Gemeente Amsterdam

Exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie

toelichting (inclusief bijlagen) en regels

(versie 29-5-2024)

Gemeente Amsterdam

Inhoud

Overzicht wijzigingen exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie 5

Deel A | De toelichting op het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie 9

Toelichting op hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen bij de 5e herziening reparatie van het exploitatieplan 10

1.1 Inleiding 10
1.2 Beoogde ontwikkeling van Buiksloterham 10
1.3 Bestemmingsplan Buiksloterham 11
1.4 Herzieningen van het Bestemmingsplan 11
1.5 Aanleiding tot het exploitatieplan Buiksloterham 2009 12
1.6 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan.....12
1.6.1 Het doel van een exploitatieplan.....12
1.6.2 De inhoud van een exploitatieplan.....13
1.6.3 De procedure van een exploitatieplan 13
1.7 Jaarlijkse herziening 14
1.8 Eindafrekening.....14
1.9 Koppeling met het ruimtelijk besluit 15
1.10 De begrenzing van het exploitatiegebied.....15

Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden 17

2.1 Inleiding 17
2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken 17
2.3 Toelichting op de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte 17
2.3.1 Aanpassingen aan wegen 17
2.3.2 Bruggen 18
2.3.3 Nieuwe oevervoorzieningen, boulevard en parken 18

Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet 19

3.1 Inleiding en uitgangspunten exploitatieopzet.....19
3.2 Aanduiding van het tijdvak en aanduiding van de fasering en koppelingen.....20
3.3 Stedenbouwkundig programma.....21
3.4 Beschrijving van de kosten.....24
3.4.1 De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.....24

3.4.2 Raming van de inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro) 25
3.4.3 Sloopkosten (art. 6.2.3.d Bro)....26
3.4.4 Raming van de andere kosten....26
3.4.4.1 Bodemsanering en grondwerken (art. 6. 2.4 b Bro) 26
3.4.4.2 Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6.2.4 c. Bro) 27
3.4.4.3 Plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht (art. 6.2.4.g t/m j. Bro) 30
3.4.4.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 e Bro) 31
3.4.4.5 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro) 32
3.4.4.6 Renteactivering (6.2.4. n. Bro)....32
3.5 Beschrijving van de opbrengsten 33
3.5.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 a. Bro) 33
3.5.2 Overige opbrengsten: bijdragen en subsidies (art. 6.2.7. b, c, d Bro) 34
3.6 Fasering van kosten en opbrengsten 35
3.6.1 Inleiding 35
3.6.2 Fasering van inbrengwaarde 35
3.6.3 Fasering van sloopkosten....35
3.6.4 Fasering van grondwerk en sanering 35
3.6.5 Fasering van voorzieningen binnen het exploitatiegebied....36
3.6.6. Fasering van voorzieningen buiten het exploitatiegebied....36
3.6.7 Fasering van plankosten 36
3.6.8 Fasering bijdragen derden....36
3.6.9 Fasering van grondopbrengsten....36
3.7 Resultaat en bepaling maximaal te verhalen kosten 36
3.7.1. Netto contante waarde 36
3.7.2. Bepaling maximaal te verhalen kosten....36
3.8 Wijze van toerekening van te verhalen kosten....37
3.8.1 Berekening aantal gewogen eenheden....37
3.8.2 Bedrag per gewogen eenheid 37
3.9 Exploitatiebijdragen voor de kavels....38
3.9.1 De exploitatiebijdrage....38
3.9.2 Methode bepaling van de exploitatiebijdrage 38
3.9.2.1 Bruto-exploitatiebijdragen....38
3.9.2.2 Aftrekposten op grond van artikel 6.19 Wro 39
3.9.2.3 Vergoeding op grond van artikel 6.22 Wro....39
3.9.2.4 Betaling netto-exploitatiebijdrage 39
3.10 Het percentage gerealiseerde kosten....39

Toelichting op hoofdstuk 4: de regels....41

Toelichting op deel C: de bijlagen....42

Deel B | Het Exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie....44

Hoofdstuk 1: Koppeling met ruimtelijk besluit, begrenzing exploitatiegebied....45

1. Koppeling met ruimtelijk besluit....45
2. De begrenzing van het exploitatiegebied....45

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden....46

1. Bouwrijpmaken van de openbare ruimte....46
2. Inrichten van de openbare ruimte....46

Hoofdstuk 3: De herziene exploitatieopzet....47

1. Uitgangspunten exploitatieopzet....47
2. Aanduiding van het tijdvak en van de fasering en de koppelingen....47
3. Stedenbouwkundig programma....47
4 Raming van de kosten....48
4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden....48
4.2 Raming van de andere kosten....49
5. Raming van de opbrengsten....49
6. Resultaat....49
6.1 Fasering van de kosten en opbrengsten....49
6.2 Netto contante waarde....49
6.3 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten....50
7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten....50
7.1 Berekening aantal gewogen eenheden....50
7.2 Bedrag per gewogen eenheid....51
8. Exploitatiebijdragen voor de kavels....51
9. Het percentage gerealiseerde kosten....52

Hoofdstuk 4: Regels....54

Artikel 1 Begripsbepalingen....54
Artikel 2 Uitvoering werken en werkzaamheden in de openbare ruimte....55
Artikel 3 Verbodsregel....55
Artikel 4 Citeertitel....55

Deel C Bijlagen 56

Overzicht wijzigingen exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie

Voor Buiksloterham is in 2009 gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. 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. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om het exploitatieplan Buiksloterham jaarlijks te actualiseren.

De afgelopen jaren is een aantal niet-structurele herzieningen vastgesteld. Op 17 december 2017 is de structurele herziening exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening vastgesteld. Deze is 13 maart 2019 vernietigd door de Raad van State (201801752/1/R1, ECLI:NL:RVS:2019:827). Sindsdien vigeert daarom weer het exploitatieplan Buiksloterham 2015 (4e herziening, vastgesteld 16-12-2015). Het voorliggende document betreft het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie, rekening houden met bedoelde uitspraak van de Raad van State. Deze herziening bevat structurele wijzigingen. De herziening vormt na inwerkingtreding het actuele kader om bij aanvragen om omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage op te leggen.

De (reparatie van de) 5e herziening bevat de volgende wijzigingen ten opzichte van het exploitatieplan Buiksloterham 2015 (4e herziening). Een uitgebreidere weergave is opgenomen in de paragrafen waarnaar wordt verwezen:

- De kavelkaart en het maximale programma per kavel is geactualiseerd op basis van de vastgestelde planologische wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buiksloterham 2009. De verwerking van de 7e en 8e partiële herziening bestemmingsplan heeft geleid tot programmatische aanpassingen. Zie paragraaf 1.4.
- De kaart met de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte is geactualiseerd. De openbare ruimte rondom kavel 25 en een deel van de Grasweg zijn toegevoegd aan de her in te richten openbare ruimte. Daarnaast zijn de wegen in de noordoosthoek van het exploitatiegebied toegevoegd. Naar aanleiding van de 5e en 6e partiële herziening bestemmingsplan is de westelijke ontsluiting verschoven in oostelijke richting. Naar aanleiding van de 7e partiële herziening bestemmingsplan zijn de wegprofielen van de Korte Papaverweg en de Papaverhoek verbreed. Zie paragraaf 1.10.
- De kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2023. Omdat er voor de gemeentelijke grondexploitatie gerekend wordt met een disconteringsvoet is ervoor gekozen dit ook in het exploitatieplan te doen. De rente (vanaf de peildatum) is van 3,5% bijgesteld naar 0,52%; de kosten- en opbrengstenparameters van 1,8% naar 2%. Zie paragraaf 3.1
- In de Structuurvisie Amsterdam 2040 en de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 wordt voor Buiksloterham rekening gehouden met een transformatieperiode tot en met 2030. In de reparatie van de 5e herziening van het exploitatieplan is daarbij aangesloten. Daarnaast blijkt uit het faseringsoverzicht van de gemeentelijke werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken en gronduitgiften) dat deze doorlopen tot en met 2030. Zie paragraaf 3.2
- Ten aanzien van de kostenpost inbrengwaarde heeft voor deze reparatie van de 5e herziening exploitatieplan Buiksloterham een volledige hertaxatie plaatsgevonden. Alle kadastrale

percelen binnen het exploitatiegebied zijn opnieuw getaxeerd. Op grond van bedoelde uitspraak van de Raad van State moest daarbij rekening worden gehouden met de vergunningen die voor het perceel Grasweg 49 (kavel 74) vlak voor vaststelling van het bestemmingsplan Buiksloterham reeds waren verleend via een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimte Ordening (WRO) (oud) van het toen geldende bestemmingsplan Buiksloterham. Geconcludeerd is dat er op kavel 74 meer m2 BVO vergund is (11.072 m² BVO) ten opzichte van wat was opgenomen in de vigerende 4e herziening exploitatieplan 2015 en het ontwerp 5e herziening exploitatieplan reparatie. 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 grondopbrengst zijn vervallen, de kosten van inbrengwaarde, sloop en sanering voor deze kavel zijn vervallen en het totale exploitatiegebied is iets kleiner geworden. Zie paragraaf 3.4.2.

- 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. Zie paragraaf 3.4.4.1.
- Toevoeging van de wegen in de noordoosthoek van het exploitatiegebied heeft geleid tot een verhoging van de kostenpost verhardingen (voorzieningen binnen exploitatiegebied). Zie paragraaf 3.4.4.2.
- De post tijdelijk beheer is vervallen. Zie paragraaf 3.4.2, 3.4.3.1 en 3.4.3.5.
- Ten aanzien van de post groenvoorzieningen zijn de kosten voor de bomen nu onderdeel van de eenheidsprijs verharding waardoor de post groenvoorzieningen ten opzichte van de 4e herziening exploitatieplan dus lager zijn uitgevallen en de kosten voor verhardingen hoger. Zie ook bijlage 20.
- De plankosten zijn geactualiseerd en zijn berekend op basis van het prijspeil 2009. Voor de berekening van de plankosten is uitgegaan van een looptijd tot en met 2030. Zie paragraaf 3.4.3.3.
- Ten opzichte van de 4e herziening van het exploitatieplan wordt over de kostenpost inbrengwaarde geen rente meer berekend. De inbrengwaarde kent namelijk een waardepeildatum van 1-1-2023 en blijft een raming waar dus geen rentetoerekening over plaats zal vinden. Zie paragraaf 3.4.2 en 3.4.4.6.
- De grondprijzen zijn geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2023. Naar aanleiding van de 7e en 8e partiële herziening, welke voorzien in de realisatie van middeldure huurwoningen, is naast de categorieën wonen vrije sector en wonen sociaal ook een grondprijs toegevoegd voor de categorie wonen middeldure huur en is deze categorie dus toegevoegd aan het exploitatieplan. Zie paragraaf 3.5.1.
- Aan de post 'bijdragen derden' is een subsidie toegevoegd van € 15 mln. vanuit het Rijk ter dekking van de saneringskosten van meerdere gemeentelijke kavels. Zie paragraaf 3.5.2.
- De toerekenpercentages zijn geactualiseerd en voorzien van onderbouwing welke als bijlage bij dit exploitatieplan is toegevoegd. De actualisatie leidt voor de meeste gevallen tot andere toerekenpercentages. Zie paragraaf 3.4.1.
- Ten opzicht van het exploitatieplan Buiksloterham 4e herziening en het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie zoals vanaf 28 juli 2023 ter inzage heeft gelegen, wordt voor wat betreft de woninggrootte per wooncategorie, aangesloten bij de uitgangspunten die hiervoor zijn vastgelegd in de Herijking investeringsbesluit Buiksloterham van november 2020

(hierna: HIB). Voor vrije sector is dit 90 m² gebruiksoppervlak ('GO'), sociaal 65 m² GO, middeldure huur marktconform 50 m² GO en middeldure huur marktcontrair 80 m² GO. Deze laatste twee categorieën worden toegevoegd omdat deze mogelijk worden gemaakt in de 7e en 8e partiële herzieningen van het bestemmingsplan Buiksloterham. Hiermee wordt er afgestapt van de 125 m² BVO per vrije sector woning en sociale woning. Zie paragraaf 3.3.

- In aanvulling op bovenstaande 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. Zie paragraaf 3.3.
- Er zijn regels over de aanleg van openbare ruimte toegevoegd aan het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat private partijen voor de aanleg van openbare ruimte op hun kavel dit volgens de gemeentelijke standaard uitvoeren, uitgaande van de situatie dat de gemeente deze openbare ruimte overneemt in eigendom en beheer. In de regeling is ook bepaald dat het het gemeentelijk aanbestedingsbeleid hiervoor geldt. Zie paragraaf Toelichting op hoofdstuk 4: de regels.
- Voor tal van onderdelen in het exploitatieplan zijn in de bijlagen bij de toelichting bronvermeldingen en onderbouwingen toegevoegd. Dit betreft o.a. de programma inventarisatie, het rapport taxatie inbrengwaarde, ramingen van de diverse kostenposten, toelichting op de gehanteerde toerekenpercentages, de plankostenscan, de berekening van de exploitatiebijdragen en het grondprijsadvies.
- Naar aanleiding van een tegen (het besluit van 7 juni 2023 tot vaststelling van) het exploitatieplan ingesteld beroep is de toerekening van kosten aan vier te handhaven percelen gewijzigd. Dit betreft de Voltenvilla, Directeurswoning, Stella Maris en kavel 74. Deze te handhaven percelen profiteren mee van de aan te leggen voorzieningen in het exploitatiegebied en het bedrag dat dat vertegenwoordigt is daarom in mindering gebracht op de totaal te verhalen kosten. Het aandeel waarmee deze percelen profijt hebben is verhoudingsgewijs op basis van gewogen eenheden van de te handhaven 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 en daarmee tot een lager bedrag per gewogen eenheid. Deze daling van de totaal te verhalen kosten vereist tevens een aanpassing van de complexwaardeberekening. Daarom is ook de taxatie inbrengwaarde aangepast. Deze 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. Het exploitatieplan is aangepast op de volgende paragrafen en onderdelen:
    - Paragraaf 3.4.2, deel A, toelichting op aanpassing taxatie inbrengwaarde.
    - Aanpassing (cijfermatig) van de bijlagen 1, 2, 12 C en D, 19 en 20.
    - Toevoeging van bijlage 12.1 (Notitie Addendum Taxatierapport) waarin de aanpassing van de taxatie inbrengwaarde is opgenomen naar aanleiding van de toerekening van kosten aan de vier te handhaven percelen.
    - Aanpassing tabel 8: raming van de inbrengwaarden.
    - Aanpassing tabel 9: raming van de andere kosten.
    - Aanpassing tabel 11: resultaat netto contante waarde.

