dan de sprong van gebruikswaarde naar complexwaarde. Op basis van de gebruikswaarde zou het aandeel particulier in de inbrengwaarde 22% zijn, terwijl het op basis van de complexwaarde 13% is. Terwijl de complexwaarde voor iedere m² kavel gelijk is, blijkt de gebruikswaarde van particuliere kavels met ruim € 900 per m², zo'n 80% hoger te liggen dan die van de gemeentelijke kavels (€ 520 per m²).

Bij de kavels is nog sprake van de eerder genoemde discrepantie van ongeveer 150.000 m² in kaveloppervlak.

Reactie taxateurs:

Uit de systematiek van het onteigeningsrecht volgt dat de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet gelijk aan de complexwaarde of de hogere gebruikswaarde van het perceel. De door reclamant gepresenteerde vergelijkingen tussen particuliere versus gemeentelijke kavels enerzijds en gebruikswaarde versus complexwaarde doen aan de toepassing van deze systematiek niets af. Ten aanzien van de oppervlakten van het exploitatieplangebied wordt verwezen naar hetgeen hiervoor door taxateurs is overwogen.

Zienswijze:

Afwijkende bedragen: In de rapportage van Steenhuijs beloopt de post excessief € 90 miljoen in de post inbrengwaarde van € 774 miljoen. Die excessieve kosten hebben betrekking op een aantal kavels waarvan van de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De complexwaarde bedraagt € 683 miljoen. Daarnaast wordt € 27 miljoen geraamd aan sloopkosten. Deze bedragen wijken (ten onrechte) af van die in de exploitatieopzet van het ont-werp-exploitatieplan: daar is sprake van € 30 miljoen sloopkosten en € 764 miljoen inbrengwaarde (inclusief de excessieve verwerving) (blz.44).

Reactie taxateurs:

Voor wat betreft de sloopkosten wijzen taxateurs op het volgende. In paragraaf 5.3 hebben taxateurs toegelicht dat voor het bepalen van de complexwaarde gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Hierbij is uitgegaan van de fictie dat de grondexploitatie start op de waardepeildatum. Taxateurs menen dat deze benadering het meest recht doet aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) waarin is bepaald dat bij het bepalen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van een taxatiebenadering in plaats van een kostenbenadering. Ingeval taxateur de complexwaarde (mede) op basis van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de thans lopende grondexploitatie zou hebben bepaald heeft de berekening het karakter van een kostenbenadering. Bij het bepalen van de kosten van de grondexploitatie is deels uitgegaan van de reeds gerealiseerde kosten en deels van de geraamde kosten. Taxateur ziet zich hiertoe genoodzaakt omdat er geen andere of betere methode is om deze kosten te ramen. De gerealiseerde kosten zijn met behulp van de kostenindex voor grond-, weg- en waterbouw van het CBS geïndexeerd naar de waardepeildatum. Voor de nog te realiseren kosten is aansluiting gezocht bij de kostenraming volgens het exploitatieplan. Deze benaderingswijze kan voor wat betreft de kosten van de grondexploitatie leiden tot enige discrepantie ten opzichte van de in het exploitatieplan opgenomen historische kosten en opbrengsten. Met het vorenstaande zijn de afwijkende sloopkosten in inbrengwaardetaxatie ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan verklaard. De door reclamanten genoemde inbrengwaarde van € 764 miljoen herkennen wij niet. Dit bedrag volgt niet uit de inbrengwaardetaxatie en ook niet uit het ontwerpexploitatieplan.

Zienswijze:

Deel kavels wordt niet herontwikkeld, kosten wel in rekening gebracht: De rapportage van Steenhuijs omvat ook de Asterdarsweg 10 en de directeurswoning bij Distelweg 64, terwijl het ontwerp-exploitatieplan vermeldt dat deze objecten erbuiten vallen. Het betreft zo'n 750 m² en een inbrengwaarde van € 0,9 miljoen. Ook Papaverhoek 1-3 (monumentale school) is opgenomen in de taxatie van Steenhuijs, met een inbrengwaarde van € 4,4 miljoen, waarvan € 3,3 miljoen excessief.⁶

Reactie:

Van gemeente Amsterdam hebben taxateurs inmiddels vernomen dat dit object buiten de taxatie dient te blijven. Dit zal in de hertaxatie ten behoeve van het definitieve exploitatieplan worden verwerkt.

