Gloudemans

Gloudemans B.V.
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28 Nuland,
gemeente 's-Hertogenbosch

T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

KvK Oost-Brabant
nr. 16032293

Bank NL57 RABO 0144 5042 94
BIC RABONL2U
Btw-nr. NL0011.48.680.B01

OFFERTE
Gemeente Amsterdam
T.a.v. 5.1.2,e
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Uitsluitend verzonden per e-mail

Nuland, 24 maart 2022
Kenmerk: 5.1.2,f-Offerte/me/ab
Onderwerp: Gemeente Amsterdam / 2e herziening Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost

RICS

Geachte 5.1.2,e

U heeft op 24 februari 2022 in ons overleg en per e-mailbericht verzocht een offerte uit te brengen voor de tweede herziening van het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost behorende bij het bestemmingsplan voor het plangebied Weespertrekvaart Oost. Wij zijn hiertoe graag bereid. Met genoegen presenteren wij u onderstaand onze offerte.

In deze offerte zullen de werkzaamheden, verbonden aan het opstellen van het ontwerpexploitatieplan nader worden toegelicht. Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

1. Algemeen

Voor het plangebied Weespertrekvaart Oost zijn op 19 december 2018 het bestemmingsplan Weespertrekvaart Oost en het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost vastgesteld door de gemeenteraad. Op 1 maart 2021 is het uitwerkingsplan Weespertrekvaart Oost, 1e uitwerking vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens is de 1e herziening van het exploitatieplan Weespertrekvaart Oost op 31 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad, waarmee het uitwerkingsplan in werking is getreden. Door u is aangegeven dat de gemeente een verzoekbesluit tot onteigening van een gedeelte van de percelen in het plangebied aan het voorbereiden is en voornemens dit medio 2021 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. U heeft verzocht om voor deze percelen de raming van de inbrengwaarden op onteigeningsbasis op te nemen in de herziening van het exploitatieplan.

2. Uit te voeren werkzaamheden

In ons gesprek van 24 februari 2022 hebben we de werkzaamheden voor de tweede herziening van het exploitatieplan besproken, daardoor is een startgesprek niet noodzakelijk. In de herziening gaat het met name om een actualisatie van de kosten en opbrengsten in het exploitatieplan.

Binnen het bestemmingsplan is een flexibele invulling van het programma en uitgiftecategorieën mogelijk. Om een goede afweging te maken welk uitgangspunt wordt gekozen in de herziening is gevraagd om een exploitatieopzet te maken van een aantal vairanten. Door middel van de varianten wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect is van de keuzes die gemaakt worden.

Na ontvangst van de benodigde gegevens gaan wij het eerste concept van het ontwerpexploitatieplan opstellen.

3. Taxatie inbrengwaarden

In het kader van het ontwerpexploitatieplan dient de taxatie inbrengwaarden te worden geactualiseerd. Tevens is verzocht de inbrengwaarden te waarderen op onteigeningsbasis, omdat voor een deel van een plangebied medio 2022 een verzoekbesluit tot onteigening aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
U heeft tevens aan ons verzocht de taxatie inbrengwaarde op te stellen. De werkzaamheden hiervoor zijn in een separate offerte aan u opgenomen.

4. Benodigde gegevens en informatie

Om tot het opstellen van het ontwerpexploitatieplan te komen, is veel informatie en zijn een groot aantal documenten en gegevens benodigd. Hieronder zijn de benodigde gegevens opgesomd:

- programma en ruimtegebruik;
  - grondexploitatie (prijspeil 1-1-2022) inclusief uitgangspunten (civieltechnische) kosten, opbrengsten, woningbouwprogramma, fasering en parameters inflatie en rente ten behoeve van de eindwaardeberekening/exploitatieopzet;
- boekwaarde complex per 31 december 2021 (geïnvesteerd vermogen project);
- indien onderstaande informatie is gewijzigd ten opzichte van de eerste herziening dan ontvangen we graag de geactualiseerde versies:
  - kadastrale gegevens;
  - gemeentelijke beleidsnota's in het kader van gebiedsontwikkeling, zoals Nota grondbeleid, aanbestedingsbeleid, volkshuisvestingsbeleid/woonbeleid en programma van eisen inrichting openbare ruimte;
  - (reeds vervaardigd) kaartmateriaal van het bestemmingsplangebied (in .dxf, .dgn, of .dwg-formaat), zoals stedenbouwkundig ontwerp, verkavelingskaart, ruimtegebruikskaart.

