

Jaar 2017  
Afdeling 3A  
Nummer 411/1589  
Publicatiedatum 10 januari 2017  
Agendapunt 61  
Datum besluit B&W 21 november 2017

---

**Onderwerp**

Vaststellen van het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening in Amsterdam Noord.

---

**De gemeenteraad van Amsterdam**

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 21 november 2017  
(Gemeentebblad afd. 1, nr. 1589);

Gelet op:

- artikel 6.15, lid 1 Wro jo. artikel 6.14, lid 1 Wro;
- artikel 2.2 Crisis- en Herstelwet (Chw) jo. artikel 2, lid 1, onder f, Besluit uitvoering Chw,

**Besluit:**

1. De naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening naar voren gebrachte zienswijzen van VCO B.V. en adressant 2 zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen, ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van VCO B.V. zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpexploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van adressant 2 zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover deze zienswijze aanleiding heeft gegeven om het ontwerpexploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. het exploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1701EPGST-VG01 gewijzigd vast te stellen, ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen;
5. te verklaren dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is waardoor eventuele beroepsprocedures vlotter kunnen worden afgewikkeld;

**Raadsbesluit**


6. Kennis te nemen van de geheimhouding op de bijlage Financiële toelichting exploitatieplan, op grond van art. 25 lid 2 van de Gemeentewet. Dit met het oog op de belangen genoemd in art. 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid bestuur. De geheimhouding is opgelegd voor onbepaalde tijd en bekrachtigd tijdens de vergadering van de gemeenteraad op 29 november 2017.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd  
in zijn vergadering op 20 december 2017.*

  
De voorzitter

J.J. van Aartsen

De raadsgriffier

  
mr. M. Pe MEC

# Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Behorende bij het exploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening

7 november 2017

## 1. Inleiding

Deze Nota van beantwoording zienswijze en wijzigingen behoort bij het exploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpexploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening met ingang van 13 juli 2017 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen tot 23 augustus 2017. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan kenbaar te maken. Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam gepubliceerd. Daarnaast zijn de grondeigenaren geïnformeerd.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn in deze notitie beantwoord voorafgegaan door de zienswijze zelf. In een aantal gevallen hebben (delen van) de zienswijzen tot wijzigingen geleid. Daarnaast zijn ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn in paragraaf 3 beschreven. De Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het exploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening.

## 2. Zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

### **Formele aspecten**

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 13 juli 2017. 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 23 augustus 2017. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

- **Adressant 1**  
Breevast B.V./VCO B.V. Antonio Vivaldistraat 60, 1083 HP Amsterdam, bij brief d.d. 23 augustus 2017, ontvangen d.d. 24 augustus 2017. De zienswijze was tijdig ingediend, maar onvolledig. Op 28 augustus 2017 is verzocht om binnen twee weken na dagtekening de zienswijze te laten ondertekenen door de eigenaar of te onderbouwen dat Breevast B.V. optreedt als gemachtigde van de eigenaar. De adressant heeft de machtiging overlegd. De zienswijze is ontvankelijk.
- **Adressant 2**  
Dentons Boekel N.V. namens adressant 2, p/a Postbus 75510, 1070 AM Amsterdam, bij brief d.d. 23 augustus 2017, ontvangen d.d. 24 augustus 2017. De pro forma zienswijze is tijdig ingediend. Op 28 augustus 2017 is verzocht de pro forma zienswijze binnen twee weken na dagtekening aan te vullen. Adressant heeft per brief d.d. 31 augustus 2017 diverse stukken opgevraagd. De zienswijze is aangevuld bij brief d.d. 8 september 2017, ontvangen 9 september 2017 en daarmee ontvankelijk.

Met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van het exploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening zal de informatie uit de ontvankelijke zienswijzen, voor zover die niet al bij de beantwoording terugkomt, betrokken worden bij de besluitvorming.

### ***Inhoudelijke behandeling***

De ontvankelijke zienswijzen zijn samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

### **Adressant 1**

Adressant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan:

#### Zienswijze 1.1

Het geactualiseerde taxatierapport inbrengwaarden ontbreekt als onderbouwing of bijlage bij het ontwerpexploitatieplan. Het is daardoor onduidelijk welke invloed de gewijzigde feiten en omstandigheden (planologische wijzigingen, hogere opbrengsten, looptijd) hebben gehad op de getaxeerde inbrengwaarde van haar eigendom en de getaxeerde inbrengwaarden van de overige eigendommen in het plangebied. Daarnaast is onduidelijk welke mogelijke andere feiten en omstandigheden in de geactualiseerde taxatie inbrengwaarden zijn opgenomen.

#### Beantwoording

In de tekst van de toelichting op het exploitatieplan 5<sup>e</sup> herziening staat in paragraaf 3.4.2 dat de planologische wijzigingen sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2009 zijn verwerkt. Dit heeft in enkele gevallen geleid tot aanpassing van het programma dat op kavels gerealiseerd kan worden en bijgevolg een gewijzigde complexwaarde. De gewijzigde complexwaarde heeft, zoals blijkt uit het antwoord op zienswijze 1.2, geen invloed op de opgenomen inbrengwaarden van de kavels. De planologische wijzigingen staan, indien aan de orde, opgenomen in bijlage 6 Gebiedsinventarisatie onder de kolom 'wijzigingen ten opzichte van exploitatieplan 2009'. Hogere opbrengsten en een langere looptijd hebben geen invloed op de opgenomen inbrengwaarden van de kavels. Het taxatierapport is alsnog ter hand gesteld.

#### Zienswijze 1.2

Adressant heeft in de huidige situatie een bouwvergunning voor de realisatie van een kantoorgebouw op haar eigendom, maar weet niet op welke wijze dit feit in de taxatie van haar inbrengwaarde is opgenomen.

#### Beantwoording

Op 9 en 10 december 2009 zijn er twee bouwvergunningen verleend voor de realisatie van kantoren op het perceel Grasweg 49. De aanvraag is ingediend voor inwerking treding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008). De vergunninghouder is tot op heden niet gestart met de bouwwerkzaamheden. De vergunning past binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan Buiksloterham dat op 16 december 2009 is vastgesteld.