- Aanpassing tabel 12: maximaal te verhalen kosten.
- Aanpassing tabel 14: bedrag per gewogen eenheid, inclusief toelichting op correctie toe te rekenen kosten aan te handhaven percelen.
- Aanpassing tabel 15: percentage gerealiseerde kosten.

Voor de cijfermatige vergelijking tussen het exploitatieplan Buiksloterham 4e herziening en voorliggende 5e herziening exploitatieplan reparatie wordt verwezen naar de verschillenanalyse als opgenomen in bijlage 20.

Deel A | De toelichting op het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie

Toelichting op hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen bij de 5e herziening reparatie van het exploitatieplan

1.1 Inleiding

Op 16 december 2009 heeft de gemeenteraad van Amsterdam gelijktijdig met het bestemmingsplan Buiksloterham het exploitatieplan Buiksloterham vastgesteld. Het exploitatieplan is het publiekrechtelijk kader voor het verhalen van gemeentelijke kosten voor de transformatie van Buiksloterham in Amsterdam Noord van bedrijventerrein naar woon-werkgebied. Het gaat dan om onder andere de kosten van grondwerken en de aanleg van voorzieningen als wegen, oevers en groen. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is specifiek aangegeven welke kosten dit zijn en daar is het exploitatieplan bij aangesloten. Het exploitatieplan geldt voor percelen in volledig eigendom, waarvoor geen anterieure overeenkomst is afgesloten. Het kostenverhaal via het exploitatieplan is niet van toepassing op percelen die in erfpacht zijn uitgegeven. Voor die percelen geldt dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan, of de vergunning begrepen gronden, anderszins verzekerd is.

Artikel 6.15 van de Wro verplicht om het exploitatieplan Buiksloterham jaarlijks te herzien. Bij het herzien van het exploitatieplan kan blijken dat een hogere of lagere exploitatiebijdrage van eigenaren moet worden gevraagd als gevolg van actualisatie van de kosten en opbrengsten. Op dit moment geldt het exploitatieplan Buiksloterham 2015 (4^{e} herziening, vastgesteld 16-12-2015). Het voorliggende document betreft het exploitatieplan Buiksloterham 5^{e} herziening reparatie (hierna ook: Herziening). Deze herziening bevat structurele wijzigingen. De herziening vormt na inwerkingtreding het actuele kader om bij aanvragen om omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage op te leggen.

De voorliggende Herziening bestaat uit drie delen: Toelichting, deel B: Het exploitatieplan en deel C: Bijlagen bij de Herziening.

1.2 Beoogde ontwikkeling van Buiksloterham

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam gaat uit van een compacte stad met duurzaam ruimtegebruik. De belangrijkste opgave is intensiveren, combineren en transformeren. De transformatie van Buiksloterham van industrieterrein naar stedelijk woon-werkgebied levert een bijdrage aan deze opgave. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 (vastgesteld 2011) en de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld 2021) is Buiksloterham opgenomen als woon-werkgebied.

Het totale programma in Buiksloterham binnen het vigerende bestemmingsplan omvat circa 1 miljoen m^2 bruto vloeroppervlak (bvo), hetgeen een toename van het ruimtegebruik inhoudt met 700 duizend m^2 bvo. Om de transformatie van Buiksloterham mogelijk te maken zijn diverse ruimtelijke ingrepen nodig, zowel binnen als buiten het exploitatiegebied.

1.3 Bestemmingsplan Buiksloterham

Het bestemmingsplan heeft tot doel een geleidelijke, organische herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Een groot deel van het plangebied krijgt een gemengde bestemming waarbinnen verschillende functies zijn toegestaan. Het gaat dan om woningen, bedrijven, kantoren, detailhandel en overige commerciële en niet-commerciële functies. In het zuiden van het bestemmingsplan ligt een gebied waar bestaande bedrijven worden gehandhaafd, maar waar zich ook nieuwe bedrijven kunnen vestigen.

Het bestemmingsplan kent voor een groot deel van het exploitatiegebied gemengde bestemmingen (‘Bedrijf’ en ‘Gemengd’) waarin een grote diversiteit aan functies mogelijk is, variërend van wonen, kantoren, bedrijven en horeca (van fastfood-bedrijf tot een hotel). Met inachtneming van het bestemmingsplan kunnen particuliere eigenaren en bestaande erfpachters hun eigen percelen ontwikkelen. Eigenaren hebben gelet op het bestemmingsplan een grote mate van vrijheid om te bepalen wanneer zij welke functie en in welke omvang willen realiseren.

1.4 Herzieningen van het Bestemmingsplan

Voor het gebied is een aantal herzieningen van het bestemmingsplan vastgesteld. De Eerste partiële herziening (vastgesteld op 29 november 2012) faciliteerde zelfbouw op kavels in het plangebied. De Tweede partiële herziening (vastgesteld op 29 mei 2013) was noodzakelijk vanwege de reconstructie van de Klaprozenweg aan de noordkant van het plangebied. De Derde partiële herziening (vastgesteld op 30 november 2013) betrof wederom zelfbouwkavels. Met het wijzigingsplan Waterkavel (vastgesteld 3 maart 2015) is woningbouw mogelijk gemaakt op een deel van het Johan van Hasseltkanaal. De Vierde partiële herziening (vastgesteld op 21 december 2016) betrof zelfbouwkavels en aanpassing in de milieuzones ten behoeve van het project Cityplots. De Vijfde partiële herziening (vastgesteld 27-11-2019) betrof de verschuiving van het noordelijke deel van het toekomstig tracé van de westelijke ontsluiting. De 6e partiële herziening (vastgesteld 13-7-2022) betrof de verschuiving van het resterende zuidelijke deel van het toekomstige tracé van de westelijke ontsluiting. De 7e partiële herziening (vastgesteld 22-6-2022) heeft betrekking op de ontwikkeling van de Papaverhoek. Deze partiële herziening voorziet onder andere in een verdichting (hogere FSI), een aangepaste programmaverdeling waaronder het toevoegen van de woningbouwcategorie middeldure huur en een verbreding van het wegprofiel. De 8e partiële herziening (vastgesteld 14-9-2022) heeft betrekking op de ontwikkeling van kavel 19 en voorziet in een hogere Floor-Space-Index (hierna: FSI) en een aangepaste programmaverdeling. Tot slot zijn er omgevingsvergunningen verleend waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan. Deze partiële herzieningen, de afwijkingen van het bestemmingsplan en het wijzigingsplan zijn er veelal op gericht een andere FSI en/of verhouding wonen/niet-wonen toe te staan (hoger percentage wonen) en/of tot grotere hoogten te mogen bouwen. Deze wijzigingen zijn, tot aan prijspeil 1-1-2023, verwerkt in het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie.

Herijking investeringsbesluit Buiksloterham (HIB)
In november 2020 heeft de gemeenteraad de Herijking van het Investeringsbesluit Buiksloterham vastgesteld. In dit investeringsbesluit is een beleidsvoornemen voor de inrichting en ontwikkeling van Buiksloterham opgenomen en bevat aangepaste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten ten

opzichte van het vigerende planologische kader. Het geldende bestemmingsplan Buiksloterham is, met uitzondering van de 7e en 8e partiële herziening, nog niet aangepast op het nieuwe programma als opgenomen in het HIB. De Herijking van het investeringsbesluit is slechts deels - alleen voorzover het beterkking heeft op de 7e en 8e partiele herziening van het Bestemmingsplan Buiksloterham - verwerkt in voorliggende Herziening van het exploitatieplan. Beoogde fysieke ingrepen in de openbare ruimte en programmatische aanpassingen die volgen uit de Herijking investeringsbesluit Buiksloterham 2020 en die nog niet juridisch planologisch mogelijk zijn gemaakt, zijn daarmee geen onderdeel van voorliggende Herziening.

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 berekend op basis van een herziening van het exploitatieplan.

1.5 Aanleiding tot het exploitatieplan Buiksloterham 2009

Het bestemmingsplan Buiksloterham voorziet in aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Aangezien de gronden op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit niet volledig in eigendom waren van de Gemeente Amsterdam en niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, heeft de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2009 een exploitatieplan vastgesteld. De reden hiervoor is dat het kostenverhaal voor de gemeente in deze situatie niet volledig anderszins verzekerd is en daarom een exploitatieplan moest worden vastgesteld. Het doel van het exploitatieplan wordt in de volgende paragraaf uiteengezet.

Voor bouwplannen op door de gemeente uit te geven gronden, op gronden van bestaande erfpachters dan wel particuliere grondeigenaren met wie een anterieure overeenkomst is gesloten, vindt geen kostenverhaal middels dit exploitatieplan plaats. Het kostenverhaal is in dat geval immers “anderszins verzekerd” middels de grondprijs, erfpachtaanpassing en/of een exploitatiebijdrage op basis van een overeenkomst.

1.6 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan

1.6.1 Het doel van een exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt onder bepaalde voorwaarden de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijpmaken.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake kan zijn van zelfrealisatie.

1.6.2 De inhoud van een exploitatieplan

Een exploitatieplan bevat de volgende verplichte onderdelen:

- Begrenzing van het exploitatiegebied;
- Een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en;
- Een exploitatieopzet.

De exploitatieopzet is een belangrijk onderdeel. Deze exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente de gronden uitgeeft. Zij hanteert hierbij marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en de opbrengsten. Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de opzet. In de exploitatieopzet staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende grondeigenaren van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding van de opbrengstpotentie per grondeigenaar. De opbrengstpotentie wordt bepaald door het op het kavel te realiseren programma.

Naast de verplichte onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook facultatieve onderdelen worden opgenomen. Deze dienen om als gemeente kwalitatieve eisen te kunnen stellen aan de uitvoering van de voorzieningen in het exploitatiegebied in het geval dat particuliere eigenaren zelf de gronden gaan ontwikkelen. Het betreft de volgende facultatieve onderdelen:

- Een kaart met voorgenomen grondgebruik en een kaart met de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de hierboven bedoelde werken en werkzaamheden;
- Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën en;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

1.6.3 De procedure van een exploitatieplan

De vaststelling van een exploitatieplan heeft tot gevolg dat de gemeente gehouden is een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, tenzij ten tijde van de indiening van de aanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de geldende herziening van) het exploitatieplan. Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd als deze in strijd is met het exploitatieplan.

Voor de eigenaren is het van belang om te weten dat er een (herziening van het) exploitatieplan bestaat dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage verplicht en inzicht biedt in de eventuele locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden, naast de algemene kennisgeving, alle grondeigenaren per brief geïnformeerd over het exploitatieplan. Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen en beroep instellen.

1.7 Jaarlijkse herziening

Doordat grondexploitaties dynamisch zijn verplicht artikel 6.15 Wro gemeenten het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te herzien. Bij het herzien van het exploitatieplan kan blijken dat een hogere of lagere exploitatiebijdrage zal moeten worden gevraagd dan het huidige exploitatieplan, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst is gesloten.

De herziening is vrijgesteld van een wettelijke voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals het vervangen van een kostenraming door gerealiseerde kosten en het indexeren van ramingen. En ingeval het een herziening voor niet-structurele onderdelen betreft, is er geen beroep mogelijk. Ingeval de herziening ook de wijziging van structurele onderdelen betreft, is de procedure van afdeling 3.4 Awb verplicht. Die houdt in dat een ontwerp van het herzieningsbesluit gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd en belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen. De gemeenteraad besluit over deze zienswijzen en stelt de herziening van het exploitatieplan al of niet gewijzigd vast. Vervolgens is er voor belanghebbenden gedurende zes weken van de datum na de publicatie van het herzieningsbesluit (rechtstreeks) beroep mogelijk op de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
De eerste vier herzieningen van het exploitatieplan zijn aangemerkt als niet-structureel. De vijfde herziening reparatie is aangemerkt als structureel. Zie het Overwizht wijzigingen Exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie.

Het voorliggende document betreft het op 16 december 2009 vastgestelde exploitatieplan Buiksloterham inclusief de eerste tot en met de 4e herziening en de 5e herziening reparatie. Het oorspronkelijke exploitatieplan, hierna ook het moederexploitatieplan genoemd, is op 22 december 2011 onherroepelijk geworden. Een exploitatieplan dient, nadat het onherroepelijk is geworden jaarlijks te worden herzien. De 1e herziening is vastgesteld op 19 december 2012, de 2e herziening op 18 december 2013, de 3e herziening op 17 december 2014 en de 4e herziening op 16 december 2015. De 5e herziening is vastgesteld op 20 december 2017. Deze is vernietigd op 13 maart 2019, waarmee de 4e herziening weer vigeerde.

Na inwerkingtreding van het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie geldt het herziene exploitatieplan voor de (bouwplan)ontwikkelingen binnen het exploitatiegebied van Buiksloterham.

1.8 Eindafrekening

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt de gemeente een eindafrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). De houder van een omgevingsvergunning of diens rechtsopvolger kan tevens een verzoek tot het opstellen van de afrekening indienen, indien minstens 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten zijn gerealiseerd.

Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro, namelijk door de betaalde exploitatiebijdragen te herberekenen op basis van de werkelijke gerealiseerde kosten. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer

dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan de houder van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Mogelijke terugbetaling geldt alleen bij exploitatiebijdragen gebaseerd op een exploitatieplan en betaald bij de omgevingsvergunning. Terugbetaling geldt dus per definitie niet bij anterieure of posterieure overeenkomsten, tenzij dat specifiek is overeengekomen.

1.9 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Het exploitatieplan is gelijktijdig vastgesteld met het Bestemmingsplan Buiksloterham 2009.
In paragraaf 1.4 is aangegeven dat een aantal partiële herzieningen van het bestemmingsplan in werking zijn getreden alsmede een wijzigingsplan en een aantal vergunningen is verleend met afwijking van het bestemmingsplan. De gevolgen hiervan zijn, tot aan 1-1-2023, verwerkt in de vijfde herziening exploitatieplan Buiksloterham reparatie.

1.10 De begrenzing van het exploitatiegebied

In elk exploitatieplan dient aangegeven te worden op welk geografisch gebied het exploitatieplan van toepassing is. De afbakening van dit exploitatiegebied en het bepalen van de grenzen ervan is van belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met de begrenzing van het bestemmingsplan. De begrenzing van een exploitatieplan kan verschillen van de begrenzing van het bestemmingsplan, maar mag deze niet te buiten gaan. De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 3.