Zienswijze:

Tekst ontwerp exploitatieplan: De taxatie van de inbrengwaarde is verricht met de aanname van een volledige grondverwerving van het plangebied door de gemeente, terwijl bij het faciliterend grondbeleid het voor bepaalde plandelen zeer de vraag is of sprake zal zijn van herontwikkeling: die keuze is immers aan de eigenaar en mede aan de erfpachter.⁸

Deze plandelen springen eruit bij de taxatie omdat de gebruikswaarde ver boven de complexwaarde ligt, waardoor er sprake zal zijn van excessieve verwervingskosten. De taxatie komt op een totaal van € 90 miljoen aan excessieve verwerving, die in mindering komt op de inbrengwaarde voor andere kavels (er wordt hier verevend). In vergelijking met alle kosten van het plan is dit een fors bedrag, dat (ten onrechte) verstopt blijft in de afslag op de berekening van de inbrengwaarde.

Het betreft in elk geval een zestal nieuwere of meer historische complexen, waarvoor het niet reëel is om te veronderstellen dat ze de komende jaren voor 2030 worden herontwikkeld. Behoud en mogelijk herstel in de verre toekomst liggen meer voor de hand. Door die gronden en opstellen mee te nemen in het exploitatieplan worden ten onrechte hoge verwervingskosten te laste van andere eigenaren gebracht.

Alleen deze zes kavels leggen met 30.000 m² al een beslag van € 57 miljoen op deze post excessief en van bijna € 90 miljoen op de inbrengwaarde in de taxatie van Steenhuijs. Drie van deze kavels zijn particulier, nr. 62a, 60 en 68b, en zijn goed voor 40% van de excessieve verwerving en ook bijna 40% van de particuliere inbrengwaarde. De verkleining van het aandeel van de particuliere inbrengwaarde met een kwart geeft daarom (overigens ten onrechte) nog een geflatteerd beeld: voor de overige particuliere kavels is het effect van de complexwaarde waardering nog nadeliger.

Door het ontbreken van een kaveloverzicht is het niet doenlijk om alle excessieve verwervingen (en ook mogelijk excessieve sloopkosten en bodemsaneringskosten) te beoordelen, maar het lijkt zeer waarschijnlijk dat het grootste deel van deze kavels buiten het exploitatieplan kunnen blijven, c.q. het exploitatieplan zodanig belasten dat sprake is van irreele uitkomsten.

Ook bij eerdere herzieningen van het exploitatieplan ontbreekt een dergelijk kaveloverzicht.⁹

Daarmee kunnen ze ook uit de posten sloop en sanering worden geelimineerd. Het wegvallen van deze posten verlaagt weliswaar de inbrengwaarde, maar deze kan per m² hoger uitvallen, mede afhankelijk van het effect op de geraamde opbrengsten.

Reactie taxateurs:

Taxateurs wijzen erop dat het systeem van Afdeling 6.4 Wro ervan uitgaat dat bij het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied (vgl. o.a. H11 van Handleiding exploitatieplan, SDU Uitgevers, 2010)

Ten aanzien van de excessieve verwervingskosten wordt gewezen op hetgeen hiervoor reeds is overwogen. Ten aanzien van de begrenzing van het exploitatieplan en de percelen waarvan de inbrengwaarde moet worden bepaald verwijzen deskundigen naar het exploitatieplan. Het is niet aan taxateurs om te bepalen welke percelen wel of niet in de inbrengwaardetaxatie moeten worden betrokken.

Zienswijze:

Parameters niet gelijk: De doorrekening van de totale taxatie naar inbrengwaarde is gebeurd met andere parameters dan in het ontwerp-exploitatieplan, waarbij het verschil in discontering heel groot is (tabel 8). Van een deugdelijke motivering en of zorgvuldige voorbereiding is daarmee geen sprake. Dit dient bij de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan te worden gemotiveerd en aangepast. Hoe de inbrengwaarde met gebruik van deze parameters wordt berekend wordt in de rapportage van bijlage 12 ten onrechte niet duidelijk en is onnavolgbaar. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. Het grote effect van de discontering wordt wel duidelijk: de rentecomponent van de inbrengwaarde is € 675 miljoen op een inbrengwaarde van € 801 miljoen. Een lagere disconteringsvoet leidt tot hogere inbrengwaarden.

Reactie taxateurs:

De inbrengwaarde is gelijk aan de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (of de ontheffingswaarde). Volgens artikel 40b lid 2 dient bij het bepalen van de werkelijke waarde te worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Dit impliceert dat voor het bepalen van de werkelijke waarde moet worden uitgegaan van een marktconforme waarde. Anders dan een gemeentelijk grondbedrijf zullen partijen in het vrije commerciële verkeer een marktconforme vergoeding verlangen voor de inzet van eigen en vreemd vermogen. Ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening hebben de disconteringsvoet bepaald op basis van een gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital, afgekort WACC) van 6,5%. De verhouding eigen en vreemd vermogen is geschat op 40 / 60. De marktconforme vergoeding voor het eigen vermogen is geschat op 12,5% en de vergoeding voor het vreemd vermogen is geschat op 2,5%. De gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt daarmee $(40\% \times 12,5\% + 60\% \times 2,5\%) = 6,5\%$. In de hogere vergoeding voor het eigen vermogen ligt een vergoeding voor winst en risico besloten.