Wordt de verleende vergunning benut dan is een betaling van een exploitatiebijdrage niet verplicht. De reden daarvan is dat op het moment van vergunningverlening het exploitatieplan nog niet in werking was getreden. Het bestemmingsplan maakt echter meer mogelijk dan het bestaande en dan hetgeen vergund is. Om die reden is de kavel in het exploitatieplan opgenomen. Dat betekent dat de inbrengwaarde ervan in de taxatie van de inbrengwaarden van het gehele exploitatieplan betrokken diende te worden. Daarbij wordt een raming van de complexwaarde opgesteld. In de taxatie van de inbrengwaarden wordt, conform onteigeningsjurisprudentie, voor een kavel uitgegaan van de hoogste waarde in de vergelijking van de waarde conform het huidige gebruik enerzijds en de complexwaarde anderzijds. Bij de taxatie van de complexwaarde wordt, ingeval het bestemmingsplan conform art.40c van de Onteigeningswet niet wordt geëlimineerd, de waarde bepaald van het totale complex bij de bestemmingsmogelijkheden (artikel 40d lid 1 onder b Onteigeningswet). Dat betekent in het geval van het exploitatieplan Buiksloterham, vijfde herziening, dat voor de raming van de complexwaarde rekening is gehouden met de planologische verruimingen sinds de vaststelling van het moederplan. Hierbij wordt geen rekening gehouden met afgegeven omgevingsvergunningen, omdat die niet leiden tot een verruiming van het gebruik ten opzichte van het bestemmingsplan. De vergelijking van de waarde in het

huidige gebruik en de complexwaarde (zoals deze bij de vijfde herziening geactualiseerd is geraamd) leidt ertoe dat voor alle kavels de waarde in het huidige gebruik de hoogste is. Die is dan ook voor alle kavels opgenomen.

#### Zienschijze 1.3

Door het ontbreken van het taxatierapport inbrengwaarden is het niet mogelijk om een volledig en juist oordeel van haar inbrengwaarde te kunnen vormen. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de ABRvS dat een belanghebbende zijn of haar belangen en positie moet kunnen beoordelen.

#### Beantwoording

Zie de beantwoording van zienschijze 1.1.

#### Zienschijze 1.4

Door de wijziging van de systematiek inbrengwaarde zijn de opgenomen rentekosten fors gestegen. De systematiek is juist, maar een onderbouwing van de toegerekende rente over de getaxeerde inbrengwaarde is niet of nauwelijks in het ontwerpexploitatieplan opgenomen.

#### Beantwoording:

De inbrengwaarden van alle gronden en opstallen zijn in 2009 opgenomen in de exploitatieopzet. Vanaf dat moment tot de peildatum van de 5<sup>e</sup> herziening (1-1-2017) wordt rente toegeschreven over de gerealiseerde inbrengwaarde. De rentepercentages worden toegelicht in paragraaf 3.4.3.6 van de 5e herziening, waarbij is aangegeven dat wordt aangesloten bij het gemeentelijke grondprijzenbeleid. Bij het opstellen van dit antwoord is overigens geconstateerd dat in die paragraaf het rentepercentage over 2016 niet is vermeld. De vijfde herziening van het exploitatieplan wordt daar op aangepast.

#### Zienschijze 1.5

De sloopkosten (en kosten voor bodemsanering) voor particuliere percelen zijn niet meer opgenomen. Adressant is van mening dat de redenering van de gemeente voor het uitgangspunt van de kosten voor sloop zoals verwoord op pagina 19 onjuist is. De inbrengwaarde is getaxeerd op de huidige waarde. Dat in de huidige situatie wordt uitgegaan van voortgezet gebruik brengt niet mee dat er geen verwachte sloopkosten zijn op deze percelen. Het is onduidelijk waarom dit uitgangspunt verlaten wordt. Adressant verzoekt de gemeente een toelichting te geven waarom geen sloopkosten noodzakelijk zijn op haar perceel om de bestemming uit het bestemmingsplan Buiksloterham te realiseren.

#### Beantwoording

Het verwijderen van de sloopkosten is een bewuste systeemkeuze geweest. Bij het bepalen van de waarde in het huidige gebruik wordt uitgegaan van de voortzetting van dat gebruik. Zo'n voortzetting is niet mogelijk wanneer aangenomen zou worden dat de opstallen gesloopt worden. Bij het bepalen van de complexwaarde zijn sloopkosten wel aan de orde. Maar, zoals gezegd in antwoord op zienschijze 1.2, is voor alle kavels de waarde in het huidige gebruik hoger dan de complexwaarde.

#### Zienschijze 1.6

De omstandigheid dat er geen gegevens beschikbaar zijn om de kosten voor bodemsanering te ramen geldt ook voor de overige kosten en opbrengsten in het ontwerpexploitatieplan. Volgens vaste jurisprudentie kunnen kosten en opbrengsten (zorgvuldige) ramingen zijn die kunnen afwijken van daadwerkelijk te realiseren kosten en opbrengsten. Deze kunnen vervolgens worden aangepast in de herzieningen van het exploitatieplan. VCO verzoekt de gemeente een toelichting te geven waarom de kosten voor bodemsanering eerst wel en nu niet geraamd kunnen worden.

#### Beantwoording

Zoals in paragraaf 3.4.3.1. staat aangegeven vervallen met de 5e herziening de saneringskosten die waren opgenomen voor gemeentelijke percelen. De saneringskosten voor particuliere percelen vormden eerder al geen onderdeel van het exploitatieplan. Alleen de saneringskosten voor de openbare ruimte blijven onderdeel van de kosten in het exploitatieplan. Vanwege de omvang en diversiteit van de kavels is het ramen van de kosten complex en is gekozen om dit aspect vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid buiten beschouwing te laten. Door het vervallen van deze kosten gelden met ingang van de 5e herziening

voor alle kavels in het gebied dezelfde uitgangspunten. Door de vermindering van de totale kosten leidt dit tot lagere exploitatiebijdragen.