In het gebied van het exploitatieplan Buiksloterham zijn de aangewezen bouwplannen opgenomen (op bijlage 4, de Kavelkaart) en de nieuwe dan wel de aan te passen openbare ruimte (op bijlage 5, Werkzaamheden openbare ruimte). De kavelkaart is met het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie geactualiseerd op basis van de vastgestelde bestemmingsplanherzieningen, het wijzigingsplan en verleende omgevingsvergunningen. Een aantal bestaande opstallen is niet meegenomen in het exploitatieplan. Deze waren al gerealiseerd of mochten dat al worden (geen aangewezen bouwplan). Het betreft Voltenvilla (Asterdwarsweg 10), Directeurswoning Distelweg (Distelweg 64 – 66) en Stella Maris (Klaprozenweg 71).
Ten aanzien van de school (Papaverweg 1 tot 3) wordt opgemerkt dat de locatie wel in de begrenzing van het exploitatieplan was opgenomen, maar dat deze abusievelijk als aangewezen bouwplan over het hoofd gezien was bij de vaststelling van het moederexploitatieplan. Deze is dus nu wel onderdeel van het exploitatieplan.

Het bestemmingsplangebied ontwikkelt zich geleidelijk als gevolg waarvan het resterende deel van de herinrichting van de Grasweg is opgenomen als openbare ruimte. Deze werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de verbetering van de verkeersgeleiding. Ook de openbare ruimte rondom kavel 25 is toegevoegd in verband met herinrichting van deze ruimte. Beide onderdelen zijn toegevoegd en een wijziging ten opzichte van de 4e herziening exploitatieplan uit 2015.

Verder zijn, ten opzichte van de 4e herziening, de wegen in de noordoosthoek van het exploitatiegebied toegevoegd (zie bijlage 3 kaart begrenzing exploitatieplan). Reden is dat de gemeente voornemens is deze wegen in het kader van het bestemmingsplan opnieuw in te richten.

Naar aanleiding van de 5e en 6e partiële herziening bestemmingsplan is de westelijke ontsluiting verschoven in oostelijke richting. Naar aanleiding van de 7e partiële herziening bestemmingsplan zijn de wegprofielen van de Korte Papaverweg en de Papaverhoek verbreed.

Bij voorliggend exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie is, naar aanleiding van een ingekomen zienswijze op het ontwerp van de Herziening zoals dat ter inzage heeft gelegen, kavel 74 (Grasweg 49) geschrapt uit het exploitatieplan. Hiermee is het totale exploitatiegebied iets kleiner geworden.

Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan (art. 6.13.1.b Wro) is de omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Doel van deze omschrijving is dat beoordeeld kan worden welke werken en werkzaamheden nodig zijn voor het exploitatiegebied en dat helder gemaakt wordt waar qua kosten mee gerekend is. Met het begrip openbare ruimte wordt in dit exploitatieplan geduid op de aanleg of aanpassing van de hoofdinfrastructuur zoals deze op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5, is weergegeven.

2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken

Om de terreinen geschikt te maken voor het in het bestemmingsplan opgenomen bouwprogramma en andere voorzieningen dient het exploitatiegebied bouwrijp te worden gemaakt. Dit houdt in het saneren, eventueel ophogen en slopen van eventueel aanwezige opstallen. Op een aantal locaties hebben reeds grond-, sanerings- en sloopwerkzaamheden plaatsgevonden.

Ten opzichte van de 4e herziening zijn vanaf de 5e herziening reparatie de kosten van de sanerings- en grondwerkwerkzaamheden van de in erfpacht uitgegeven percelen en de percelen in vol eigendom opgenomen in de exploitatieopzet.

2.3 Toelichting op de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied is een aantal maatregelen in de openbare ruimte voorzien, met voor zover nodig saneringswerkzaamheden:

2.3.1 Aanpassingen aan wegen

Het wegprofiel van de hoofdstraten binnen het exploitatiegebied wordt ingericht op 50 kilometer per uur, tweemaal één rijbaan en voor zover mogelijk vrijliggende fietspaden. Rond de wegen worden meer bomen aangeplant. De Klaprozenweg en de Papaverweg in het verlengde daarvan, die deels binnen het exploitatiegebied vallen, worden ingericht op tweemaal twee rijstroken. De binnenstraten worden ingericht als 30 kilometer zone.

De kosten van de inrichting van de kavels is niet opgenomen in het exploitatieplan en komen ten laste van de eigenaar of afnemer van de grond. Dat geldt ook wanneer op de kavels openbare ruimte wordt aangelegd die niet is opgenomen op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5. Op die kaart is de voorziene hoofdinfrastructuur aangegeven. De eventuele aanleg van overige openbare ruimte is niet voorzien en betreft invullingskeuzes van eigenaren. Dit geldt ook voor eventuele bruggen of groenvoorzieningen die niet op de betreffende kaart zijn opgenomen.

Alleen de openbare ruimte zoals weergegeven op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte (bijlage 5) is opgenomen in het exploitatieplan.
Consequentie is dat ieder die overige openbare ruimte op een bouwkavel wenst aan te leggen, dit voor eigen rekening doet, zodat de kosten niet verrekend worden met de exploitatiebijdrage. Het principe van verrekening wordt nader uiteengezet in paragraaf 3.8.2 (methode bepaling van de exploitatiebijdrage).

2.3.2 Bruggen

Binnen het plangebied worden zeven nieuwe bruggen gerealiseerd, te weten over het:

- Papaverkanaal (auto)
- Tolhuiskanaal (fiets/voet)
- Johan van Hasseltkanaal / Ridderspoorweg (auto). Deze brug is reeds gerealiseerd.
- Johan van Hasseltkanaal bij ’t IJ (auto)
- Zijkanaal I (fiets/voetbrug). Deze brug is reeds gerealiseerd.
- Buiksloterkanaal (fiets/voetbrug)
- Distelhaven (fiets/voetbrug)

2.3.3 Nieuwe oevervoorzieningen, boulevard en parken

Aan het Tolhuiskanaal, Papaverkanaal, Johan van Hasseltkanaal, Zijkanaal I en het IJ worden nieuwe oevervoorzieningen aangebracht, zowel harde kaden als kaden met groene parken (koppen aan het Zijkanaal I en Johan van Hasseltkanaal). De groene vooroever langs het plangebied Overhoeks wordt mogelijk doorgetrokken langs Buiksloterham. De kade aan de noordzijde van het Johan van Hasseltkanaal krijgt het karakter van een openbare boulevard. Op diverse plekken in het exploitatiegebied worden groenvoorzieningen aangelegd waaronder diverse parken.

Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet

3.1 Inleiding en uitgangspunten exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Een exploitatieopzet is een verplicht onderdeel van een exploitatieplan en vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de eventueel te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. Volgens artikel 6.13 lid 1 onder c Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- Een raming van de inbrengwaarden;
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- Een raming van de opbrengsten en;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten.

Artikel 6.13 lid 4 Wro geeft aan dat voor de exploitatieopzet van de fictie uitgegaan wordt dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verwerft, ze bouwrijp en woonrijp maakt en uitgeeft ten behoeve van opstalontwikkeling. Alle kosten en opbrengsten in het kader van de grondexploitatie, onafhankelijk welke eigenaar de kosten maakt, zijn daarom in de exploitatieopzet meegenomen.

De exploitatieberekeningen zijn volgens de Contante Waarde methodiek uitgevoerd, waarbij alle kasstromen naar een prijspeildatum zijn teruggebracht. In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- De parameters voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten vanaf 1-1-2023:
    - Rente: +0,52%
    - Discontovoet: +2%
    - Kostenparameter: +2%
    - Opbrengstenparameter: +2 % (niet van toepassing op subsidies)

    Deze parameters worden ook toegepast in de gemeentelijke grondexploitaties.

- Fasering van kosten en opbrengsten: per 1 juli van het desbetreffende jaar
- Prijspeil datum: 1 januari 2023
- Looptijd: 2009 tot en met 2030

Met ingang van het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie is een discontovoet opgenomen. Dit vloeit voort uit de wijziging van het BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) per 1 januari 2016. De hoogte van de discontovoet vloeit eveneens voort uit de wijziging van het BBV.

De kosten van rente over gerealiseerde bedragen zijn opgenomen in paragraaf 3.4.3.6 (rente-activering). Voor een samenvatting van de exploitatieopzet wordt verwezen naar bijlage 1.

3.2 Aanduiding van het tijdvak en aanduiding van de fasering en koppelingen

In de exploitatieopzet moet een aanduiding worden opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). Dit houdt in dat in het exploitatieplan de begindatum en de vermoedelijke einddatum van de exploitatie moeten worden aangegeven. In deze paragraaf wordt het aangehouden tijdvak en de wijziging daarvan toegelicht.

Indien in het exploitatieplan regels zijn gegeven voor, respectievelijk, de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en voor de koppelingen hiertussen dan dient in de exploitatieopzet hiermee rekening gehouden te worden. In dit exploitatieplan zijn dergelijke regels niet opgenomen. Voor de nog te realiseren werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is uiteraard wel een fasering aangehouden. Zie hiervoor een volgende paragraaf.

Bij de reparatie van de 5e herziening van het exploitatieplan Buiksloterham wordt voor het tijdvak als startjaar het jaar van vaststelling van het exploitatieplan aangehouden: 2009. Voor het vooralsnog verwachte eindjaar wordt 2030 aangehouden. Argumenten om van dit eindjaar uit te gaan zijn:

- In de Structuurvisie Amsterdam 2040 (vastgesteld in 2011) wordt uitgegaan van een transformatieperiode van het gebied tot en met 2030;
- In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (vastgesteld in 2021) wordt eveneens uitgegaan van een transformatieperiode tot en met 2030;
- Uit het Faseringsoverzicht (zie bijlage 7) van de gemeentelijke werkzaamheden en activiteiten in Buiksloterham voor zover reeds voorzien in het vigerende bestemmingsplan blijkt dat deze doorlopen tot en met 2030.

In het moederexploitatieplan Buiksloterham (en de 1e t/m de 4e herziening) is aangegeven dat het exploitatieplan een tijdvak van 10 jaren heeft: 2009 tot en met 2019. Deze looptijd wordt via onderhavige structurele herziening van het exploitatieplan verlengd met 11 jaren. Redenen voor deze verlening zijn:

- Bij nader inzien blijkt het niet haalbaar om het gebied en de maatregelen zoals opgenomen in het bestemmingsplan van Buiksloterham binnen 10 jaren te ontwikkelen;
- Daarbij komt dat door de crisis op de vastgoedmarkt de transformatie een aantal jaren vertraging heeft opgelopen. Sinds 2015 is deze echter weer op gang gekomen.

Deze verlenging heeft de volgende gevolgen voor de grondeigenaren:

- De verlenging van de looptijd van 2019 naar 2030 zorgt enerzijds voor hogere plankosten (ca. € 3 mln.) maar anderzijds voor een lagere netto contante waarde doordat het percentage van de discontovoet, waarmee terug wordt gerekend naar het startjaar van de exploitatie, hoger is dan het gehanteerde rentepercentage. De verlenging van de looptijd leidt zodoende tot lagere totaal te verhalen kosten, een lager bedrag per gewogen eenheid en lagere bruto exploitatiebijdragen voor de grondeigenaren.
- Het moment van het vaststellen van de eindafrekening wordt later. Hierdoor moeten grondeigenaren langer wachten totdat bekend is of ze nog een deel van de reeds betaalde exploitatiebijdrage terug krijgen.

De ontwikkeling van Buiksloterham betreft een omvangrijke opgave waarvoor het noodzakelijk is voor het tijdvak een realistische(re) periode aan te houden. De verlenging van het tijdvak heeft voor de grondeigenaren geen negatieve gevolgen wat betreft de exploitatiebijdragen. Voor grondeigenaren bestaat de mogelijkheid om een posterieure overeenkomst te sluiten waarin zij onder andere afspraken kunnen maken over een eerdere eindafrekening.

3.3 Stedenbouwkundig programma

Het bestemmingsplan Buiksloterham 2009 inclusief de herzieningen en de planologische afwijkingen sindsdien maken een bepaald stedenbouwkundig programma mogelijk in Buiksloterham. Dit programma is benodigd voor de bepaling van de grondopbrengsten en het aantal gewogen eenheden. Op basis hiervan worden de te verhalen kosten verdeeld.

In de Programmainventarisatie (bijlage 6) staat het programma en waarop dat is gebaseerd. Dit is in onderstaande tabel (tabel 1) samengevat.

Grondprijscategorieen	Maximale hoeveelheid bvo's
Wonen, waarvan:	500.285
vrije sector	*367.890*
middeldure huur marktconform	*14.010*
middeldure huur marktcontrair	*7.472*
sociaal	*110.912*
Horeca V (hotel)	40.000
Ontspanning en vermaak	15.000
Maatschappelijke dienstverlening	10.000
Nader in te vullen, waarvan:	497.204
Bedrijven	
Kantoren	
Detailhandel	
Consumentverzorgende dienstverl	
Horeca I (fastfood)	
Horeca III (cafe)	
Horeca IV (restaurant)	
Creatieve functies	
Totaal	1.062.489

Tabel 1: Grondprijscategorieën en maximale hoeveelheid m2 BVO in het exploitatieplan.

Op de volgende wijze is tot het programma gekomen:

- Per kavel is het programma berekend conform de vigerende planologische ruimte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen door de gemeente uit te geven kavels, in erfpacht uitgegeven kavels en particuliere kavels. Ook de Waterkavels zijn meegenomen;
- De kavelnummers corresponderen met de Kavelkaart (bijlage 4).
- Mochten zich bij een kavel geen planologische wijzigingen (partiële herzieningen bestemmingsplan en Wabo-afwijkingsprocedures of wijzigingsplan) met betrekking tot programma hebben voorgedaan dan is het programma uit het moederexploitatieplan (2009) gehandhaafd. Indien zich wel planologische wijzingen hebben voorgedaan dan zijn deze verwerkt en toegelicht.
- Per kavel is de grondoppervlakte opgenomen. Vervolgens is hier de nu geldende floor space index (FSI) op toegepast. Dit resulteert in een aantal m² bvo maximaal te bebouwen programma volume. Hierbij is ook de bestemming aangegeven: GD (Gemengd) of B (bedrijf).

