Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 18-9-2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: College van B en W 9-7-2024

---

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen van het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie

---

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

Het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie (vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2023) gewijzigd vast te stellen naar aanleiding van één van de ingediende beroepschriften tegen de 5e herziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij het exploitatieplan op één onderdeel, te weten de totaal te verhalen kosten, wordt aangepast.

---

Wettelijke grondslag

Artikel 6.15, lid 1 Wro jo. artikel 6.14, lid 1 Wro
Artikel 1.1 lid 1 onder a, jo. Bijlage II onder A onder 1 van de Crisis- en Herstelwet (Chw)

---

Bestuurlijke achtergrond

Het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie is vastgesteld door de raad op 7 juni 2023. Tegen deze vaststelling is door een tweetal grondeigenaren binnen Buiksloterham beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State (hierna Raad van State). De gemeente heeft in haar verweerschrift en aanvullend verweerschrift op de beroepsgronden gereageerd. In het aanvullend verweerschrift van 26 oktober 2023 heeft de gemeente aangegeven dat één van de beroepschriften op één onderdeel/beroepsgrond gegrond is en dat het exploitatieplan hierop aangepast dient te worden.

Het exploitatieplan is het publiekrechtelijk kader voor het verhalen van gemeentelijke kosten voor de transformatie van Buiksloterham. Het exploitatieplan geldt voor percelen in volledig eigendom waarvoor geen anterieure overeenkomst is afgesloten. Het exploitatieplan wordt periodiek geactualiseerd en deze herzieningen worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het op 7 juni 2023 vastgestelde gerepareerde exploitatieplan vormt op dit moment het publiekrechtelijk kader voor het verhalen van gemeentelijke kosten. De nu voorliggende wijziging daarvan vormt na inwerkingtreding het actuele kader om aan omgevingsvergunningen voor bouwen van particuliere grondeigenaren een exploitatiebijdrage te verbinden.

---

Onderbouwing besluit

In het exploitatieplan zijn, ten opzichte van het ontwerp, vier percelen buiten het exploitatiegebied gelaten omdat daarop geen aangewezen bouwplannen zijn voorzien. In één van de beroepschriften tegen het exploitatieplan wordt gesteld dat de gemeente in het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie onterecht geen rekening heeft gehouden met het toerekenen van kosten aan deze objecten. De gemeente heeft naar

aanleiding van deze beroepsgrond in haar (aanvullend) verweerschrift geconcludeerd dat bij de toerekening van de kosten (voorzieningen in de openbare ruimte en plankosten) geen rekening is gehouden met de vier percelen die buiten het exploitatiegebied zijn gelaten. Deze vier percelen hebben wel profijt van (een deel van) deze kosten en hadden daarom in de toerekening van kosten moeten worden betrokken. Het beroepschrift is volgens de gemeente op dit punt gegrond. De gemeente heeft, na aankondiging daarvan in het aanvullend verweerschrift, het exploitatieplan op dit aspect aangepast.

De vier percelen betreffen de Voltenvilla, de Directeurswoning, Stella Maris en kavel 74. Deze percelen en de daarop staande en te handhaven opstallen profiteren mee van de aan te leggen voorzieningen in de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Daarom is het bedrag dat op basis van proportionele toerekening is toe te rekenen aan deze vier percelen alsnog uitgerekend en in mindering gebracht op de totaal te verhalen kosten in het exploitatieplan. Het aandeel in de kosten waar deze percelen profijt van hebben is verhoudingsgewijs op basis van gewogen eenheden van de vier percelen versus de totale gewogen eenheden in het exploitatiegebied bepaald op € 1.492.431. Deze (geringe) correctie zorgt voor een verlaging van de totaal te verhalen kosten in het exploitatieplan en daarmee tot een lager bedrag per gewogen eenheid. Deze daling van de totaal te verhalen kosten vereist ook een aanpassing van de complexwaardeberekening. Daarom is ook de taxatie inbrengwaarde aangepast (door middel van een “Addendum”). De aanpassing heeft geleid tot een lichte stijging van de inbrengwaarde. Als gevolg van de daling van de totaal te verhalen kosten enerzijds, en anderzijds de stijging van de inbrengwaarde, daalt het bedrag per gewogen eenheid van € 1.345,06 naar € 1.344,92[1]. Daarmee kan gesteld worden dat de financiële consequenties van deze aanpassing voor zowel gemeente als grondeigenaren zeer beperkt zijn.