#### Zienswijze 1.7

Sinds 1 april 2017 moet bij vaststelling van exploitatieplannen gebruik gemaakt worden van de ministeriele regeling plankosten exploitatieplan. Dit is echter in het ontwerpexploitatieplan niet toegepast. Adressant verzoekt om deze regeling toe te passen.

#### Beantwoording

Conform artikel 11 van de Regeling plankosten exploitatieplan 2017 blijft het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling ten aanzien van een exploitatieplan waarvan het ontwerp voor dat tijdstip ter inzage is gelegd van toepassing. Het ontwerpexploitatieplan Buiksloterham is in 2009 ter inzage gelegd (en vastgesteld in december 2009), waarmee de 5<sup>e</sup> herziening onder het overgangsrecht valt en de regeling plankosten exploitatieplan niet hoeft te worden toegepast.

In het exploitatieplan 2009 en de vastgestelde herzieningen zijn (voorlopers van) de ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010 toegepast. Het uitgangspunt van de ontwerpregeling is dat de geraamde plankosten gefaseerd dienen te worden vanaf het jaar van vaststelling van het exploitatieplan, in dit geval 2009. De ontwerpregeling uit 2010 heeft een prijspeil van 1-1-2010 wat goed aansluit bij de prijspeil van 1-1-2009 van het exploitatieplan Buiksloterham. Om naar het prijspeil van 2009 te gaan is een indexering toegepast, zie ook paragraaf 3.4.3.3 van de 5e herziening. Vanuit dit oogpunt is er geen noodzaak om de Regeling plankosten exploitatieplan 2017 toe te passen.

#### Zienswijze 1.8

Afgezien van tekstuele toelichting pagina 19 t/m 22 ontbreekt een onderbouwing van de opgenomen en toegerekende kosten in het ontwerpexploitatieplan. Adressant wenst inzicht in de onderbouwing, waardoor zij kunnen beoordelen of de verhaalbare kosten met de vereiste zorgvuldigheid zijn opgenomen.

#### Beantwoording

Dit betreffen geraamde kosten die ongewijzigd zijn ten opzichte van het exploitatieplan Buiksloterham 2009 en de vastgestelde herzieningen.

#### Zienswijze 1.9

Een nadere onderbouwing waarom en waar een voornoemde forse verschuiving voor het programma van uitgiftecategorieën in dergelijke korte tijd ten opzichte van het exploitatieplan 2015 heeft plaatsgevonden ontbreekt. De categorie wonen is met ca. 90.000 m<sup>2</sup> bvo toegenomen en de categorie nader in te vullen is met ca. 70.000 m<sup>2</sup> bvo afgenomen.

#### Beantwoording

Zoals in paragraaf 1.4 van de 5<sup>e</sup> herziening staat aangegeven zijn vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buiksloterham in 2010 een aantal bestemmingsplanherzieningen vastgesteld of omgevingsvergunningen verleend waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan en in het kader waarvan een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden over de wenselijkheid van initiatieven. Dit heeft geleid tot een relatief kleine wijziging van het totaalprogramma gezien de omvang van de beoogde gebiedsontwikkeling voor Buiksloterham. In het voorliggende exploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening zijn vervolgens de wijzigingen verwerkt.

#### Zienswijze 1.10

Een getalsmatige toelichting van de grondprijzen in bijlage 9 Grondprijzadvies ontbreekt, waardoor onvoldoende beoordeeld kan worden of de geraamde grondprijzen marktconform zijn. Bijvoorbeeld de grondprijzen voor kantoren zijn verdubbeld ten opzichte van het exploitatieplan 2015, terwijl de kantorenmarkt in dit deel van de gemeente Amsterdam deze tendens qua afzet en huurprijzen niet volgt. Een getalsmatige toelichting van de gehanteerde marktwaarden en stichtingskosten voor het programma (wonen, horeca, kantoren, etc) ontbreekt. Adressant wenst een getalsmatige toelichting van de geraamde (marktconforme) grondprijzen in het ontwerpexploitatieplan 5<sup>e</sup> herziening.

### Beantwoording

De gemeente doet met zeer veel verschillende ontwikkelaars zaken en indien de specifiek gehanteerde parameters openbaar worden, kunnen andere ontwikkelaars hiermee in hun onderhandeling met de gemeente hun voordeel doen ten koste van de gemeente. Openbaarmaking van deze gegevens schaadt derhalve de financiële positie van de gemeente en leidt tot onevenredige bevoordeling van derden. Derhalve kiest de gemeente ervoor om de gehanteerde parameters niet openbaar te maken.

Conform het Amsterdamse grondprijsbeleid worden de grondprijzen in dit exploitatieplan genormeerd residueel bepaald. Dit betekent dat van de marktwaarde de genormeerde stichtingskosten worden afgehaald om tot de grondprijs te komen. De stichtingskosten worden bepaald a.h.v. woningbouwreferenties. Stijging van de marktwaarde heeft een procentueel nog grotere stijging van de grondprijs tot gevolg. Dit is het zogenoemde hefboom-effect.

Het onderstaande voorbeeld laat zien wat het effect van een stijgende marktwaarde heeft op de grondprijs:

VON prijs	3.500 per m <sup>2</sup> gbo
Stichtingskosten	2.200 per m <sup>2</sup> gbo
Grondprijs	1.300 per m <sup>2</sup> gbo
Grondprijs excl. BTW	1.074 per m <sup>2</sup> gbo

Wanneer de VON prijs stijgt met 30% en de stichtingskosten gelijk blijven:

VON prijs	4.550 per m <sup>2</sup> gbo
Stichtingskosten	2.200 per m <sup>2</sup> gbo
Grondprijs	2.350 per m <sup>2</sup> gbo
Grondprijs excl. BTW	1.942 per m <sup>2</sup> gbo

De grondprijs stijgt dan met 80%.

Daarnaast is Amsterdam overgegaan op een eeuwigdurende erfpachtstelsel. Waar de grondprijzen t.b.v. de 4<sup>e</sup> herziening nog gebaseerd waren op een uitgifte in erfpacht met een tijdvak van 50 jaar, zijn ze nu gebaseerd op eeuwigdurende uitgifte. Dit is van invloed op marktwaarden van alle functies en dus op de grondprijzen van alle functies.