In Buiksloterham wordt wonen mogelijk gemaakt. Dit is als volgt berekend:
Per kavel staat aangegeven of hier wonen is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan (ja, nee of deels met een percentage). Daarnaast staat, indien ja of deels, hoeveel procent van het maximale volume maximaal bestemd mag worden voor wonen.

- Hieruit volgt een hoeveelheid m2 bvo wonen op de desbetreffende kavel die over de verschillende woningbouwcategoriëen worden verdeeld. Hier hebben zich ten opzichte van de 4e herziening van het exploitatieplan Buiksloterham een aantal wijzigingen voorgedaan:
    - Het woningbouwprogramma is, met uitzondering van het programma op de kavels die onderdeel zijn van de 7e en 8e partiële herziening bestemmingsplan, verdeeld over sociaal en vrije sector. Voor alleen de gemeentelijke en de erfpachtkavels is 30% van het woningaantal als sociaal aangehouden. Voor de particuliere kavels is het sociaal programma op nihil gesteld conform het moederexploitatieplan.
    - Ten opzichte van de 4e herziening van het exploitatieplan en het ontwerp exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie is wat betreft de woninggrootte per wooncategorie aangesloten bij de uitgangspunten die hiervoor zijn vastgelegd in de Herijking Investeringsbesluit 2020 Buiksloterham. Voor vrije sector is dit 90 m² gebruiksoppervlak (‘GO’), sociaal 65 m² GO, middeldure huur marktconform 50 m² GO en middeldure huur marktcontrair 80 m² GO. Deze laatste twee categorieën zijn toegevoegd omdat deze mogelijk zijn gemaakt in de 7e en 8e partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham. Onderstaande tabel 2 toont de nieuwe toegepaste woninggrootte in GO (gebruiksoppervlak) en BVO (brutovloeroppervlak) per woningcategorie in het exploitatieplan. Hiermee is de 125 m² bvo per woning vervallen.

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

Tabel 2: Woninggrootte in m2 GO en m2 BVO per wooncategorie.

- In aanvulling op bovenstaande 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.
- Tot en met de 4e herziening van het exploitatieplan Buiksloterham is er rekening mee gehouden dat in de wijk Overhoeks een te klein aantal woningen voor sociale woningbouw gerealiseerd zou worden. Dat aantal zou gecompenseerd worden in Buiksloterham op gronden in eigendom van de gemeente. Intussen is gebleken dat in de wijk Overhoeks voldoende sociale woningbouw wordt gerealiseerd. De compensatie in Buiksloterham is daarmee vervallen. Het betreffende aantal van 95 wordt vervangen door woningen in de vrije sector. Dat is verwerkt in de 5e herziening reparatie.

- Het aantal woningen in Buiksloterham is berekend door het aantal m² bvo per woningcategorie te delen door de gemiddelde woninggrootte per woningcategorie. De 5e herziening reparatie bevat in totaal 4.626 woningen.

Het niet-woonprogramma is als volgt over de grondprijscategorieën verdeeld:

- Van het totaal aantal m² bvo per kavel zijn de m2's wonen afgetrokken. Het aantal m² bvo niet-wonen resteert.
- Op kavels met bestemming Bedrijf (B) zijn de functies bedrijf, kantoor, horeca (excl. hotel) en creatieve functies mogelijk gemaakt. Het aantal m² valt onder het aantal 'nader in te vullen m²'.
- Op kavels met bestemming Gemengd (GD) zijn diverse niet-woonfuncties mogelijk. Voor de functies hotel, ontspanning en vermaak en maatschappelijke dienstverlening zijn maxima opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn op basis van een procentuele toerekening toegerekend aan de kavels. Het resterende aantal m² van de niet-wonen functies per kavel valt onder het aantal 'nader in te vullen m²'.
- Voor een aantal kavels geldt dat in het bestemmingsplan, al of niet na partiële herzieningen, wijzigingsplan en/of in een afwijkingsbesluit op grond van de Wabo specifieke functies mogelijk zijn gemaakt. Deze zijn dan apart benoemd in de Programmainventarisatie.

Zie voor een nadere toelichting en details de Programma-inventarisatie als opgenomen in bijlage 6 van deze Herziening).

Deze systematiek is overeenkomstig het moederexploitatieplan, maar wordt met ingang van de 5e herziening reparatie in een bijlage inzichtelijk gemaakt. Door de partiële herzieningen van het bestemmingsplan, het wijzigingsplan en de verleende omgevingsvergunningen (waarmee is afgeweken van het bestemmingsplan) is meer bouwvolume mogelijk gemaakt in het gebied. Daarnaast is er extra woonprogramma mogelijk gemaakt, waardoor er een verschuiving heeft plaatsgevonden in de (planologische) verhouding wonen-werken in het exploitatiegebied.

3.4 Beschrijving van de kosten

In deze paragraaf worden de verschillende kostenposten toegelicht, welke conform de Wro en de Bro in de exploitatieopzet moeten worden meegenomen.

3.4.1 De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Conform artikel 6.13.6 Wro dienen alle in het exploitatieplan opgenomen kosten te voldoen aan de volgende criteria:

- Profijt: Dit houdt in dat de locatie nut moet ondervinden van de te treffen of getroffen voorzieningen;

- Toerekenbaarheid: Dit houdt in dat er een causaal verband moet bestaan tussen de ontwikkeling van het project en de kosten. Met andere woorden: de voorzieningen zouden niet aan de orde zijn geweest zonder het project of worden mede ten behoeve van het project aangelegd.

- Proportionaliteit: Dit houdt in dat indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dat dan de kosten naar evenredigheid worden verdeeld over deze gebieden.

De investeringen opgenomen in de exploitatieopzet van Buiksloterham voldoen aan het criterium profijt aangezien het exploitatiegebied nut ondervindt van de te treffen maatregelen. De kosten zijn toerekenbaar aan de transformatie van het gebied omdat zonder de transformatie de kosten voor de opgenomen maatregelen niet aan de orde zouden zijn geweest of mede voor de transformatie van het gebied worden gemaakt.

Met betrekking tot de proportionaliteit wordt gesteld dat de in het exploitatieplan opgenomen kosten volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, behalve de investeringen in onderstaande tabel. Deze zijn voor minder dan 100% toerekenbaar. Het toegepaste toerekenpercentage is in de onderstaande tabel (tabel 3) aangegeven en worden verder toegelicht in paragraaf 3.4.4.2.

Investering	**Toereken% bij 5e herziening reparatie**	**Binnen/buiten het exploitatiegebied**	**Bron/onderbouwing**
1 Brug over Zijkanaal I	20%	Binnen	Op basis van onderzoek toerekenpercentages bovenplanse infrastructurele investeringen Buiksloterham door afdeling V&OR van gemeente Amsterdam, zie bijlage 10.
2 Kade langs het Van Hasseltkanaal	49%	Binnen	Op basis van aantal woningen
3 Herprofilering van de Distelweg	92%	Binnen	Idem als 1
4 Herprofilering van de Asterweg	18%	Binnen	Idem als 1

5 Aanleg Ridderspoorweg + bijbehorende brug	36%	Binnen	Idem als 1
6 Woonrijpmaken Groene Oever in 't IJ	50%	Binnen	Op basis van Bijlage C uit het Groot Groenonderzoek 2018
7 Verbreding Klaprozenweg	21%	Buiten	Idem als 1
8 Watercompensatie Noorder IJplas	30%	Buiten	Op basis van brief aan Rijkswaterstaat 12-4-2010, zie bijlage 11.

Tabel 3: Toegepaste toerekenpercentages per onderdeel.

3.4.2 Raming van de inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro)

Onder de inbrengwaarde zijn de waarden van alle gronden en eventueel opstallen en sloopkosten in het gebied opgenomen. De geraamde kosten zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, par. 4.1.

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Voor het exploitatieplan 5e herziening reparatie heeft er een volledige hertaxatie plaatsgevonden. Alle kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied zijn opnieuw getaxeerd. Voor alle kadastrale percelen is zowel de gebruikswaarde als de complexwaarde bepaald waarbij de hoogste waarde van de twee gehanteerd is. Als uitgangspunt voor de taxatie inbrengwaarde geldt voor de waardering van de objecten de situatie op de toestandsdatum uit 2009 en een waardepeildatum van 1-1-2023.
Bij het ontwerp exploitatieplan 5e herziening reparatie was de waardepeildatum nog 15-3-2022. Gezien het prijspeil van 1-1-2023 van voorliggende herziening is ook de waardepeildatum van de taxatie inbrengwaarde aangepast naar 1-1-2023.
Met deze hertaxatie van de inbrengwaarde wordt er afgestapt van de methodiek bij eerdere herzieningen van het exploitatieplan. In de 1e tot en met 4e herziening van het exploitatieplan is gekozen voor een indexering van de inbrengwaarde van de gronden en opstallen op basis van ontwikkelingen in de markt. Deze indexering vond plaats aan de hand van een factor welke werd bepaald door een onafhankelijke taxateur.

Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 maart 2019 (201801752?1/R1, ECL:NL:RVS:2019:827) moest bij de taxatie inbrengwaarde rekening worden gehouden met de vergunningen die voor het perceel Grasweg 49 (kavel 74) vlak voor vaststelling van het bestemmingsplan Buiksloterham reeds waren verleend via een vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimte Ordening (WRO) (oud) van het toen geldende bestemmingsplan Buiksloterham. Naar aanleiding van een zienswijze, ingekomen op het ontwerp van de 5e herziening reparatie, is gebleken dat op kavel 74 meer m2 BVO vergund is (11.072 m² BVO) ten opzichte van wat was opgenomen in de vigerende 4e herziening exploitatieplan Buiksloterham uit 2015 en het ontwerp 5e herziening exploitatieplan reparatie. Hiermee resteren er geen m²'s BVO meer waarover kostenverhaal verschuldigd is, is er geen sprake meer van een aangewezen bouwplan en maakt deze kavel (Grasweg 49) geen onderdeel meer uit van het exploitatieplan.

In de taxatie inbrengwaarde is geen rekening gehouden met sanerings- en sloopkosten. Deze kosten zijn door de gemeente apart geraamd. Zie paragraaf 3.4.3 en 3.4.4.1.

Voor de onderbouwing van de inbrengwaarde wordt verwezen naar bijlage 12 rapportage inbrengwaarde.

Naar aanleiding van een tegen (het besluit van 7 juni 2023 tot vaststelling van) het exploitatieplan ingesteld beroep is de toerekening van kosten aan vier te handhaven percelen gewijzigd. Dit betreft de Voltenvilla, Directeurswoning, Stella Maris en kavel 74. Deze te handhaven percelen profiteren mee van de aan te leggen voorzieningen in het exploitatiegebied en het bedrag dat dat vertegenwoordigt is daarom in mindering gebracht op de totaal te verhalen kosten. Het aandeel waarmee deze percelen profijt hebben is verhoudingsgewijs op basis van gewogen eenheden van de te handhaven 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 en daarmee tot een lager bedrag per gewogen eenheid. Deze daling van de totaal te verhalen kosten vereist tevens een aanpassing van de complexwaardeberekening. Daarom is ook de taxatie inbrengwaarde aangepast. Deze 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.
De aanpassing van de taxatie inbrengwaarde heeft betrekking op de residuele grondwaardeberekening (bijlage C bij het taxatierapport) en het waarderingsoverzicht (bijlage D bij het taxatierapport). Het taxatierapport zelf is ongewijzigd gebleven. De aanpassing van de taxatie inbrengwaarde is opgenomen in de Notitie Addendum Taxatierapport, bijlage 12.1. Dit Addendum is onlosmakelijk verbonden met het taxatierapport.

3.4.3 Sloopkosten (art. 6.2.3.d Bro)

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. Zie bijlage 13 voor de onderbouwing van de eenheidsprijzen voor sloopkosten.

3.4.4 Raming van de andere kosten

Voor een overzicht van de andere kosten wordt verwezen naar deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2. In de hierna volgende paragrafen worden deze kosten toegelicht.

3.4.4.1 Bodemsanering en grondwerken (art. 6. 2.4 b Bro)

Om de beoogde ontwikkeling van Buiksloterham vorm te kunnen geven worden te ontwikkelen bouwkavels bouwrijp gemaakt en wordt de openbare ruimte (her)ingericht. Vanwege de industriële activiteiten in het verleden in dit gebied is de bodem over het algemeen sterk verontreinigd. Voor de ontwikkeling van het gebied met alle benodigde herinrichtingen zullen daarom veel uitgeefbare gemeentelijke kavels, openbare ruimte, erfpachtkavels en particuliere kavels gesaneerd moeten worden. De kosten aan sanerings- en grondwerkzaamheden die hiermee gepaard gaan zijn geraamd in het exploitatieplan Buiksloterham 5^{e} herziening reparatie.

Waar in de 4e herziening Exploitatieplan enkel kosten voor sanering en grondwerk waren opgenomen voor de gemeentelijke kavels en openbare ruimte bevat het exploitatieplan 5e herziening reparatie ook kosten voor sanering en grondwerk op de erfpacht- en particuliere kavels.

De kosten voor sanering en grondwerk in het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie worden zodoende onderverdeeld in een drietal categorieën:
- Sanering en grondwerk openbare ruimte (tbv herinrichting wegen en aanleg parken).
- Sanering en grondwerk door de gemeente uitgegeven/uit te geven kavels.
- Sanering en grondwerk niet-gemeentelijke kavels (in erfpacht uitgegeven kavels en kavels in particulier eigendom).

Voor de kosten sanering en grondwerk openbare ruimte vormt de kaart werkzaamheden openbare ruimte (bijlage 5) de basis. Voor de kosten sanering en grondwerk op de kavels (gemeentelijk, erfpacht en particulier) vormt de kavelkaart (bijlage 4) de basis. De kostenraming is gebaseerd op algemene uitgangspunten, oppervlakten uit bovengenoemd kaartmateriaal en standaard eenheidstarieven. Indien afgeweken wordt van de algemene uitgangspunten dan wordt dit toegelicht in de rapportage behorende bij de kostenraming sanering en grondwerk.
Voor de kostenraming inclusief uitgebreide toelichting wordt verwezen naar bijlage 14.