Bovenstaande heeft geleid tot een aanpassing van de volgende onderdelen van het exploitatieplan:

- de exploitatieopzet
- taxatie inbrengwaarde (complexwaarde)
- bedragen in de toelichting en regels van het exploitatieplan
- bijlagen 1, 2, 12, 19 en 20 behorende bij het exploitatieplan.

De wijzigingen zijn in het exploitatieplan geel gemarkeerd.

Afgezien van bovenstaande aanpassing naar aanleiding van ingesteld beroep is het exploitatieplan naar het oordeel van de gemeente zorgvuldig en op basis van juiste uitgangspunten en in overeenstemming met de wettelijke vereisten tot stand gekomen. Het beroep van de appellanten is dan ook, met uitzondering van het aspect van de proportionele toerekening van kosten aan de vier percelen, naar het oordeel van de gemeente nog steeds ongegrond. Het andere ingediende beroepschrift gaat in op andere aspecten van het exploitatieplan. Ook deze beroepsgronden zijn naar oordeel van de gemeente ongegrond en vereisen dan ook geen aanpassing aan het exploitatieplan. Een reactie op deze beroepsgronden is opgenomen in het verweerschrift. Aangezien de procedure bij de Raad van State nog loopt, is het op dit moment onbekend of de Raad van State de gemeente in haar standpunt volgt.

In het aanvullend verweerschrift heeft de gemeente aangekondigd dat zij de Raad van State zo spoedig mogelijk de te corrigeren onderdelen en regels van het exploitatieplan

[1] Doordat de taxatie inbrengwaarde na indienen van het aanvullend verweerschrift is aangepast, wijkt het bedrag per gewogen eenheid minimaal af van het bedrag dat is genoemd in het aanvullend verweerschrift.

en bijbehorende bijlagen zal toezenden met een uitgewerkt verzoek om daarop zelf in de zaak te voorzien. In plaats van de Raad van State zelf in de zaak te laten voorzien wordt er nu toch voor gekozen om de aanpassing al direct door te voeren en het exploitatieplan via een herstelbesluit opnieuw te laten vaststellen. Reden daarvoor is dat de behandeling van het beroep bij de Raad van State pas op zijn vroegst aan het einde van dit jaar is voorzien en mogelijk zelfs pas in 2025. Door nu een herstelbesluit te nemen en het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen, maakt dit besluit op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van rechtswege onderdeel uit van de al lopende procedure bij de Raad van State en zal de Raad van State ook meteen uitspraak doen over het herstelbesluit. Als de gemeenteraad nu geen herstelbesluit neemt én de Raad van State beslist om niet zelf in de zaak te voorzien, moet de gemeenteraad alsnog een herstelbesluit nemen. Dan duurt het per saldo langer voordat het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie onherroepelijk is.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: ja

Consequenties gedekt? ja

Overige toelichting:
Met de aanpassing in het exploitatieplan en het dus alsnog proportioneel toerekenen van kosten aan de vier percelen daalt het bedrag per gewogen eenheid van € 1.345,06 naar € 1.344,92. De financiële consequenties voor zowel gemeente als grondeigenaren zijn dus zeer beperkt.
Conclusie:

Geheimhouding
N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

| Registratienr. | Naam |
|---|---|
| 1 | Bijlage 1. Exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie inclusief bijbehorende bijlagen 1 t/m 20 (gewijzigd) |

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, Tamara Smit, 06-52524005
Tamara.Smit@Amsterdam.nl
Grond & Ontwikkeling, Nard Koppen, 06-83638204
N.Koppen@Amsterdam.nl

Classificatiegegevens

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Classificatie | Openbaar |
| 2 | Wie legt geheimhouding op? | N.v.t. |

| | | |
|---|---|---|
| 3 | Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad? | N.v.t. |
| 4 | Einddatum | N.v.t. |
| 5 | Uiterlijke einddatum | N.v.t. |
| 6 | Grondslag | N.v.t. |
| 7 | Motivatie | N.v.t. |