Wat betreft wonen geldt het volgende. Tussen het prijspeil van de 4<sup>e</sup> herziening (1-1-2015) en het prijspeil van de 5<sup>e</sup> herziening (1-1-2017) zijn in heel Amsterdam de transactiepreisen gemiddeld met 30% gestegen. Deze gegevens zijn gebaseerd op transactiepreisen van o.a. het CBS. Dit is voor Buiksloterham nog wat hoger doordat de gebieden aan het IJ erg in trek zijn, het gebied transformeert van een werkgebied naar een woonwerkgebied waardoor het steeds levendiger en aantrekkelijker wordt om te wonen. Daarbovenop komt de waardevermeerdering door uitgifte in het eeuwigdurend stelsel. Terwijl de marktwaarde flink stijgt zijn de bouwkosten volgens de BDB index met slechts 3% gestegen.

Stel dat de marktwaarde nu met 35% stijgt en de bouwkosten met 3% tov het eerste voorbeeld:

VON prijs	4.725 per m <sup>2</sup> gbo
Stichtingskosten	2.266 per m <sup>2</sup> gbo
Grondprijs	2.459 per m <sup>2</sup> gbo
Grondprijs excl. BTW	2.032 per m <sup>2</sup> gbo

De grondprijs stijgt dan met 90%.

De stijging van de grondprijs voor wonen wordt dus toegeschreven aan de grote stijging van marktwaarde op de locatie.

In juli 2016 zijn nieuwe afspraken gemaakt met de corporaties over de grondprijs van sociale huurwoningen. Dit is een vaste prijs per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. (voor corporaties geldt nog het voortdurende stelsel met AB g8)



De grondprijs voor kantoren is gestegen door:

- Aanpassing van de vormfactor. Uit onderzoek bleek de glaslijncorrectie niet meegenomen te zijn in de vormfactor. Dit is hersteld.
- Aanpassing van de BAR (bruto aanvangsrendement). Marktinformatie van oa DTZ en CBRE geven voor de verschillende gebieden bandbreedtes aan voor het bepalen van de BAR. Uitgangspunt voor het exploitatieplan is de mediaan geweest.
- Huur is iets gestegen. De gemengde locatie en ligging in de stad is aantrekkelijk voor bedrijven.
- Overstap op eeuwigdurend stelsel.

De stijging van de grondprijs voor hotel is met name gestegen door het eeuwigdurend stelsel.

De stijging van de grondprijs voor bedrijfsruimte is met name gestegen door het eeuwigdurend stelsel.

De grondprijs voor de plint is gestegen door:

- De transformatie naar een gemengd woonwerkgebied komt er steeds meer levendigheid en meer draagvlak voor voorzieningen. Met name de ligging aan het IJ is een trekker voor de horeca. Hierdoor is het risico gedaald en de BAR verlaagd. Huurprijzen zijn gelijk gebleven.
- Overstap op eeuwigdurend stelsel.

#### Zienswijze 1.11

De opbrengsten uit anterieure en posterieure overeenkomsten en verleende omgevingsvergunningen behoren in het ontwerpexploitatieplan te zijn opgenomen, als zou de gemeente de bouwplannen zelf hebben gerealiseerd. Op deze wijze dragen deze bouwplannen evenredig hun aandeel in de kosten. Adressant verzoekt om een onderbouwing van deze opbrengsten.

#### Beantwoording

Met een aantal grondeigenaren zijn anterieure en posterieure overeenkomsten gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdragen. Deze bijdragen vormen volgens de systematiek van de exploitatieopzetberekening geen onderdeel van de opbrengsten en horen niet thuis in een exploitatieplan (artikel 6.13 lid 1 Wro). Hetzelfde geldt voor opbrengsten die zijn ontvangen uit exploitatiebijdragen die zijn verbonden aan verleende omgevingsvergunningen. De kavels van grondeigenaren waarmee overeenkomsten zijn gesloten zijn wel onderdeel van het exploitatiegebied en zijn als zodanig betrokken in de exploitatieopzet voor het gebied, zoals weergegeven in bijlage 6.

#### Zienswijze 1.12

Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2009 en had destijds een onderbouwde economische uitvoerbaarheid van 10 jaar. De einddatum van het exploitatieplan was eerst 2019, maar deze is nu met 11 jaar toegenomen tot 2030. Op welke wijze heeft de verlenging van de looptijd van het exploitatieplan invloed op de economische uitvoerbaarheid van het moederbestemmingsplan. Deze wordt door het verlengen van de looptijd van het exploitatieplan naar 2030 ook (ineens) 21 jaar.

#### Beantwoording

De economische uitvoerbaarheid en planperiode van het bestemmingsplan Buiksloterham is niet in het geding als het gaat om een besluit tot herziening van een exploitatieplan. In de Wro is daarnaast niet opgenomen dat de looptijd van een exploitatieplan maximaal 10 jaar is. Met de verlenging van de looptijd van het exploitatieplan is aangesloten bij de verwachte ontwikkeling van het gebied.

#### Zienswijze 1.13

Er wordt verzocht om een nadere onderbouwing van de looptijd naar 2030. Daarnaast om een kortere looptijd in het vast te stellen exploitatieplan op te nemen.

#### Beantwoording

Het verzoek van adressant om een kortere looptijd is niet gespecificeerd. Het exploitatieplan Buiksloterham en de vastgestelde herzieningen tot en met 2015 gaan uit van een looptijd van 2009 tot 2019. Naar verwachting zijn alle werken, werkzaamheden en maatregelen zoals opgenomen in het

Exploitatieplan eind 2019 nog niet gerealiseerd. Om die reden is de looptijd herzien, waarbij aansluiting is gezocht bij de beoogde ontwikkeling van het gebied zoals verwoord in de Structuurvisie Amsterdam 2040 (vastgesteld gemeenteraad 2011). Hierin staat dat de ontwikkeling van Buiksloterham tot een gemengd woon/werkgebied is voorzien tot en met 2030. Hierbij kan worden opgemerkt dat voor de afrekening van het Exploitatieplan zal worden aangesloten bij artikel 6.20 Wet ruimtelijke ordening. Als de ontwikkelingen, bijvoorbeeld door de huidige economische opleving, versnellen en leiden tot het eerder afronden van de werken, werkzaamheden en maatregelen dan zal de afrekening eerder dan 2030 worden opgemaakt.