3.4.4.2 Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6.2.4 c. Bro)
In Buiksloterham legt (hoofdzakelijk) de gemeente de openbare ruimte aan om de transformatie te faciliteren en te ondersteunen. Onder de aanleg van de betreffende voorzieningen binnen het exploitatiegebied vallen werkzaamheden in de sfeer van het woonrijpmaken zoals, verharding, civiele constructies, groenvoorzieningen, openbare verlichting en straatmeubilair. De begrote kosten zijn gebaseerd op basis van civieltechnische ramingen en kengetallen opgesteld door een ingenieursbureau.

Onderscheid wordt gemaakt tussen voorzieningen aangelegd binnen het exploitatiegebied die geheel en die deels ten bate zijn van het exploitatiegebied. Voorzieningen die aangelegd worden buiten het exploitatiegebied, maar welke deels ten bate zijn van het exploitatiegebied, worden beschreven in een volgende paragraaf (paragraaf 3.4.4.4.). Zie bijlage 15 voor een totaaloverzicht van alle voorzieningen binnen het exploitatiegebied. Tevens zijn deze aangegeven op de Kaart werkzaamheden openbare ruimte, bijlage 5.

Voorzieningen <u>geheel</u> ten behoeve van het exploitatiegebied

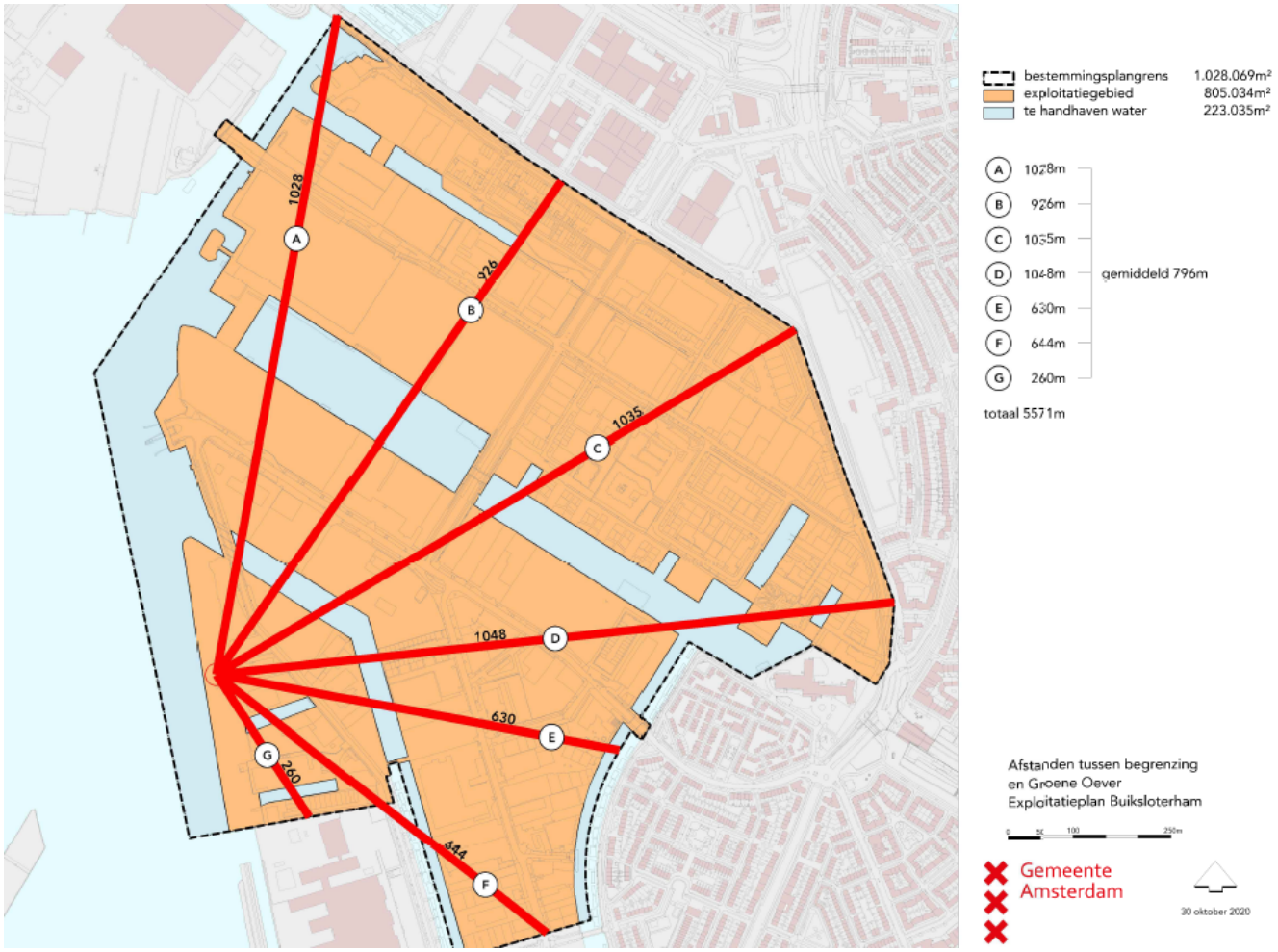
Het betreft hier alle voorzieningen in de openbare ruimte welke volledig aangelegd worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Voor wat betreft de binnen het exploitatiegebied gelegen wegen (met uitzondering van de Ridderspoorweg, Asterweg en Distelweg) geldt dat zij hun primaire functie hebben voor het exploitatiegebied en geen doorgaande wegen zijn. Om deze reden zijn de kosten hiervan voor 100 procent toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham. De geraamde bedragen zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, par. 4.2, en gebaseerd op artikel 6.2.4 Sub c Bro.

Voorzieningen gelegen in het exploitatiegebied <u>deels</u> ten behoeve van het exploitatiegebied

De volgende voorzieningen worden wel gerealiseerd binnen het exploitatiegebied, maar baten niet alleen het exploitatiegebied, maar ook andere wijken. Om deze reden komen deze kosten gedeeltelijk ten laste van het exploitatieplan Buiksloterham. De geraamde bedragen zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, par. 4.2, en gebaseerd op artikel. 6.2.4 Sub c Bro.

- De *groene oever* die binnen het exploitatiegebied is voorzien is deels een aanvaarbescherming ten gunste van de binnen het exploitatiegebied op te richten bebouwing. Om deze reden is de oeveruitbreiding in het IJ zelf volledig toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham. Deels heeft de groene oever een recreatieve functie voor een groter gebied dan alleen Buiksloterham. De groene inrichting van de groene oever en de verbinding met het Oeverpark in Overhoeks is daarom slechts deels toegerekend aan het exploitatieplan Buiksloterham.

  Uit onderstaande figuur (figuur 1) blijkt dat de gemiddelde maximale afstand vanaf de Groene Oever tot de begrenzing van Buiksloterham 796 meter is.



Figuur 1: Afstanden tussen begrenzing en Groene Oever.

Het bezoek aan de bestaande Amsterdamse parken wordt regelmatig onderzocht. Meest recent is dat gedaan in het Grote Groenonderzoek 2018 (https://openresearch.amsterdam/nl/page/47941/grote-groenonderzoek-2018). Uit bijlage C van dat onderzoek blijkt dat van alle onderzochte Amsterdamse parken 50% van de bezoekers van maximaal 800 meter van de parken vandaan komt. Bij de toerekening van de groene oever in Buiksloterham wordt deze lijn doorgetrokken. 50% van de investeringen in de maaiveldinrichting van de groene oever wordt daarom toegerekend aan het exploitatiegebied Buiksloterham.

- De afdeling Verkeer en Vervoer (V&OR) van de Gemeente Amsterdam heeft vastgesteld dat de bijdrage van verkeer op de *Asterweg, de Ridderspoorweg en de Distelweg* niet alleen afkomstig is van Buiksloterham. Daarom worden de kosten voor de herprofilering van deze wegen niet volledig ten laste gebracht van het exploitatieplan Buiksloterham. Zie voor het toerekenpercentage paragraaf 3.4.1. Zie voor een onderbouwing van de toerekenpercentages het onderzoek Toerekenpercentages bovenplanse infrastructurele investeringen Buiksloterham, zie bijlage 10.

- De *boulevard langs het Johan van Hasseltkanaal* heeft voor een belangrijk deel een binnenplanse functie, maar wordt na aanleg naar verwachting ook door de bestaande stadswijken in Noord gebruikt als verbinding naar het IJ. Om deze reden wordt de boulevard niet volledig aan het exploitatieplan Buiksloterham toegerekend.

  Met ‘bestaande stadswijken in Noord’ wordt de wijk ‘Volewijck’ (N60) bedoeld. Bewoners van deze wijk zullen logischerwijs gebruik gaan maken van de Boulevard om naar het IJ te gaan. In deze wijk bevonden zich in 2020 4.878 woningen volgens de afdeling Onderzoek, Informatie en Statistiek van de Gemeente Amsterdam. In het Exploitatieplan zijn 4.626 woningen opgenomen. Dat is samen 9.504 woningen waarvan dus 49% in Buiksloterham. Dat is dan ook het toegepaste toerekenpercentage.

	Aantal woningen	*Procentueel*
N60 Volewijck (2020)	*4.878*	*51 %*
In Exploitatieplan Buiksloterham	*4.626*	*49 %*
Samen	*9.504*	*100%*

Tabel 4: Aantal woningen Volewijck versus exploitatieplan Buiksloterham. Bron aantal woningen Volewijck: Gemeente Amsterdam, onderzoek, informatie en statistiek (OIS), gepubliceerd op internet

De wijk Volewijck (N60) betreft het gebied rondom de Van der Pekstraat, Mosplein en de Kamperfoelieweg, zie onderstaande kaart.



Figuur 2: Ligging Volewijck ten opzichte van Buiksloterham.

- De *langzaamverkeer brugverbinding tussen Buiksloterham en het NDSM-terrein over Zijkanaal I* (*de Theo Fransman brug)* kan deels toegerekend worden aan het exploitatiegebied Buiksloterham. De brug is inmiddels gerealiseerd en in gebruik. De route voor langzaam verkeer zorgt voor een betere ontsluiting van het gebied Buiksloterham richting de NDSM-werf.

  Op basis van het onderzoek Toerekenpercentages Bovenplanse infrastructurele investeringen Buiksloterham 2020 (zie bijlage) is een bepaald percentage van de investering toegerekend aan het exploitatiegebied Buiksloterham, namelijk 20%.

3.4.4.3 Plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht (art. 6.2.4.g t/m j. Bro)
De plankosten vormen onderdeel van de te verhalen kosten in een Exploitatieplan. Om deze kosten te ramen heeft de wetgever een Regeling opgesteld. Een ontwerp van deze Regeling lag in 2010 ter consultatie. De Regeling is, aangepast nav de consultatie, uiteindelijk in 2017 door de Minister vastgesteld en is daarmee verplicht voor nieuwe Exploitatieplannen; niet voor herzieningen van bestaande Exploitatieplannen.[1]

[1] zie ook uitspraak ABRvS 13-03-2019, ECLI:NL:RVS:2019:827, r.o. 11.

In het (oorspronkelijke) Exploitatieplan Buiksloterham is een concept rekenmodel van de ontwerp Regeling Plankosten Exploitatieplan 2010 toegepast. In de herzieningen is vervolgens deze ontwerp Regeling Plankosten Exploitatieplan 2010 toegepast.[2] Het gebruik van de Regeling 2010 wordt voortgezet, omdat deze het beste aansluit bij het jaar van vaststelling van het exploitatieplan.

1. De Regeling uit 2010 bevat een prijspeildatum van 2010. Om naar het prijspeil van 2009 (vaststelling exploitatieplan) te gaan is het bedrag van 2010 geïndexeerd met minus 2,4%. Over het totale bedrag aan plankosten is vervolgens rente gerekend tot het prijspeil van het Exploitatieplan. Het genoemde percentage is ontleend aan de indexeringen in gemeentelijke grondexploitaties.

De uitkomst van het rekenmodel geeft een forfaitaire raming van de plankosten op te nemen in het exploitatieplan. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding en toezicht (V&T). Het ingevulde rekenmodel is opgenomen als bijlage 8. Het totale bedrag aan plankosten is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2, is gebaseerd op artikel. 6.2.4. sub g-j Bro.

Uitgangspunt bij het invullen van het rekenmodel is dat alleen de gemeentelijke activiteiten zijn opgenomen, te weten de ambtelijke inzet voor de planologische procedures, het stedenbouwkundig plan en de begeleiding van het bouwrijpmaken van de openbare ruimte en van het woonrijp maken daarvan (dus niet van het bouwrijp maken van de gemeentelijke en de niet-gemeentelijke kavels). De eventuele werkzaamheden die door eigenaren en erfpachters zelf worden uitgevoerd zijn achterwege gebleven bij de bepaling van de hoogte van de plankosten en worden daarom ook niet verrekend bij de bepaling van de exploitatiebijdrage.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de 4e herziening die effect hebben op de hoogte van de plankosten zijn:
- Met ingang van de 5e herziening reparatie worden geen plankosten van gronduitgiften meer opgenomen. Oorzaak van deze wijziging is het toepassen van het eerder genoemde uitgangspunt.
- Verlenging van de looptijd van het exploitatieplan van 2019 naar 2030.
- Hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken (gemeentelijke activiteiten) en daarmee hogere kosten aan voorbereiding en toezicht.
- Stijging van het aantal woningen door in de 5e herziening reparatie uit te gaan van gemiddeld kleinere woningen.

3.4.4.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 e Bro)
Buiten het exploitatiegebied Buiksloterham worden voorzieningen gerealiseerd waarvan het exploitatiegebied profijt heeft en die toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. De kosten hiervan zijn derhalve gedeeltelijk opgenomen in de exploitatieopzet. De geraamde bedragen zijn opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2 op de regel van art. 6.2.4 sub e en 6.2.5 sub c Bro. Zie verder bijlage 16 voor een totaaloverzicht van de voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

Verbreding tracé Klaprozenweg

[2] Zie: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-50303.pdf

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling aan de rand van het exploitatiegebied Buiksloterham is het tracé Klaprozenweg (Klaprozenweg en deel Papaverweg) verbreed. Uit het onderzoek Toerekenpercentages bovenplanse infrastructurele investeringen Buiksloterham (zie bijlage) blijkt dat de ontwikkeling van Buiksloterham een bijdrage heeft aan de verkeersintensiteiten op het tracé Klaprozenweg. Van de totale kosten voor de wegverbreding wordt daarom een deel ten laste van exploitatiegebied Buiksloterham gebracht. Het exploitatiegebied heeft nut van de verbreding en maakt tezamen met andere exploitatiegebieden de herprofilering noodzakelijk. Zie voor een onderbouwing van de toerekenpercentages het onderzoek Toerekenpercentages bovenplanse infrastructurele investeringen Buiksloterham, zie bijlage 10.