Indien bovenstaande documenten en gegevens niet voorhanden/te leveren zijn, zullen wij met u in overleg treden met betrekking tot aannames en vervolgstappen voor het opstellen van het exploitatieplan.

5. Planning

Onze werkzaamheden voor het opstellen van het exploitatieplan volgen in samenhang met de planning van de taxatie inbrengwaarden. Op deze wijze wordt het exploitatieplan optimaal afgestemd met de taxatie. De planning is reeds per mail met u afgestemd. Hierbij kan ook nog rekening gehouden worden met de strategische aspecten rondom het exploitatieplan, het bestemmingsplan, minnelijke verwerving en onteigening.

6. Kosten

De beschreven werkzaamheden zijn hieronder in tijd en kosten geraamd. De geraamde kosten zijn exclusief btw en kantoorkosten.

6.1. Kosten van opstellen exploitatieplan

● Opstellen concept exploitatieplan	5.1,2,f uur
○ juridische werkzaamheden	
○ planeconomische werkzaamheden	
○ 4 varianten uitgangspunten programma	
● Bespreken concept ontwerpexploitatieplan (exclusief reistijd)	5.1,2,f uur
● Definitief maken exploitatieplan	5.1,2,f uur
● Reactie n.a.v. ingesteld bezwaar en beroep	P.M.
Totaal	5.1,2,f **uur + P.M.**

Onze inzet wordt geraamd op een totaal van 5.1.2,f uur voor het opstellen van het exploitatieplan op basis van een uurtarief van € 5.1.1,c exclusief btw en kantoorkosten alsmede zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de opdracht te maken kosten komt dit op een totaal van € 5.1.1,c plus P.M.-posten.

In de raming is rekening gehouden met het feit dat de herziening met name een actualisatie van de exploitatieopzet betreft en dat de locatie-eisen, zoals opgenomen in de deel C van de 1e herziening van het exploitatie, niet wijzigen.

6.2. Kosten aanvullend overleg / werkzaamheden

In de offerte is, zoals bovenstaand vermeld, alleen een conceptbespreking opgenomen. Eventueel extra aanvullend overleg en aanvullende werkzaamheden zullen worden verrekend op basis van een uurtarief van € 5.1.1,c exclusief btw en kantoorkosten voor de betrokken adviseurs.

Tevens is in dit voornoemde offertebedrag niet de advisering in het kader van mogelijke beroep op het exploitatieplan begrepen. Indien aan de orde, zullen wij onze werkzaamheden en eventuele raming van tijd en kosten met u afstemmen.

7. Declaratie

Onze kosten worden gedeclareerd op basis van werkelijk bestede tijd en gemaakte kosten. Declaratie vindt maandelijks plaats.

8. Uitvoering

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd door 5.1,2,e en mevrouw 5.1,2,e 5.1,2,e Echter, mocht door ziekte van een van hen onverhoopt het dossier overgedragen dienen te worden, dan beschikt Gloudemans over meerdere planeconomische adviseurs, waardoor de voortgang gewaarborgd is en blijft op hetzelfde niveau.

9. Tot slot

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met 5.1,2,e 5.1,2,e op telefoonnummer T 5.1,2,e of per e-mail 5.1,2,e @gloudemans.nl, of 5.1,2,e 5.1,2,e op telefoonnummer T 5.1,2,e of per e-mail 5.1,2,e @gloudemans.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

Voor akkoord (5.1.2,f -Offerte/me/ab
/ 2e herziening Exploitatieplan Weespertrekvaart Oost):

Gemeente Amsterdam

……

5.1.2,e

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

……..

Factuurkenmerk opdrachtgever:

……..