## **Adressant 2**

Adressant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpexploitatieplan:

### Zienswijze 2.1

Adressant is eigenaar van het perceel Distelweg 76 en belanghebbende bij het exploitatieplan en kan zich niet verenigen met de gehele inhoud van het ontwerpexploitatieplan.

### Beantwoording

Adressant licht dit op een aantal onderdelen toe. Deze zullen vanaf de zienswijzen 2.2 worden benoemd en beantwoord. Bij brief van appellant is een advies gevoegd van twee vastgoedadviseurs. Deze blijken onder meer de vraag voorgelegd te hebben gekregen over de omvang van de financiële gevolgen van het kostenverhaal indien bepaalde kostenonderdelen van de 5<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan bijstelling behoeven. Onderdelen daarvan keren terug vanaf de zienswijzen 2.4 en de beantwoording daarvan. In algemene zin kan worden opgemerkt dat een deel van de opmerkingen in dit advies bestaat uit analyses, constatering of adviezen, maar die op zichzelf geen zienswijze bevatten. Bijvoorbeeld een opmerking over een andere aanpak zonder dat duidelijk wordt gemaakt of op het betreffende punt een zienswijze ten aanzien van de 5<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan wordt ingebracht. Het rapport is in de beantwoording betrokken voor zover zienswijzen naar voren zijn gebracht. Voor het overige is het voor kennisgeving aangenomen.

### Zienswijze 2.2

Adressant stelt dat er afgesloten anterieure overeenkomsten zijn met een veel te lage kostenbijdrage. Het gaat adressant er om dat hij een juist bedrag aan exploitatiebijdrage moet betalen, waarbij het niet zo zou moeten zijn dat hij – bijvoorbeeld door afgesloten anterieure overeenkomsten – veel meer moet betalen voor min of meer dezelfde ontwikkelingen van andere eigenaren in het exploitatiegebied. Dat is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Van gelijkheid is geen sprake. Andere eigenaren worden in zo'n geval ten onrechte bevoordeeld.

### Beantwoording

De exploitatiebijdragen die in een exploitatieplan aan partijen worden toegerekend worden niet beïnvloed door bedragen in een anterieure overeenkomst. De stelling berust op een misverstand. Een anterieure overeenkomst betreft een privaatrechtelijke overeenkomst die wordt afgesloten los (en voorafgaand aan de vaststelling) van een exploitatieplan op basis van een afzonderlijke wettelijke grondslag (artikel 6.24 Wro). In het exploitatieplan is op basis van artikel 6.12 Wro de berekening van het kostenverhaal opgenomen die geldt voor percelen in vol eigendom waarvoor voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan Buiksloterham geen anterieure overeenkomst is afgesloten. Daarbij wordt aangesloten bij de methodiek zoals omschreven in Wro en Bro voor de raming van kosten en opbrengsten (op basis van artikel 6.13 lid 1 Wro). In deze methodiek wordt geen rekening gehouden met opbrengsten uit anterieure overeenkomsten, maar worden de opbrengsten (en kosten) voor alle percelen op dezelfde wijze bepaald en ingebracht in de exploitatieopzet. Zie paragraaf 3.3. van de toelichting en bijlage 6 gebiedsinventarisatie. Dat leidt tot een totaalprogramma voor het exploitatiegebied op basis waarvan de te verhalen kosten vervolgens worden verdeeld op basis van relatieve verschillen in de opbrengstpotentie per kavel.

### Zienswijze 2.3

Adressant verwijst naar een eerdere brief/zienswijze waarin hij opmerkt dat er stukken ontbreken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp exploitatieplan in strijd met art. 3.11 Awb. Daardoor is het hem onmogelijk nu een volledige zienswijze in te dienen. Het ontwerpexploitatieplan moet opnieuw ter inzage worden gelegd inclusief deze stukken. Adressant stelt dat toelichtingen in de exploitatieplannen op de te constateren veranderingen –gelet op de toepasselijke regelgeving- ten onrechte – in het algemeen niet dan wel nauwelijks gegeven zijn. De exploitatieraming voor het kostenverhaal betreft geen reële begroting die onderbouwd en transparant, inzichtelijke verantwoord is voor een controle door belanghebbenden die onderworpen zijn aan het gemeentelijke kostenverhaal. Diverse stukken ontbreken (taxaties inbrengwaarden, anterieure overeenkomsten, rapporten saneringskosten infrastructuur, advies deskundigen voorzieningen en toerekenbaarheid, civieltechnische raming ingenieursbureau, verkeersadvies bijdrage verkeer Asterweg, subsidiebesluiten, overzicht reeds gerealiseerde bestemmingen, raamwerk grondprijzen) en de informatie kan niet worden afgeleid uit het exploitatieplan. Daarnaast ontbreekt een systematische verschillenanalyse ten opzichte van de 4<sup>e</sup> herziening.

### Beantwoording

Het taxatierapport is alsnog ter hand gesteld. De overige genoemde stukken betreffen onderdelen die ongewijzigd zijn ten opzichte van het onherroepelijke exploitatieplan Buiksloterham 2009 en de daaropvolgende herzieningen. Anterieure overeenkomsten vormen geen onderdeel van het exploitatieplan.

Ten aanzien van de wijzigingen in het ontwerp van de 5e herziening is een algemene toelichting gegeven in het 'Overzicht wijzigingen 5<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Buiksloterham' op pagina 5. Daarin zijn verwijzingen naar de betreffende paragrafen van het ontwerp opgenomen. In die paragrafen volgen de nodige toelichtingen.