Watercompensatie Noorder IJ-plas
Voor de ontwikkeling van Buiksloterham is water gedempt buiten het exploitatiegebied. In het kader van het bestemmingsplan wordt de compensatie voor de dempingen gerealiseerd in de waterbalans van de Noorder IJ-plas. Hiertoe is een open verbinding gerealiseerd tussen het zuidelijke deel van de Noorder IJ-plas en het IJ en zal de plas worden verondiept. Op basis van het te dempen oppervlakte komt een deel van de kosten ten laste van Buiksloterham. Dit aandeel is gebaseerd op de brief van de gemeente aan Rijkswaterstaat van 12 april 2010, zie bijlage 11. Hierin is opgenomen dat er voor Buiksloterham 25.647 m2 is gedempt op een totaal van 85.137 m2. Dat is 30% voor Buiksloterham.

3.4.4.5 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro)
In het exploitatieplan tot en met de vierde herziening zijn kosten van tijdelijke exploitatielasten opgenomen. Tijdelijke exploitatielasten omvatten zowel het tijdelijk exploiteren (verhuren) als het tijdelijk beheer (anti kraak, OZB e.d.) van terreinen. Het gaat hier om kosten die tot het moment van exploitatie nodig zijn om terreinen bruikbaar te houden of te beschermen. De kosten van tijdelijke exploitatie op de particuliere en erfpachtkavels zijn niet bekend. Deze kosten werden wel opgevoerd voor gemeentelijke uitgeefbare kavels, maar niet voor particuliere en erfpachtkavels. In het exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie is deze post daarom geheel uit de exploitatieopzet verwijderd.

3.4.4.6 Renteactivering (6.2.4. n. Bro)
De over de gerealiseerde bedragen geactiveerde rente is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 4.2, van deze Herziening en conform artikel 6.2.4. sub n Bro. Zie ook bijlage 17 voor een totaaloverzicht van de renteactivering in het Exploitatieplan.

Dit bedrag is als volgt tot stand gekomen. Na realisatie van investeringen en opbrengsten wordt rente toegerekend over deze bedragen tot de peildatum van het Exploitatieplan. De toegepaste rentepercentages zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatierente. Het betreft de volgende percentages.

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3,25%	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%	4,50%	4,50%	3,50%	3,50%	1,00%	0,72%	0,67%	0,64%	0,52%	0,52%

Tabel 5: Gehanteerde rentepercentages in het exploitatieplan.

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 1-1-2023 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.

3.5 Beschrijving van de opbrengsten

3.5.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 a. Bro)

In de exploitatieopzet dienen de grondopbrengsten opgenomen te worden.

Op basis van het bouwprogramma en de grondprijzen per functie worden de grondopbrengsten bepaald, zie onderstaande tabel. De grondprijzen zijn gebaseerd op het grondprijsbeleid van de Gemeente Amsterdam voor de locatie Buiksloterham, zoals beschreven in het Grondprijsadvies, bijlage 9. De grondopbrengsten zijn daarmee aangepast aan marktwaarden van 2023. Naar aanleiding van de 7e en 8e partiële herziening, welke voorzien in de realisatie van middeldure huurwoningen, is naast de categorieën wonen vrije sector en wonen sociaal ook een grondprijs toegevoegd voor de categorie wonen middeldure huur en is deze categorie dus toegevoegd aan het exploitatieplan. Zie daarvoor onderstaande tabel:

Grondprijscategorieen	Maximale hoeveelheid bvo's	grondprijs per m2 bvo	grondopbrengsten
Wonen, waarvan:	500.285		
vrije sector	*367.890*	€ 2.325	€ 855.344.444
middeldure huur marktconform	*14.010*	€ 1.388	€ 19.439.242
middeldure huur marktcontrair	*7.472*	€ 1.013	€ 7.565.543
sociaal	*110.912*	€ 191	€ 21.212.001
Horeca V (hotel)	40.000	€ 890	€ 35.600.000
Ontspanning en vermaak	15.000	€ 1.358	€ 20.370.000
Maatschappelijke dienstverlening	10.000	€ 211	€ 2.110.000
Nader in te vullen, waarvan:	497.204	€ 1.207	€ 599.939.354
Bedrijven		€ 540	
Kantoren		€ 965	
Detailhandel		€ 1.358	
Consumentverzorgende dienstverl		€ 1.358	
Horeca I (fastfood)		€ 1.358	
Horeca III (cafe)		€ 1.358	
Horeca IV (restaurant)		€ 1.358	
Creatieve functies		€ 1.358	
Totaal	1.062.489		€ 1.561.580.583

Tabel 6: Totale grondopbrengst en grondopbrengst per categorie.

Voor het programma onder ‘Nader in te vullen’ is een gemiddelde prijs genomen gebaseerd op de grondprijzen van de functies die hieronder vallen.

3.5.2 Overige opbrengsten: bijdragen en subsidies (art. 6.2.7. b, c, d Bro)

Naast de grondopbrengsten bestaan ook overige opbrengsten in een exploitatieplan. Dit betreffen subsidies en/of bijdragen. In dit exploitatieplan zijn de volgende subsidies opgenomen:

- Stadsregio Amsterdam heeft ten behoeve van de aanleg van de Ridderspoorweg, de ontsluitingsweg die het noordelijk en zuidelijk deel van het exploitatiegebied met elkaar verbindt, een BDU subsidie (Brede Doel Uitkering) toegekend voor een bedrag van € 182.000. Aangezien de kosten van de Ridderspoorweg voor 57% zijn opgenomen in het exploitatieplan is ook deze subsidie voor hetzelfde percentage over € 182.000 opgenomen.

- De provincie Noord-Holland heeft in het kader van Herstructurering en Innovatief Ruimtegebruik Bedrijventerreinen een subsidie voor het “Proces-management van de selectie (markt)partijen voor de ontwikkeling van de kavels in het woon-werkgebied Buiksloterham voor 100 procent op duurzaamheid” beschikbaar gesteld voor een bedrag van € 42.000.

- Het toenmalige Ministerie van VROM heeft in 2008 in het kader van het Nota Ruimte Budget (voorheen: Fonds Economische Structuurversterking) een bijdrage toegezegd aan de herontwikkeling van Buiksloterham. De Nota Ruimte subsidie is inmiddels volledig ontvangen door de gemeente Amsterdam. Deze bijdrage valt uiteen in vier delen: infrastructuur, bodemsanering, groene oever en verwerving betonfabriek:
    - De totale subsidiebijdrage voor infrastructuur bedraagt € 13 miljoen. Deze subsidiebijdrage heeft betrekking op het beschikbaar krijgen van grond ten behoeve van de Klaprozenweg en de verbreding van de Klaprozenweg zelf. Aangezien de kosten voor de verbreding voor een deel in het exploitatieplan zijn opgenomen is ook deze bijdrage deels opgenomen vanwege beperkte toerekenbaarheid, zie voor de toerekenpercentages paragraaf 3.4.1.
    - Voor de bodemsanering is door I&M € 8 miljoen beschikbaar gesteld.
    - Voor de realisatie van de groene oever kop Grasweg is door I&M een bijdrage van € 4 miljoen beschikbaar gesteld. Aangezien de kosten voor het woonrijpmaken van het park voor 30% in het exploitatieplan zijn opgenomen is ook de bijdrage voor een deel opgenomen.
    - Voor de verwerving van de betonfabriek is door I&M een bedrag van € 2,65 miljoen beschikbaar gesteld.

- Voor de verbreding van de Klaprozenweg is door een aantal subsidieverstrekkers een bedrag beschikbaar gesteld. Deze bijdrage is voor 21% als opbrengst opgenomen, aangezien de kosten ook voor 21% zijn opgenomen (paragraaf 3.4.1).
- Voor de urgente bodemsaneringen binnen Buiksloterham, en dan in het specifiek voor sanering kavel 18/19 en kavel 39, is door het Rijk een subsidie verstrekt van € 15 mln. Tegenover deze subsidie staan de saneringskosten die zijn opgenomen voor kavel 18/19 en 39, zie ook paragraaf 3.4.4.1. Afspraken over de subsidie zijn vastgelegd in het convenant Bodem en Ondergrond.

- Bijdrage van nutsbedrijven aan de gemeente voor het herinrichten van de Asterweg. De bijdrage bedraagt € 3.526.000 en is ter dekking van kosten gerelateerd aan de nutsvoorzieningen en welke door gemeente tijdens de uitvoering gemaakt worden.

Een overzicht van de geraamde opbrengsten is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 5. Zie daarnaast bijlage 18 voor een totaaloverzicht van de bijdragen derden.

3.6 Fasering van kosten en opbrengsten

3.6.1 Inleiding

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

Uitgaande van de omvang van het plan en beleidsmatige randvoorwaarden worden de kosten en opbrengsten gefaseerd over de periode van 2007 tot en met 2030 met dien verstande dat reeds gerealiseerde kosten en reeds gerealiseerde opbrengsten in het jaar van realisatie zijn opgenomen. Deze fasering is weergegeven in bijlage 7.

3.6.2 Fasering van inbrengwaarde

De inbrengwaarde heeft een dynamisch karakter, heeft een waardepeildatum van 1-1-2023 en zal altijd een raming blijven. De inbrengwaarde staat daarom volledig gefaseerd in 2023.

3.6.3 Fasering van sloopkosten

Gemeentelijke kavels:

- Gerealiseerde sloopkosten: conform boekwaarde en jaar van uitvoering gemeentelijke grondexploitatie.
- Nog te realiseren sloopkosten: conform faseringsoverzicht (bijlage 7).

Niet-gemeentelijke kavels:

- Gerealiseerde sloopkosten: fasering gerealiseerde sloopkosten gekoppeld aan jaar van verkregen omgevingsvergunning. Sloopkosten geraamd met bijpassende eenheidsprijs behorende bij het jaar van uitvoering.
- Nog te realiseren sloopkosten: uitgesmeerd over de resterende looptijd van het exploitatieplan.

3.6.4 Fasering van grondwerk en sanering

Openbare ruimte:

- Gerealiseerde grondwerk- en saneringskosten: conform boekwaarde en jaar van uitvoering gemeentelijke grondexploitatie.
- Nog te realiseren grondwerk- en saneringskosten: conform faseringsoverzicht (bijlage 7).

Gemeentelijke kavels:

- Gerealiseerde grondwerk- en saneringskosten: conform boekwaarde en jaar van uitvoering gemeentelijke grondexploitatie.
- Nog te realiseren grondwerk- en saneringskosten: conform faseringsoverzicht (bijlage 7).

Niet-gemeentelijke kavels:

- Gerealiseerde grondwerk- en saneringskosten: fasering gerealiseerde grondwerk- en saneringskosten gekoppeld aan jaar van verkregen omgevingsvergunning. Grondwerk- en saneringskosten geraamd op basis van algemene uitgangspunten (zie kostenraming grondwerk- en sanering bijlage 14) met bijpassende eenheidsprijs behorende bij het jaar van uitvoering.
- Nog te realiseren grondwerk- en saneringskosten: uitgesmeerd over de resterende looptijd van het exploitatieplan.

3.6.5 Fasering van voorzieningen binnen het exploitatiegebied

- Gerealiseerde werkzaamheden openbare ruimte: conform boekwaarde en jaar van uitvoering gemeentelijke grondexploitatie.
- Nog te realiseren werkzaamheden openbare ruimte: conform faseringsoverzicht (bijlage 7).

3.6.6. Fasering van voorzieningen buiten het exploitatiegebied

De voorzieningen buiten het exploitatiegebied zijn 100% gerealiseerd.

3.6.7 Fasering van plankosten

In 2009, het jaar waarin het bestemmingsplan en exploitatieplan Buiksloterham zijn vastgesteld.

3.6.8 Fasering bijdragen derden

De bijdragen derden zijn, afgezien van een bedrag aan bijdrage nutsbedrijven herinrichting Asterweg in 2023, 100% gerealiseerd.

3.6.9 Fasering van grondopbrengsten

Gemeentelijke kavels:

- Gerealiseerde grondopbrengsten: fasering gerealiseerde grondopbrengsten zijn gekoppeld aan het jaar van verkregen omgevingsvergunning.
- Nog te realiseren grondopbrengsten: conform faseringsoverzicht (bijlage 7 bij de Herziening).

Niet-gemeentelijke kavels:

- Gerealiseerde grondopbrengsten: fasering gerealiseerde grondopbrengsten zijn gekoppeld aan het jaar van verkregen omgevingsvergunning.
- Nog te realiseren grondopbrengsten: deze zijn uitgesmeerd over de resterende looptijd van het exploitatieplan.

3.7 Resultaat en bepaling maximaal te verhalen kosten

3.7.1. Netto contante waarde

Een tabel met de netto contante waarde is opgenomen in deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 6.2. De netto contante waarde is het saldo tussen opbrengsten en kosten waarbij rekening is gehouden met tijdsinvloeden (rente, inflatie en discontovoet).

3.7.2. Bepaling maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd op grond van artikel 6.16 Wro. Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties *hoger* zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten

worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.
Indien de kosten *lager* zijn dan de grondopbrengsten dan kunnen alle kosten verhaald worden. Dit laatste is het geval in dit exploitatieplan, zoals is weergegeven in de tabel 12 van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 6.3.

3.8 Wijze van toerekening van te verhalen kosten

3.8.1 Berekening aantal gewogen eenheden

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar wordt in dit exploitatieplan gebruik gemaakt van de gewogen eenheden methodiek. In welke mate een perceel bijdraagt in de kosten van de exploitatie hangt samen met de in het exploitatieplan opgenomen grondopbrengst op het perceel. De hoogte van de grondopbrengst is afhankelijk van het programma dat op de locatie kan worden gerealiseerd en de bijbehorende grondprijzen. Dit vanuit het draagkrachtbeginsel waarbij, naarmate er programma met een hogere grondopbrengst gerealiseerd wordt, er een groter aandeel in de kosten bijgedragen dient te worden.

