



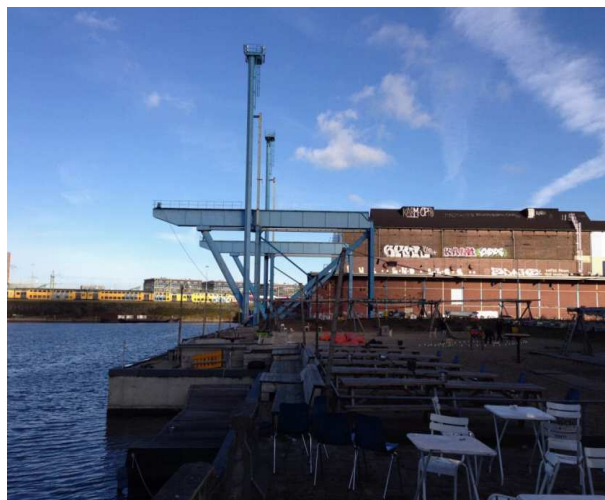
**Gemeente Amsterdam**

# **Notitie Anterieure overeenkomsten voor Stadswerf Oostenburg**

**VERTROUWELIJK / DEFINITIEF**

**14 juni 2016**

Deze notitie is een bijlage bij de anterieure overeenkomsten Stadswerf Oostenburg tussen de gemeente Amsterdam en Stadgenoot, de Staat en Van Gendhallen B.V.



# Inhoud

Inhoud	2
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>2 Beschrijving project</b>	<b>7</b>
2.1 Ontwikkelstrategie	7
2.2 Locatie en begrenzing	7
2.3 Eigendomsverhoudingen	9
2.4 Te ontwikkelen deelgebieden	10
2.5 Programma	11
2.5.1 Programma en kostenverhaal	11
2.5.2 Programma in Bestemmingsplan	12
2.5.3 Kengetallen en parameters tbv vertaling programma	12
2.5.4 Programma deelgebied 1 / Lijnbaan en 2 / Dijkgracht	13
2.5.5 Programma deelgebied 3 / VOC kade	14
2.5.6 Programma deelgebied 4 / Oostenburgervaart	14
2.5.7 Programma Van Gendhallen	16
2.5.8 Totaal programma exclusief parkeren	16
2.5.9 Parkeren	17
2.6 Openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur	17
2.7 Kostenverhaal en andere te verzekeren zaken	17
2.8 Kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten	18
<b>3 Uitgangspunten</b>	<b>19</b>
3.1 Inleiding	19
3.2 Looptijd t/m 2025	19
3.3 Bestemmingsplan leidend voor programma	19
3.4 Grondeigenaren zijn opdrachtgever openbare ruimte	20
3.4.1 Inhoudelijke en kwalitatieve afspraken over de inrichting openbare ruimte	20
3.4.2 Procesafspraken bij aanleg openbare ruimte	20
3.4.3 Aanbestedingsbeleid openbare ruimte	20
3.5 Grondeigenaren coördineren aanpassing ondergrondse infrastructuur	21
3.6 Grondeigenaren maken onderling afspraken over de kosten openbare ruimte	21
3.7 Planschade bij optreden verhalen	22
3.8 Geen nacalculatie en verrekening	22
3.8.1 inleiding	22
3.8.2 Proceskosten en onderzoeken na 2025	23
3.8.3 Investerings buiten het exploitatiegebied	23
3.8.4 Geen wijziging van de Verdeelsleutel	23
3.9 Kostenverhaal opstellen uitwerkingsplannen	23
<b>4 De te verhalen kosten</b>	<b>24</b>
4.1 Inleiding	24

4.2	Soorten te verhalen kosten	24
4.3	Planschade	25
4.4	Investerings buiten het exploitatiegebied	25
4.4.1	Een fiets/voetverbinding over de Oostenburgervaart	25
4.4.2	Aanpassingen Panamaweg: linksaffer	26
4.4.3	Een Zuidelijke ontsluiting is niet nodig	27
4.4.4	Toerekenbaarheid van de investeringen	27
4.5	De gemeentelijke proceskosten	27
4.5.1	Inleiding	27
4.5.2	Methodiek van berekenen proceskosten	28
4.5.3	Uitkomst van de berekening	28
4.5.4	Toelichting op de producten/activiteiten	29
4.6	Kosten voor onderzoek	30
4.7	De totaal te verhalen kosten	31
<b>5</b>	<b>Verdeelsleutel en exploitatiebijdragen</b>	<b>32</b>
5.1	Inleiding	32
5.2	Verdeling van het programma over de grondeigenaren	32
5.3	Berekening opbrengstpotentie	33
5.3.1	Inleiding	33
5.3.2	De grondprijzen	33
5.3.3	Berekening opbrengstpotentie deelgebieden 1,2,3,4	33
5.3.4	Verdeling opbrengstpotentie deelgebied 4 Oostenburgervaart	35
5.3.5	Berekening opbrengstpotentie Van Gendhallen	36
5.3.6	Totale raming van de grondopbrengsten	37
5.4	Verdeelsleutel	38
5.5	Exploitatiebijdragen	39
<b>6</b>	<b>Betalingsafspraken van de exploitatiebijdragen</b>	<b>40</b>
6.1	Inleiding	40
6.2	methodiek	40
6.3	Betalingsafspraken per eigenaar	40
6.3.1	Overzicht van de betalingsafspraken	40
6.3.2	Betalingsafspraken Stadgenoot	41
6.3.3	Betalingsafspraken Rijksvastgoedbedrijf	41
6.3.4	Betalingsafspraken Van Gendhallen	42
<b>7</b>	<b>Fiscaliteit</b>	<b>43</b>
7.1	BTW over de exploitatiebijdrage	43
7.2	Overdracht openbare ruimte om niet	43
<b>8</b>	<b>Ondertekening overeenkomsten</b>	<b>45</b>
8.1	Vóór ondertekening	45
8.2	Het ondertekenen zelf	45
8.3	Na ondertekening	45
<b>Bijlage 1</b>	<b>Raming fiets/voetbrug</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Raming linksaffer Panamaweg</b>	<b>48</b>