### Zienswijze 2.4

Adressant gaat in op de verlenging van de looptijd van het exploitatieplan van 2019 naar 2030 en stelt dat volgens het BBV een exploitatieplan maar een maximale loopduur van 10 jaar mag hebben en dat volgens de Wro en het Bro een bestemmingsplan binnen 10 jaar gerealiseerd of geactualiseerd moet worden. Een langere loopduur kan hogere kosten tot gevolg hebben. In paragraaf 2.3 van het advies van de vastgoedadviseurs wordt opgemerkt dat de looptijd tot 2030, zoals in de Structuurvisie Amsterdam 2040 genoemd, niet meer actueel is omdat die structuurvisie van 2011 is en dat een crisisjaar was. Vanaf 2014 staat de vastgoedmarkt onder oplopende druk. De inschatting van de planrealisatie in 2030 is niet actueel. De realisatie van het plan in 2019 kan mogelijk zijn. Een deel van de geraamde rentekosten is dus onnodig ingebracht in de post rente.

### Beantwoording

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) geldt voor gemeentelijke grondexploitaties, maar stelt geen regels ten aanzien van exploitatieplannen en dus ook niet ten aanzien van de looptijd van een exploitatieplan dat is vastgesteld op grond van de Wro. De economische uitvoerbaarheid en planperiode van het bestemmingsplan Buiksloterham is niet in het geding als het gaat om een besluit tot herziening van een exploitatieplan. In de Wro is daarnaast niet opgenomen dat de looptijd van een exploitatieplan maximaal 10 jaar is. Met de verlenging van de looptijd van het exploitatieplan wordt aangesloten bij de verwachte ontwikkeling van het gebied. In Buiksloterham wordt de herontwikkeling van het gebied voor een belangrijk deel overgelaten aan private partijen.-De veronderstelling van adressant dat realisatie in 2019 mogelijk kan zijn is vanwege de korte tijd die nog resteert tot 2019 niet waarschijnlijk. Om die reden is de looptijd herzien, waarbij aansluiting is gezocht bij de beoogde ontwikkeling van het gebied zoals verwoord in de Structuurvisie Amsterdam 2040 (vastgesteld gemeenteraad 2011) waarin is opgenomen dat de ontwikkeling van Buiksloterham tot een gemengd woon/werkgebied is voorzien tot en met 2030. Hierbij kan worden opgemerkt dat voor de eindafrekening van het Exploitatieplan zal worden aangesloten bij artikel 6.20 Wet ruimtelijke ordening. Als de ontwikkelingen, bijvoorbeeld door de huidige economische opleving, versnellen en leiden tot het eerder afronden van de werken, werkzaamheden en maatregelen dan zal de afrekening eerder dan 2030 kunnen worden opgemaakt.

#### Zienschijze 2.5

Adressant stelt dat de kosten van sloop en bodemsanering op de kavels van de grondeigenaren zijn geschrapt; dat dit betekent dat dergelijke kosten voor eigen rekening komen en dat dit de kosten verlaagt met € 35 miljoen.

#### Beantwoording

Voor beantwoording over het schrappen van de sloopkosten wordt verwezen naar de beantwoording van zienschijze 1.5. Voor de beantwoording over het schrappen van de saneringskosten op de gemeentelijke kavels wordt verwezen naar de beantwoording van zienschijze 1.6.

#### Zienschijze 2.6

Adressant stelt ten aanzien van de inbrengwaarden in de eerste plaats dat de aanpassing van het uitgangspunt voor de bepaling van de inbrengwaarden van belang is, omdat dit tot een scheefheid in de verdeling van de kosten tussen de individuele eigenaren leidt. In de tweede plaats stelt hij dat met deze methode onvoldoende verband is met de verwachte te realiseren opbrengsten op de kavel bij het moment van inbreng van de gronden. Adressant stelt ook dat een grote variatie in inbrengwaarde per eenheid dubieus zou zijn omdat deze inbrengwaarde een relatie moet hebben met de potentiële opbrengst van het eigendom. Adressant stelt zich op het standpunt dat de ontwikkelwaarde c.q. verwachtingswaarde het uitgangspunt moet zijn bij het ramen van de inbrengwaarde, dat dit zo staat beschreven in de Handleiding Grondexploitatiewet van de VNG en dat dit volgt uit de toepassing van artikel 4ob – f Ontheffingswet.

#### Beantwoording

Bij een relatief lage inbrengwaarde is doorgaans de nettobijdrage inderdaad hoger dan bij een relatief hoge inbrengwaarde. Adressant geeft echter niet aan in welk opzicht er sprake is van scheefheid in de verdeling van de kosten. Adressant geeft daarnaast niet aan waarom er verband zou moeten zijn tussen enerzijds de hoogte van de inbrengwaarden en anderzijds de verwachte te realiseren opbrengsten c.q. de potentiële opbrengst van het eigendom. De verwijzing naar de Handleiding Grondexploitatiewet en artikel 4ob – f Ontheffingswet klopt voor het geval dat de inbrengwaarde bepaald wordt op de complexwaarde. Uit de jurisprudentie komt echter naar voren dat een vergelijking gemaakt dient te worden tussen twee vormen van waardebepaling: a) de complexwaarde en b) de waarde in het huidige gebruik en dat de hoogste van die twee waarden gehanteerd moet worden. In de 5<sup>e</sup> herziening is de waarde in het huidige gebruik voor elke kavel hoger dan de complexwaarde. De ontwikkelwaarde/verwachtingswaarde is in dit geval niet relevant omdat deze niet als inbrengwaarde in de exploitatieopzet is gehanteerd.

De variatie in de hoogte van de inbrengwaarden, zoals deze in eerdere herzieningen van het exploitatieplan op basis van een marktcorrectie aan de orde waren, is met de gewijzigde methode met betrekking tot de inbrengwaarden verleden tijd. De wijziging van de systematiek ten aanzien van de inbrengwaarde leidt tot een verschuiving van de kosten. Deze systematiek is gewijzigd om beter aan te sluiten bij de wettelijke systematiek en om het exploitatieplan in de toekomst minder onderhevig te laten zijn aan (systeem)schommelingen. Gevolg van aansluiting bij dat systeem is dat de kosten van de verwerving van eigendommen geacht worden in dat jaar gemaakt te zijn en dat er daarna rente aan wordt toegerekend. De verhoging van de rente die nu in de 5<sup>e</sup> herziening wordt verwerkt is derhalve een correctie van alle jaren waarin die rente ten onrechte niet was opgenomen. Er is daarmee sprake van samengestelde rente (rente op rente).