In de Programmainventarisatie is voor elke kavel, of wanneer het kavels met vol eigendom betreft, voor elk adres (als kleinste eenheid binnen een kavel) aangegeven welk programma wonen en welk programma aan niet-wonen mogelijk is. Dit is weergegeven in het aantal m² bvo, rekening houdend met de fsi (floor-space-index) dat planologisch mogelijk is. Het programma aan niet-wonen is onderscheiden in de uitgiftecategorieën Horeca V (hotel), Ontspanning en vermaak, Maatschappelijke dienstverlening, Nader in te vullen. Ook hiervan zijn de m² bvo weergegeven in de Programmainventarisatie (bijlage 6). Zo ontstaan 6 uitgiftecategorieën (Sociale woningbouw, Woningbouw in de vrije sector, Horeca V (hotel), Ontspanning en vermaak, Maatschappelijke dienstverlening, Nader in te vullen (zie paragraaf 3.3 over het stedenbouwkundig programma).

Om te berekenen hoe de grondopbrengsten van uitgiftecategorieën zich tot elkaar verhouden worden de grondprijzen van de uitgiftecategorieën per m² bvo (basiseenheid) tegen elkaar afgezet, waarbij wonen in de vrije sector de weging 1 meekrijgt.

De totale oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de betreffende wegingsfactor. Dit leidt tot het aantal gewogen eenheden dat voor die betreffende uitgiftecategorie binnen het exploitatiegebied gerealiseerd kan worden. De gewogen eenheden van alle categorieën worden bij elkaar opgeteld. Zowel het aantal m² bvo per uitgiftecategorie als het corresponderende aantal gewogen eenheden per kavel zijn in de Programmainventarisatie opgenomen, alsmede het totaal.

Het totaal aan m² bvo per uitgiftecategorie, de bijbehorende grondprijzen, de wegingsfactor voor elke uitgiftecategorie en het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie is opgenomen de tabel 13 van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 7.1.

3.8.2 Bedrag per gewogen eenheid

Vervolgens worden alle te verhalen kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zodat een te verhalen bedrag per gewogen eenheid ontstaat. Dit is weergegeven in de tabel 14 van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 7.2.

3.9 Exploitatiebijdragen voor de kavels

3.9.1 De exploitatiebijdrage

De gemeente verhaalt de kosten gebaseerd op dit exploitatieplan op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor zover sprake is bij een omgevingsvergunning voor het bouwen op particulier eigendom. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend en wordt een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. Deze bijdragen worden in rekening gebracht voor de gehele kavel, uitgaande van de kavels zoals aangegeven op de kavelkaart, bijlage 4.

3.9.2 Methode bepaling van de exploitatiebijdrage

3.9.2.1 Bruto-exploitatiebijdragen

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 en dit bedrag te verminderen met:*

a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;

b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.”

De bijdrage zonder toepassing van deze aftrekposten is de bruto-exploitatiebijdrage.

Als een particuliere grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt op een adres binnen het exploitatiegebied, dan volgt een berekening van de exploitatiebijdrage. Bijlage 19 “Berekening exploitatiebijdragen voor particuliere kavels zonder anterieure overeenkomst” maakt dit kenbaar aan de hand van een aantal stappen. Een eigenaar/exploitant dient voor een kavel een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen in. Conform art 6.19 Wro worden de bruto-exploitatiebijdragen berekend. In de Programmainventarisatie is voor die kavel te lezen welk programma planologisch mogelijk is (welke aantallen m² bvo van welke uitgiftecategorieën). Deze zijn vermenigvuldigd met de bij die uitgiftecategorieën behorende wegingsfactoren waarmee het totaal aantal gewogen eenheden voor de betreffende kavel is af te lezen. De bruto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door het bedrag per gewogen eenheid te nemen en dat te vermenigvuldigen met het voor die kavel in Bijlage 19 opgenomen aantal gewogen eenheden.

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. 3.9.2.4).

3.9.2.2 Aftrekposten op grond van artikel 6.19 Wro

Van de bruto-exploitatiebijdrage wordt, conform artikel 6.19 aanhef en sub a en sub b Wro een aantal posten in aftrek genomen:

1. De inbrengwaarde van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd, conform de taxatie van de inbrengwaarde vermeerderd met de rente tot het moment van de aanvraag.
2. De kosten die de aanvrager, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, heeft gemaakt voor de werken, werkzaamheden en maatregelen. Voor deze kosten geldt dat de werkelijke kosten in aftrek worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan aangegeven in de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan. De kostenopgave dient door de aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten zoals facturen. Aldus ontstaat de netto-exploitatiebijdrage.

3.9.2.3 Vergoeding op grond van artikel 6.22 Wro

Indien de vergunningaanvrager na de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen maakt, kan de aanvrager, conform artikel 6.22 Wro, voor deze kosten een verzoek tot betaling bij de gemeente indienen tot maximaal de in het exploitatieplan opgenomen kosten voor de desbetreffende werkzaamheden, mits de werkzaamheden overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht. Als basis voor de toetsing hiervan dient de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan. Voor zover het gaat om kosten voor de inrichting van de openbare ruimte kan het College van B & W de voorwaarde stellen dat de vergoeding alleen wordt gegeven als het eigendom van deze openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen.
Daartoe zal dan een overeenkomst van koop en verkoop moeten worden gesloten. De vergoeding wordt dan verstrekt bij de eigendomsoverdracht.

3.9.2.4 Betaling netto-exploitatiebijdrage

De netto-exploitatiebijdrage wordt vanaf de peildatum (1 januari 2023) tot het moment van verlening van de vergunning verhoogd met rente zoals opgenomen in dit exploitatieplan.

Aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt conform artikel 6.17 lid 2 van de Wro een financiële voorwaarde verbonden waarin de aan de gemeente te betalen netto exploitatiebijdrage en een betalingstermijn zijn opgenomen.

3.10 Het percentage gerealiseerde kosten

Volgens art 6.2.8. Bro dient in het exploitatieplan vermeld te worden welk deel van de kosten al gerealiseerd is. Bij een percentage van ten minste 90% van de gerealiseerde kosten mogen grondeigenaren verzoeken om een tussentijdse eindafrekening. Het percentage wordt berekend door de gerealiseerde kosten te delen door de contante waarde van de totale kosten. Geen rekening wordt gehouden met de inbrengwaarde van gronden en opstallen en evenmin met de geactiveerde rente.
Het percentage van de per 1 januari 2023 gerealiseerde kosten is weergegeven in de tabel 15 van deel B, hoofdstuk 3, paragraaf 9. Het bovenste deel van de tabel bevat de berekening van het percentage.

Het onderste deel laat zien welke bedragen reeds gerealiseerd zijn en daarnaast, in de meest rechtse kolom, met welke (nominale) bedragen voor het totaal per kostenpost is gerekend.

Toelichting op hoofdstuk 4: de regels

In artikel 1 zijn begripsbepalingen opgenomen. Het betreft begrippen die zowel in deel A als deel B van het exploitatieplan worden gebruikt.

Artikel 2 geeft bepalingen voor het omgaan met de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor de uitvoering ervan geldt het beleid zoals geformuleerd op de website https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/
Verder gelden de Europese en nationale aanbestedingsrechtelijke regels, zoals deze zijn geïmplementeerd in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit, en een deel van het gemeentelijke beleid omtrent werken en werkzaamheden in de openbare ruimte. Het betreft het Inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals in werking is getreden op 1 september 2020. Van dat beleid is hoofdstuk 'economische uitgangspunten' van toepassing, het deel dat handelt over de te kiezen aanbestedingsprocedure en de drempelbedragen, één en ander zoals opgenomen op de website https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/.

Artikel 3 bepaalt dat handelen in strijd met artikel 2 verboden is. Bij (dreigende) overtreding kan de gemeente optreden met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Toelichting op deel C: de bijlagen

Bijlage 1 (samenvatting exploitatieopzet) is bijgevoegd voor de leesbaarheid.

Bijlage 2 (fasering van kosten en opbrengsten) is mede de onderbouwing van de exploitatieopzet zoals opgenomen in deel B, hoofdstuk 3.

Bijlage 3 (begrenzing exploitatieplan) geeft aan binnen welke grenzen het exploitatieplan geldt.

Bijlage 4 (kavelkaart) wordt gehanteerd bij het berekenen van de aan de gemeente te betalen netto-exploitatiebijdrage voor een kavel bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bijlage 5 (werkzaamheden openbare ruimte) laat zien op welke plekken met de aanleg of aanpassing van hoofdinfrastructuur rekening is gehouden.

Bijlage 6 (programma inventarisatie) laat de opbouw zien van de manier waarop het programma en de bijbehorende grondopbrengsten vertaald zijn in gewogen eenheden.

Bijlage 7 (fasering gemeentelijke werkzaamheden) toont de planning van de gemeente werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken en uitgifte van gronden) en geldt onder andere als onderbouwing voor de looptijd van het Exploitatieplan.

Bijlage 8 (plankostenscan) laat zien welke componenten zijn opgenomen in de berekening van de plankosten.

Bijlage 9 (grondprijsadvies) laat zien met welke grondprijzen gerekend is en geeft de onderbouwing daarvan.

Bijlage 10 (onderzoek toerekenpercentages bovenplanse infrastructurele investeringen Buiksloterham) geeft een toelichting op de berekening van de gehanteerde toerekenpercetages voor met name herprofileringen binnen Buiksloterham.

Bijlage 11 (brief aan RWS inzake watercompensatie) geldt als onderbouwing voor het toerekenpercentage watercompensatie Noorder IJplas.

Bijlage 12 (rapportage taxatie inbrengwaarde) geeft een toelichting op de methodiek en de gehanteerde uitgangspunten voor de taxatie van de inbrengwaarde.

- Bijlage 12.1 (notitie addendum taxatierapport) waarin de aanpassingen zijn opgenomen van de taxatie inbrengwaarde naar aanleiding van de toerekening van kosten aan de vier te handhaven percelen.

Bijlage 13 (onderbouwing sloopkosten) toont een overzicht van de totale sloopkosten inclusief een onderbouwing van de eenheidsprijs sloop.

Bijlage 14 (onderbouwing sanering en grondwerk) geeft een toelichting op de kostenraming sanering en grondwerk opgesteld door een ingenieursbureau.

Bijlage 15 (totaaloverzicht voorzieningen binnen exploitatiegebied) toont de kosten van alle voorzieningen binnen het exploitatiegebied.

Bijlage 16 (totaaloverzicht voorzieningen buiten exploitatiegebied) toont de kosten van alle voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

Bijlage 17 (totaaloverzicht rente activering) toont een overzicht van de rente activering over de boekwaarde per begrotingspost in het Exploitatieplan.

Bijlage 18 (totaaloverzicht bijdrage derden) toont een overzicht met alle bijdragen van derden.

Bijlage 19 (berekening exploitatiebijdragen voor particuliere kavels zonder anterieure overeenkomst) toont de berekening van de bruto exploitatiebijdragen voor de particuliere kavels.

Bijlage 20 (verschillenanalyse) toont de financiële verschillen per begrotingspost tussen de 4e herziening exploitatieplan Buiksloterham en de 5e herziening exploitatieplan Buiksloterham reparatie.

Deel B | Het Exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie

Hoofdstuk 1: Koppeling met ruimtelijk besluit, begrenzing exploitatiegebied

1. Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie is gekoppeld aan het bestemmingsplan Buiksloterham, zoals deze luidt na de eerste tot en met achtste partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham en het wijzigingsplan Waterkavel Buiksloterham.

2. De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatieplan Buiksloterham, 5e herziening reparatie is van toepassing op de gronden gelegen in het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 3.

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden

1. Bouwrijpmaken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken voorzien:

- Het slopen van bouwwerken en andere constructies;
- Het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Het afvoeren van grondwater;
- De aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen;
- En overige voorkomende werkzaamheden.

2. Inrichten van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van 7 nieuwe bruggen;
- Het aanleggen van nieuwe oevervoorzieningen, zowel hard als zacht/groen, en een boulevard;
- Het aanleggen van overige waterhuishoudkundige werken, waaronder kades, damwanden en steigers;
- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende verkeersvoorzieningen;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- Het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleiding;
- Het plaatsen van straatmeubilair, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.

Hoofdstuk 3: De herziene exploitatieopzet

1. Uitgangspunten exploitatieopzet
In deze exploitatieopzet gelden de volgende uitgangspunten voor nog te realiseren kosten en opbrengsten:

Rente	+0,52%
Discontovoet	+2%
Kostenparameter	+2%
Opbrengstparameter	+2% (met uitzondering van subsidies)
Fasering kosten en opbrengsten	per 1 juli van elk jaar
Prijspeildatum	1 januari 2023

Zie bijlage 1 voor de samenvatting van de exploitatieopzet.

2. Aanduiding van het tijdvak en van de fasering en de koppelingen
Het exploitatieplan heeft een tijdvak van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2030.

3. Stedenbouwkundig programma
Voor deze exploitatieopzet is in onderstaande tabel (tabel 7) het volgende stedenbouwkundig programma als uitgangspunt genomen:

Grondprijscategorieen	Maximale hoeveelheid bvo's
Wonen, waarvan:	500.285
vrije sector	*367.890*
middeldure huur marktconform	*14.010*
middeldure huur marktcontrair	*7.472*
sociaal	*110.912*
Horeca V (hotel)	40.000
Ontspanning en vermaak	15.000
Maatschappelijke dienstverlening	10.000
Nader in te vullen, waarvan:	497.204
Bedrijven	
Kantoren	
Detailhandel	
Consumentverzorgende dienstverl	
Horeca I (fastfood)	
Horeca III (cafe)	
Horeca IV (restaurant)	
Creatieve functies	
Totaal	1.062.489

Tabel 7: Grondprijscategorieën en maximale hoeveelheid m2 BVO in het exploitatieplan.

4 Raming van de kosten

4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

In de exploitatieopzet is de inbrengwaarde als volgt opgenomen:

Inbrengwaarden					
			omschrijving	totaal contante waarde	totaal nominaal
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro		per 1-1-2023	per 1-1-2023
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3a + b		Inbrengwaarde gemeente	€ 620.798.216	€ 692.686.720
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3a + b		Inbrengwaarde particulier	€ 107.501.898	€ 119.950.630
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3 d		Sloopkosten	€ 31.843.116	€ 33.537.803
			Inbrengwaarden totaal	€ 760.143.231	€ 846.175.153

Tabel 8: Raming van de inbrengwaarden.