Bijlage: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

Bijlage: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden

1. **Algemene voorwaarden**
   De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Regeling van Rentmeesters 2020 en met inachtname van onze ISO-certificering. De Regeling van Rentmeesters 2020 kunt u downloaden via onze website of zal op uw verzoek aan u worden verzonden.
2. **Conformiteit RICS/EVS/NRVT**
   De rapportage voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. Daarnaast voldoet de rapportage, afhankelijk van het type opdracht, aan de desbetreffende Reglementen van het NRVT.
3. **Aansprakelijkheid**
   Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Gloudemans is verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Indien gewenst kan Gloudemans opdrachtgever een afschrift van de verzekeringspolis verstrekken. Indien het doel van de opdracht bedoeld is voor interne doeleinden zal de opdrachtgever ervoor waken dat het rapport of advies niet dusdanig gebruikt wordt dat er maatschappelijk vertrouwen aan kan worden ontleend.
4. **Publicatie**
   Publicatie van (gedeelten van) het taxatierapport of advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Indien toestemming wordt verleend dient opdrachtgever te voorkomen dat door verstrekking van het taxatierapport of advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.
5. **Uitvoering van de werkzaamheden**
   De taxateurs of deskundigen verklaren te beschikken over voldoende actuele lokale en nationale kennis om onderhavige opdracht naar behoren uit te voeren. Echter, mocht door ziekte van een van hen of andere persoonlijke omstandigheden onverhoopt het dossier overgedragen dienen te worden, dan beschikt Gloudemans over meerdere gecertificeerde taxateurs of deskundigen, waardoor de voortgang gewaarborgd is en de uitvoering van de opdracht op hetzelfde niveau blijft.
6. **Stukken**
   Middels opdrachtverstrekking verklaart opdrachtgever dat taxateurs of deskundigen zich veilig op de verstrekte informatie kunnen verlaten en dat deze volledig is.
7. **Reactie op concept**
   Als uitgangspunt bij de opdracht is gehanteerd dat de reactie op de conceptrapportage conform de RICS-taxatiestandaarden per e-mailbericht zal worden verstrekt.
8. **Kosten**
   De in deze offerte genoemde uurtarieven gelden, tenzij anders is weergegeven, voor de werkzaamheden die in het kalenderjaar waarin de offerte is uitgebracht worden verricht. Voor werkzaamheden die in het volgende kalenderjaar worden verricht behoudt Gloudemans zich het recht voor om, zonder nader bericht, het uurtarief aan te passen aan het alsdan geldende uurtarief. De kosten worden tussentijds gedeclareerd.
9. **Meerwerk**
   Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door opdrachtgever nadat de conceptrapportage is opgesteld. Eventuele besprekingen naar aanleiding van het concept, dan wel nader onderzoek doordat niet alle gevraagde informatie beschikbaar is, worden eveneens als meerwerk aangeduid. Indien de rapportage niet binnen 2 maanden na het uitbrengen van de conceptrapportage definitief kan worden gemaakt, worden de extra werkzaamheden voor het opnieuw inlezen dan wel actualiseren beschouwd als meerwerk.
10. **Facturatie**
    Indien er specifieke eisen en wensen worden gesteld aan het facturatieproces, die voor Gloudemans een extra administratieve druk veroorzaken, dan worden deze extra kosten in rekening gebracht.
    Bij de oplevering van een conceptrapport wordt 80% van het offertebedrag in rekening gebracht en bij de afronding 20%.
11. **Omzetbelasting**
    De in het rapport te noemen bedragen zullen worden vermeld in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.
12. **Toestemming beschikbaarstelling**
    De opdrachtgever verleent middels de opdrachtverstrekking tevens toestemming dat de rapportage inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende dossier vertrouwelijk ter beschikking kunnen worden gesteld aan de op de werkzaamheden van Gloudemans toezichthoudende instanties, ten behoeve van onderzoek dan wel klachtbehandeling.
13. **Privacyverklaring**
    Via https://www.gloudemans.nl/privacyverklaring/ kunt u inzien hoe Gloudemans uw privacy waarborgt.
14. **Klachtenafhandeling**
    Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliteit@gloudemans.nl. Wij zullen uw klacht altijd snel en serieus in behandeling nemen. Bent u onverhoopt niet tevreden over onze klachtenafhandeling dan kunt u onder andere uw klacht schriftelijk voorleggen aan Stichting Rentmeesterskamer of aan IDRS Limited dan wel aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.