#### Zienschijze 2.7

Adressant stelt dat een deel van de investeringen in vernieuwing van openbare ruimte zou moeten worden gedekt door de gemeente vanwege de normale taak van de gemeente ten aanzien van onderhoud en vervanging van openbare ruimte; dat dit deel ontbreekt en dat dat deel gedekt zou moeten zijn via OZB en dus niet 100% ten laste van de eigenaren kan worden gebracht.

### Beantwoording

Een aantal wegen in het gebied wordt heringericht. Dit wordt gedaan omdat het karakter van het gebied verandert. De kosten voor deze herinrichtingen waren niet aan de orde geweest als het gebied zich niet naar een gemengd woon-werkgebied had ontwikkeld. Conform het exploitatieplan Buikslooterham 2009 en de vastgestelde herzieningen worden deze kosten opgenomen in de exploitatieopzet. De kosten van (groot) onderhoud zijn niet opgenomen in de in de exploitatieopzet opgevoerde investeringen.

### Zienswijze 2.8

De bijdragen van derden bestaan voor 100% uit subsidies van hogere overheden. Er zijn geen bijdragen van de gemeente Amsterdam zelf.

### Beantwoording

Uit de literatuur, handreiking grondexploitiewet, blijkt dat in een exploitatieopzet alleen subsidies van derden opgenomen worden. Dit zijn over het algemeen bijdragen van andere overheden zoals provincie en rijk. Subsidies door de gemeente worden niet als opbrengst opgenomen in de exploitatieopzet en zijn daarmee voor het exploitatieplan niet relevant.

### Zienswijze 2.9

De toename van de kostenpost aanleg voorzieningen buiten het plangebied staat niet in verhouding met de algemene kostenontwikkeling of met die van de kosten van voorzieningen binnen het plangebied. Daarnaast is er waarschijnlijk ook geen sprake van een gemeentelijke bijdrage aan de vernieuwing van de Klaprozenweg, in verband met besparing op gemeentelijke onderhoudsgelden en middelen van vervangingsinvesteringen. Een neerwaartse bijstelling van de kostenpost van € 3,3 miljoen naar € 0,3 miljoen is aannemelijk.

### Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze blijkt dat de kosten voor voorbereiding en toezicht voor de Verbreding van de Klaprozenweg niet correct zijn opgenomen conform de ministeriele ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010. Dit wordt gecorrigeerd en leidt tot een afname van de post voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied en van de post voor plankosten. Hierdoor nemen de totale te verhalen kosten af.

*De zienswijze is deels gegrond*

### Zienswijze 2.10

Adressant stelt dat de verlenging van de looptijd ook gevolgen heeft voor rente over overige kostenposten (aanleg voorzieningen, plankosten). Ook wordt gesteld dat de langere looptijd er voor zorgt dat een deel van de rentekosten onnodig is ingebracht in de post rente (p. 8 advies vastgoedadviseurs).

### Beantwoording

Alleen de kostenpost plankosten is verhoogd vanwege de langere looptijd. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2.4. De kostenpost renteactivering (art. 6.2.4.n. Bro) betreft het saldo van gerealiseerde rentekosten en rentebaten over de periode tot het prijspeil van de exploitatieopzet conform de rekensystematiek van een exploitatieplan. Het grootste deel van de rentekosten betreft rente over de inbrengwaarden. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2.6. Daarnaast is een deel van de gronden in het gebied ontwikkeld. Voor deze kavels wordt de geraamde grondopbrengst op grond van het exploitatieplan als gerealiseerde grondopbrengst beschouwd met bijbehorende rentebaten.

### Zienswijze 2.11

De nieuwe regeling plankosten die per 1 april 2017 in werking is, is niet toegepast.

### Beantwoording

Hier wordt verwezen naar het antwoord op zienswijze 1.7.

### Zienswijze 2.12

Adressant stelt dat de grondprijzen voor woningen te hoog zijn c.q. te veel zijn gestegen. De gemeente Amsterdam geeft in 'Het grondprijnsbeleid 2016 voor nieuwe uitgaven in eeuwigdurende erfpacht' van

mei 2016 lagere grondprijsniveaus voor vrije sectorwoningen in Amsterdam Noord aan dan door de gemeente is aangenomen voor Buiksloterham (per eind 2016, 1 januari 2017). Adressant noemt enkele voorbeelden van grondprijzen in het CAN Stationsgebied en merkt op dat deze lager zijn dan de in het exploitatieplan, vijfde herziening, gehanteerde prijs van € 1.795 per m<sup>2</sup> bvo.

Beantwoording

Zie de beantwoording van zienswijze 1.10.

Zienswijze 2.13

De herzieningen laten in de loop der tijd forse verschuivingen in te verhalen kosten zien. De aantallen gewogen eenheden nemen in 2015-2017 fors af. In 2017 neemt echter het maximaal oppervlak van het plangebied in m<sup>2</sup> bvo van circa 1 miljoen m<sup>2</sup> bvo zelfs nog met ruim 20.000 m<sup>2</sup> toe (zonder verantwoording).

Beantwoording

Gebiedsontwikkeling is een dynamisch proces, waarbij in de loop der jaren wijzigingen optreden. Zoals paragraaf 1.4 van de 5<sup>e</sup> herziening staat aangegeven zijn vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buiksloterham in 2010 een aantal bestemmingsplanherzieningen vastgesteld of omgevingsvergunningen verleend waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan en in het kader waarvan een ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden over de wenselijkheid van initiatieven. Dit heeft geleid tot een relatief kleine wijziging van het totaalprogramma gezien de omvang van de beoogde gebiedsontwikkeling voor Buiksloterham. In het voorliggende exploitatieplan Buiksloterham 5<sup>e</sup> herziening zijn vervolgens de wijzigingen verwerkt.