4.2 Raming van de andere kosten

In de exploitatieopzet zijn de andere kosten als volgt opgenomen:

Andere kosten					
			omschrijving	totaal contante waarde	totaal nominaal
artikel Wro	artikel Bro	artikel Bro		per 1-1-2023	per 1-1-2023
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondwerken	€ 116.277.662	€ 122.962.993
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ -	
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.b	*Rioleringen*	€ 254.858	€ 254.858
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.c	*Verhardingen en Civiele constructies*	€ 57.171.475	€ 60.674.301
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c	Bro 6.2.5.e	*Groenvoorzieningen*	€ 1.893.421	€ 1.989.808
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen buiten exploitatiegebied	€ -	
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e	Bro 6.2.5.c	*Verhardingen en Civiele constructies*	€ 6.091.525	€ 6.091.525
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	*Groenvoorzieningen*	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2			*Rioleringen*	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 28.066.117	€ 28.066.117
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 26.703.334-	€ 26.703.334-
			Andere kosten totaal	€ 183.051.723	€ 193.336.267
Totale kosten				€ 943.194.954	€ 1.039.511.421

Tabel 9: Raming van de andere kosten.

5. Raming van de opbrengsten

In de exploitatieopzet zijn de opbrengsten als volgt opgenomen:

Opbrengsten					
				totaal contante waarde	totaal nominaal
artikel Wro	artikel Bro		omschrijving	per 1-1-2023	per 1-1-2023
Wro.6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.a		uitgifte van grond in het exploitatiegebied	€ 1.501.431.548	€ 1.561.580.583
Wro.6.13.1.c.3	Bro 6.2.7.b		bijdrage en subsidies van derden	€ 38.393.201	€ 38.400.311
			totale opbrengsten	€ 1.539.824.748	€ 1.599.980.894

Tabel 10: Raming van de opbrengsten.

6. Resultaat

6.1 Fasering van de kosten en opbrengsten

De fasering is opgenomen in de bij dit exploitatieplan behorende bijlage 2.

6.2 Netto contante waarde

De netto contante waarde is opgenomen in de volgende tabel.

Resultaat		
	totaal contante waarde	totaal nominaal
	per 1-1-2023	per 1-1-2023
totale kosten	€ 943.194.954	€ 1.039.511.421
totale opbrengsten	€ 1.539.824.748	€ 1.599.980.894
saldo	€ 596.629.794	€ 560.469.473

Tabel 11: Resultaat netto contante waarde.

6.3 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten

Uit onderstaande tabel blijkt de hoogte van de maximaal te verhalen kosten.

Berekening te verhalen kosten	
onderdelen	bedrag contant per 1-1-2023
Totale kosten	€ 943.194.954
Minus bijdragen derden	€ 38.393.201
maximaal te verhalen kosten	€ 904.801.753

Tabel 12: Maximaal te verhalen kosten.

De totale grondopbrengsten zijn hoger dan de kosten verminderd met overige opbrengsten. De totale kosten kunnen dus verhaald worden; de macro-aftopping van artikel 6.16 Wro treedt niet in werking.

7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten

7.1 Berekening aantal gewogen eenheden

In dit exploitatieplan worden de te verhalen kosten toegerekend aan de kavels via de gewogen eenheden methode. De te verhalen kosten worden verdeeld over het totaal aantal gewogen eenheden aanwezig in het exploitatieplan. In onderstaande tabel wordt het aantal gewogen eenheden in het exploitatieplan Buiksloterham berekend.

Grondprijscategorieen	Maximale hoeveelheid bvo's	grondprijs per m2 bvo	Wegingfactor	Gewogen eenheden
Wonen, waarvan:	500.285			388.628
vrije sector	*367.890*	€ 2.325	1,000000000	367.890
middeldure huur marktconform	*14.010*	€ 1.388	0,596774194	8.361
middeldure huur marktcontrair	*7.472*	€ 1.013	0,435483871	3.254
sociaal	*110.912*	€ 191	0,082258065	9.123
Horeca V (hotel)	40.000	€ 890	0,382795699	15.312
Ontspanning en vermaak	15.000	€ 1.358	0,584086022	8.761
Maatschappelijke dienstverlening	10.000	€ 211	0,090752688	908
Nader in te vullen, waarvan:	497.204	€ 1.207	0,518978495	258.038
Bedrijven		€ 540		
Kantoren		€ 965		
Detailhandel		€ 1.358		
Consumentverzorgende dienstverl		€ 1.358		
Horeca I (fastfood)		€ 1.358		
Horeca III (cafe)		€ 1.358		
Horeca IV (restaurant)		€ 1.358		
Creatieve functies		€ 1.358		
Totaal	1.062.489			671.648

Tabel 13: Totaal aantal gewogen eenheden en aantal gewogen eenheden per categorie.

7.2 Bedrag per gewogen eenheid

Op basis van de totale te verhalen kosten en het totaal aantal gewogen eenheden wordt het bedrag per gewogen eenheid bepaald.

Berekening te verhalen bedrag per gewogen eenheid	
onderdelen	bedrag contant per 1-1-2023
totaal te verhalen kosten	€ 904.801.753
correctie: kosten toe te rekenen aan te handhaven percelen	€ 1.492.431
totaal te verhalen kosten incl. toerekening	€ 903.309.322
aantal gewogen eenheden	671.648
bedrag per gewogen eenheid	€ 1.344,92

Tabel 14: Bedrag per gewogen eenheid.

Naar aanleiding van een tegen (het besluit van 7 juni 2023 tot vaststelling van) het exploitatieplan ingesteld beroep is de toerekening van kosten aan vier te handhaven percelen gewijzigd. Dit betreft de Voltenvilla, Directeurswoning, Stella Maris en kavel 74. Deze te handhaven percelen profiteren mee van de aan te leggen voorzieningen in het exploitatiegebied en het bedrag dat dat vertegenwoordigt is daarom in mindering gebracht op de totaal te verhalen kosten. Het aandeel waarmee deze percelen profijt hebben is verhoudingsgewijs op basis van gewogen eenheden van de te handhaven 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 en daarmee tot een lager bedrag per gewogen eenheid. Deze daling van de totaal te verhalen kosten vereist tevens een aanpassing van de complexwaardeberekening. Daarom is ook de taxatie inbrengwaarde aangepast (zie bijlage 12.1, Notitie Addendum Taxatierapport). Deze 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.

8. Exploitatiebijdragen voor de kavels

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de bruto-exploitatiebijdrage van een kavel bepaald op basis van artikel 6.19 Wro. Er worden twee berekeningen gemaakt:

1. Een bruto-exploitatiebijdrage gebaseerd op het in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen programma;
2. Een bruto-exploitatiebijdrage gebaseerd op het programma dat het bestemmingsplan op de kavel maximaal mogelijk maakt. Zie hiervoor bijlage 4 kavelkaart en bijlage 6 programmainventarisatie.

Bovenstaande twee berekeningen leiden tot aan bepaald aantal gewogen eenheden. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen eenheid. Hieruit volgen twee bruto-exploitatiebijdragen. De hoogste van beide bedragen wordt als uitgangspunt gehanteerd bij de berekening van de bruto exploitatiebijdrage.

De aan de gemeente te betalen netto-exploitatiebijdrage wordt als volgt bepaald:
Van de bruto-exploitatiebijdrage wordt, conform artikel 6.19 aanhef en sub a en sub b Wro een aantal posten in aftrek genomen:

1 De inbrengwaarde van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd, conform de taxatie van de inbrengwaarde vermeerderd met de rente tot het moment van de aanvraag.
2 De kosten die de aanvrager, voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, heeft gemaakt voor de werken, werkzaamheden en maatregelen. Voor deze kosten geldt dat de werkelijke kosten in aftrek worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan. De kostenopgave dient door de aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten zoals facturen. Aldus ontstaat de netto-exploitatiebijdrage.

Vanaf de peildatum (1 januari 2023) tot het moment van verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bedrag opgehoogd met rente zoals opgenomen in dit herziene exploitatieplan.

De exploitatiebijdrage wordt opgelegd door middel van een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning (art. 6.17 lid 2 Wro). De bijdrage moet worden betaald binnen een door B&W te bepalen termijn en voor start van de bouw. In het geval van een toebetaling van een exploitatiebijdrage kunnen andere voorwaarden gesteld worden.

9. Het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is opgenomen in onderstaande tabel.

Gerealiseerde kosten (nominaal)	
	per 1-1-2023
totaal geraamde kosten (excl inbrengwaarde en rente)	€ 253.577.404,89
al geinvesteerd vermogen (excl inbrengwaarde en rente)	€ 78.817.459,54
percentage gerealiseerd	**31,08%**

Kosten					
Inbrengwaarde					
				per 1-1-2023	per 1-1-2023
artikel Wro	**artikel Bro**	**artikel Bro**	**omschrijving**	**boekwaarde**	**totaal**
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengwaarde gemeente	€ -	€ 692.686.719,56
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.a+b		Inbrengwaarde particulier	€ -	€ 119.950.630,44
Wro 6.13.1.c.1	Bro 6.2.3.d		kosten van sloop, verwijdering, verplaatsing	€ 3.800.824,94	€ 33.537.803,42
Inbrengwaarden totaal				**€ 3.800.824,94**	€ 846.175.153,42
Andere kosten					
				per 1-1-2023	per 1-1-2023
artikel Wro	**artikel Bro**	**artikel Bro**	**omschrijving**	**boekwaarde**	**totaal**
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.b		Bodemsanering en grondwerken	€ 34.717.996,69	€ 122.962.993,45
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4.c		Aanleg voorzieningen binnen exploitatiegebied	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.b	*Rioleringen*	€ 254.857,62	€ 254.857,62
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	*Verhardingen en Civiele constructies*	€ 5.588.638,43	€ 60.674.300,71
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	*Groenvoorzieningen*	€ 297.500,38	€ 1.989.808,20
Wro 6.13.1.c.2	Bro 6.2.4e		Aanleg voorzieningen buiten exploitatiegebied	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.c	*Verhardingen en Civiele constructies*	€ 6.091.524,90	€ 6.091.524,90
Wro 6.13.1.c.2		Bro 6.2.5.e	*Groenvoorzieningen*	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2			*Rioleringen*	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.g-j		Proceskosten (incl Voorbereiding en Toezicht)	€ 28.066.116,59	€ 28.066.116,59
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.k		Tijdelijke exploitatie	€ -	€ -
Wro 6.13.1.c.2	Art 6.2.4.n		Rente	€ 26.703.334,26-	€ -26.703.334,26
Andere kosten totaal				**€ 48.313.300,34**	€ 193.336.267,21
Totale kosten				**€ 52.114.125,28**	€ 1.039.511.420,63

totale kosten exclusief inbrengwaarde en rente				per 1-1-2023	per 1-1-2023
				boekwaarde	totaal
inbrengwaarde				€ 3.800.824,94	€ 846.175.153,42
rente				€ 26.703.334,26-	€ 26.703.334,26-
totale kosten exclusief inbrengwaarde en rente				€ 75.016.634,60	€ 220.039.601,47

Tabel 15: Percentage gerealiseerde kosten.

Hoofdstuk 4: Regels

Artikel 1 Begripsbepalingen
In dit exploitatieplan zijn de volgende begrippen van toepassing:

1.1 Aanbestedingsbeleid gemeente Amsterdam
Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam.

1.2 Anterieure overeenkomst
Een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór vaststelling van het bestemmingsplan Buiksloterham.

1.3 Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan Buiksloterham 2009.

1.4 Bouwplan
Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

1.5 Bvo
Brutovloeroppervlak, de totale oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen, etc., met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van functies op het perceel, gemeten zoals bepaald in artikel 2.2 van het bestemmingsplan.

1.6 Exploitatiebijdrage
De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

1.7 Exploitatiegebied
Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, één en ander zoals aangegeven in bijlage 3.

1.8 Exploitatieplan
Een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro

1.9 Omgevingsvergunning
Een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.10 Openbare ruimte
De gronden waarop hoofdinfrastructuur wordt aangelegd of aangepast, zoals weergegeven op de kaart Werkzaamheden openbare ruimte (bijlage 5).

1.11 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen de gemeente en een exploitant over grondexploitatie, gesloten na vaststelling van een exploitatieplan.

1.12 Programmainventarisatie

De inventarisatie van uitgiftecategorieën, bouwmogelijkheden, gewogen eenheden, bruto-exploitatiebijdragen en aftrek inbrengwaarden, zoals weergegeven in bijlage 6.

Artikel 2 Uitvoering werken en werkzaamheden in de openbare ruimte

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte is het beleid zoals geformuleerd op de gemeentelijke website https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/ van toepassing.
2. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte is de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing alsmede het Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam voor werkzaamheden in de openbare ruimte (vastgesteld 1 september 2020). Het Inkoop- en aanbestedingsbeleid is te vinden op https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/.

Artikel 3 Verbodsregel

Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2.

Artikel 4 Citeertitel

Dit herziene exploitatieplan wordt aangehaald als “Exploitatieplan Buiksloterham 5e herziening reparatie”.

Deel C Bijlagen

Bijlage 1: Samenvatting exploitatieopzet

Bijlage 2: Fasering van kosten en opbrengsten

Bijlage 3: Begrenzing exploitatieplan

Bijlage 4: Kavelkaart

Bijlage 5: Werkzaamheden openbare ruimte

Bijlage 6: Programmainventarisatie

Bijlage 7: Fasering gemeentelijke werkzaamheden

Bijlage 8: Plankostenscan

Bijlage 9: Grondprijsadvies

Bijlage 10: Onderzoek toerekenpercentages bovenplanse infrastructurele investeringen Buiksloterham

Bijlage 11: Brief aan RWS inzake watercompensatie

Bijlage 12: Rapportage taxatie inbrengwaarde
- Bijlage 12.1 Notitie addendum taxatierapport

Bijlage 13: Onderbouwing sloopkosten

Bijlage 14: Onderbouwing sanering en grondwerk

Bijlage 15: Totaaloverzicht voorzieningen binnen exploitatiegebied

Bijlage 16: Totaaloverzicht voorzieningen buiten exploitatiegebied

Bijlage 17: Totaaloverzicht rente activering

Bijlage 18: Totaaloverzicht bijdrage derden

Bijlage 19: Berekening exploitatiebijdragen voor particuliere kavels zonder anterieure overeenkomst

Bijlage 20 (verschillenanalyse) toont de financiële verschillen per begrotingspost tussen de 4e herziening exploitatieplan en de 5e herziening exploitatieplan reparatie.

Colofon

Opdrachtgever	Team Gebiedsontwikkeling
Opdrachtnemer	Projectteam Buiksloterham
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N2201EPGST-VG01
Datum	29-5-2024
Planstatus	vastgesteld