Zienswijze:

Plankosten: De kosten van planvoorbereiding en toezicht op de uitvoering kortweg, plankosten genoemd, worden in het ontwerp-exploitatieplan geraamd op € 26,0 miljoen. De stijging ten opzichte van de 4e herziening uit 2015 met € 16,5 miljoen aan plankosten is €9,5 miljoen (zie tabel 2 paragraaf 2.1). Dat is met 57% een excessieve stijging, vergeleken met bijvoorbeeld de algemene stijging van de bouwkosten van 34%.

Volgens de gemeente zijn de belangrijkste wijzigingen voor de hogere plankosten ten opzichte van de 4e herziening:

- a) "Met ingang van de 5e herziening reparatie worden geen plankosten van gronduitgiften meer opgenomen
- b) Verlenging van de looptijd van het exploitatieplan van 2019 naar 2030.16
- c) Hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken (gemeentelijke activiteiten) en daarmee hogere kosten aan voorbereiding en toezicht." (blz. 27-28)

De eerste reden zou een kleine verlaging van de kosten met zich meebrengen. De plankosten gronduitgifte worden in het ontwerp-exploitatieplan niet meer in rekening gebracht, omdat particulieren die activiteit zelf uitvoeren en niet de gemeente. De andere twee redenen zorgen dus vooral voor stijging van de plankosten.

De gemeente heeft voor de plankosten de Plankostenscan van 2010 gebruikt. De recentere Plankostenscan van 2018 is alleen verplicht voor nieuwe exploitatieplannen. De gemeente kiest voor het gebruik van de gedateerde Plankostenscan 2010, omdat die beter aansluit bij het jaar van vaststelling van het eerste exploitatieplan. De gemeente laat na deze keuze verder deugdelijk te onderbouwen door vooral te laten zien wat de omvang van de plankosten zijn bij toepassing van recentere plankostenscan.

Steenhuijs (bijlage 12 van het ontwerp-exploitatieplan) heeft de plankosten met de nieuwe methodiek geraamd. Dan blijken de plankosten in totaal € 21 miljoen. Dat is dus € 5 miljoen minder dan de door de gemeente opgevoerde plankosten van €26 miljoen met de Plankostenscan van 2010. De keuze heeft dus vooral een voordeel voor gemeente als achtergrond.

Daarbij komt dat de kosten voor bouwrijp maken ook al aan de hoge kant zijn beoordeeld (zie paragraaf 2.4). Lagere kosten voor die post betekenen ook lagere plan-kosten. Met kengetallen voor plankosten van 30%-35% van de kosten voor bouwrijp maken komen de plankosten voor het ontwerp-exploitatieplan op € 17 tot € 20 miljoen (30%-35% van aanlegkosten binnen het plangebied van € 57,6 miljoen).

De plankosten zijn samengevat ongeveer € 5 miljoen te hoog geraamd. Van een zorgvuldige voorbereiding en of deugdelijke motivering is daarmee geen sprake. Dit dient bij de vaststelling van het ontwerp-exploitatieplan te worden gemotiveerd en aangepast.

Reactie taxateurs:

Zoals hiervoor door taxateurs is overwogen is voor het bepalen van de complexwaarde gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Hierbij is uitgegaan van de fictie dat de grondexploitatie start op de waardepeildatum. Dit betekent dat alle kosten en opbrengsten zijn bepaald alsof de grondexploitatie op de waardepeildatum start. Op de waardepeildatum van de taxatie zouden de in de artikel 40b lid 2 van de Onteigeningswet bedoelde redelijke handelende verkoper en koper zijn uitgegaan van de actuele plankostenscan.

Indiener zienswijze:

Kavel 54B, Asterdwarsweg 5, [REDACTED]

Geen relevante onderdelen voor taxateurs.

Indiener zienswijze:

Kavel 65, Asterweg 1-15

Geen relevante onderdelen voor taxateurs.

Indiener zienswijze:

Kavel 68B, Grasweg 53-85)

Geen relevante onderdelen voor taxateurs.

Indiener zienswijze:

Kavel 72, Grasweg 46

Geen relevante onderdelen voor taxateurs.

Indiener zienswijze:

Kavel 74, Grasweg 49

Geen relevante onderdelen voor taxateurs.