De dynamiek van gebiedsontwikkeling is wettelijk gezien ook de reden dat een jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan is opgenomen in de Wro. Het bedrag per gewogen eenheid is een resultante van de totaal te verhalen kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden. Het aantal gewogen eenheden is afgenomen vanwege de gewijzigde verhoudingen tussen de hoogte van de grondprijzen. Naast actualisatie van de kosten en opbrengsten leidt in deze herziening de wijziging van de systematiek ten aanzien van de inbrengwaarde tot een verschuiving van de kosten. Deze systematiek is gewijzigd om beter aan te sluiten bij de wettelijke systematiek en om het exploitatieplan in de toekomst minder onderhevig te laten zijn aan (systeem)schommelingen. Echter, ook in de toekomst kunnen (aanzienlijke) verschuivingen plaatsvinden door niet door de gemeente te beïnvloeden factoren zoals bijvoorbeeld de inflatie.

Zienswijze 2.14

Adressant verzoekt om het ontwerpexploitatieplan inclusief daarbij behorende stukken opnieuw ter inzage te leggen en bij de verdere procedure/procedure rekeningen te houden met de inhoud van deze zienswijze en de gerechtvaardigde belangen van adressant.

Beantwoording

De zienswijze van adressant is beantwoord en dit leidt tot enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Voor het overige is er geen aanleiding tot wijzigingen en geen noodzaak om naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpexploitatieplan opnieuw ter inzage te leggen.

### 3. Wijzigingen

Aan het ontwerpexploitatieplan zoals dat ter visie heeft gelegen zijn enkele wijzigingen aangebracht. Aanleiding voor de wijzigingen is onder meer de ontvangen zienswijzen zoals in hoofdstuk 2 is opgenomen. De ambtelijke wijzigingen hebben betrekking op onjuiste verwijzingen en redactionele aanpassingen.

#### Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

- Zienswijze 2.9: In paragraaf 3.4.3.3 en 3.4.3.4 worden de kostenposten Voorzieningen buiten exploitatiegebied en plankosten aangepast m.b.t. de post Verbreding Klaprozenweg en watercompensatie. In de ter inzage gelegde versie waren deze kosten zowel opgevoerd als onderdeel van de totale investeringskosten van de voorzieningen buiten het exploitatiegebied als via de berekening van de plankosten op basis van de ministeriele regeling plankosten exploitatieplan. Deze dubbeltelling is gecorrigeerd door de totale investeringskosten te verlagen met de daarin opgenomen plankosten, net zoals in de 4<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. Dit heeft geleid tot een verlaging van de te verhalen investeringen voor de voorzieningen buiten het exploitatiegebied (€ 3.597.292,=) en tot een verlaging van de te verhalen plankosten (€ 526.643,=). Hierdoor nemen de exploitatiebijdragen af.

Deze wijziging leidt tot aanpassingen in de tekst van het exploitatieplan op de volgende locaties:

- tabel in Deel B Hoofdstuk 3 paragraaf 4.2 (raming van de andere kosten)
- tabel in Deel B Hoofdstuk 3 in paragraaf 6.2 (netto contante waarde)
- tabel in Deel B Hoofdstuk 3 in paragraaf 6.3 (bepalen van de maximaal te verhalen kosten)
- tabel in Deel B Hoofdstuk 3 in paragraaf 7.2 (bedrag per gewogen eenheid)
- tabel in Deel B Hoofdstuk 3 in paragraaf 9 (het percentage gerealiseerde kosten)
- Bijlage 1 Samenvatting exploitatie opzet
- Bijlage 2 fasering van de kosten en opbrengsten
- Bijlage 7 berekening exploitatiebijdragen per 1-1-2017
- Bijlage 8 ministeriele regeling plankosten exploitatieplan (bedrag vraag 17)

#### Ambtelijke wijzigingen:

- Deel A, hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.3.6. In de tabel met de toegepaste rente over de gerealiseerde kosten en opbrengsten, was het rentepercentage van 1% over 2016 niet opgenomen. Dit is gecorrigeerd. Deze correctie heeft geen effect op de exploitatiebijdragen.
- Deel A, hoofdstuk 3 paragraaf 3.8.2.1. In deze paragraaf worden twee tekstdelen toegevoegd ter verduidelijking van de berekening van de exploitatiebijdrage. De reden ervan is dat in het ontwerp geen rekening was gehouden met situaties waarin de gemeente planologisch afwijkingen van het programma toestaat. Wanneer dat gebeurt zal dat in de regel leiden tot een hoger gewogen aantal eenheden, zodat ook een hogere bijdrage voor de hand ligt. Artikel 6.19 aanhef Wro wordt dan toegepast.

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

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

- Deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2. In de optelling van de totale nominale hoogte van de kosten voor groenvoorzieningen ontbraken de reeds gerealiseerde te verhalen kosten (€141.642,=). Dit is gecorrigeerd. Deze correctie heeft geen effect op de exploitatiebijdragen want deze zijn niet gebaseerd op basis van de nominale waarde van de te verhalen kosten maar op basis van de netto contante waarde daarvan (die waarde waarin rekening is gehouden met effecten van rente en inflatie). De optelling van de netto contante waarde is wel correct. Deze wijziging leidt tot aanpassingen in de tekst van het exploitatieplan op de volgende locaties:
  - tabel in Deel B Hoofdstuk 3 paragraaf 4.2 (raming van de andere kosten)
  - tabel in Deel B Hoofdstuk 3 in paragraaf 9 (het percentage gerealiseerde kosten)
  - Bijlage 1 Samenvatting exploitatie opzet.
- Deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 8. Hier wordt tekstdeel toegevoegd ter verduidelijking van de berekening van de exploitatiebijdrage. De reden hiervan is dezelfde als de reden voor toevoeging van beide tekstdelen in paragraaf 3.8.2.1 van deel A, zoals hiervoor vermeld.

*‘Wanneer de gemeente een programma toestaat dat een hoger aantal gewogen eenheden op de betreffende kavel vertegenwoordigt, dan wordt voor het bepalen van de bruto-exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgegaan van dat hogere aantal gewogen eenheden van de gehele kavel.’*