<b>Bijlage 3</b>	<b>Raming gemeentelijke proceskosten</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Programma: per eigenaar en per deelgebied</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Verklaring Fiscaliteit bij overdracht openbare ruimte om niet</b>	<b>56</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Eigendomskaart</b>	<b>57</b>



# 1 Inleiding

Deze notitie gaat over de anterieure overeenkomsten voor de gebiedsontwikkeling Stadswerf Oostenburg tussen de gemeente Amsterdam en de grondeigenaren van Stadswerf Oostenburg: Stadgenoot, de Staat der Nederlanden (verder te noemen: "Rijksvastgoedbedrijf: RVB") en Van Gendthallen B.V. Middels deze overeenkomsten wordt het zogenaamde kostenverhaal en eventuele locatie-eisen verzekerd. Na ondertekening van de overeenkomsten stelt de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg vast en kunnen de grondeigenaren en/of hun rechtsopvolgers hun terreinen ontwikkelen met het uiteindelijke doel: komen tot een gemengd werk-woongebied zoals staat vermeld in de Structuurvisie gemeente Amsterdam 2040.

De gemeente en de grondeigenaren zijn sinds een aantal jaren in overleg over de gebiedsontwikkeling Stadswerf Oostenburg. Tijdens de gesprekken is duidelijk geworden dat alle partijen de voorkeur hebben om anterieure overeenkomsten te sluiten zodat voldaan wordt aan de wettelijke verplichting het kostenverhaal en de locatie-eisen te verzekeren. Het alternatief, een exploitatieplan, wordt niet wenselijk geacht. In overeenkomsten kan namelijk meer maatwerk worden opgenomen. Daarnaast zijn de opstel- en beheerlasten voor de gemeente beperkter en daarmee ook de te verhalen kosten.

In deze notitie staan de uitgangspunten, berekeningswijzen, de te verhalen kosten, betalingsafspraken en verdeelsleutel beschreven. De afspraken in de anterieure overeenkomsten zullen hierop gebaseerd zijn. Deze notitie is een bijlage bij de anterieure overeenkomsten.

De Notitie is opgesteld door de gemeente Amsterdam / Stadsdeel Centrum en tot stand gekomen dankzij intensieve samenwerking met de drie grondeigenaren. Verschillende versies zijn besproken tijdens de periode begin 2013 tot heden.

Bij strijdigheid tussen de tekst in de anterieure overeenkomst(en) en deze notitie geldt de tekst uit de anterieure overeenkomst(en).

## 2 Beschrijving project

### 2.1 Ontwikkelstrategie

Gemeente en huidige eigenaren van de gronden in Stadswerf Oostenburg zijn voornemens het terrein te ontwikkelen tot een gemengd werkwoongebied, zie o.a. het werkboek "Stadswerf Oostenburg: de ontwikkeling op weg" dd 19-3-2012 en het document "Stadswerf Oostenburg: ruimtelijk kader en haalbaarheidstoets" dd 13-12-2012. Deze ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Om deze ontwikkeling publiekrechtelijk mogelijk te maken stelt de gemeente een nieuw bestemmingsplan op. Het uit te werken bestemmingsplan (moederplan) zal gevolgd worden door uitwerkingsplannen die bouwtitels opleveren voor de (woning)bouwplannen. Als alles naar wens verloopt kunnen naar verwachting in 2016 de eerste uitwerkingsplannen opgesteld en ingediend worden t.b.v. omgevingsvergunning(en). In 2017 zouden de eerste bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden.

De gebiedsontwikkeling van Stadswerf Oostenbrug kenmerkt zich door een actieve rol van de grondeigenaren en/of hun rechtsopvolgers. Het gemeentelijk grondbeleid t.a.v. deze gebiedsontwikkeling is faciliterend. De gemeente stelt zich daarbij zoveel mogelijk terughoudend op, behalve waar het haar publiekrechtelijke taken betreft zoals het bestemmingsplan / uitwerkingsplannen, het verzekeren van het kostenverhaal en het bewaken van de kwaliteit van de in te richten openbare ruimte.

De huidige en/of de toekomstige grondeigenaren zijn aan zet. Zij maken hun terreinen bouw- en woonrijp en dragen de openbare ruimte over aan de gemeente voor permanent beheer. Zij voeren zelf de grondexploitatie. Tussen gemeente en grondeigenaren worden hierover afspraken gemaakt in anterieure overeenkomsten teneinde te voldoen aan de wettelijke verplichting: kostenverhaal en locatie-eisen verzekeren alvorens het bestemmingsplan vast te stellen. Daarnaast legt de gemeente voorzieningen aan buiten het plangebied en bewaakt de gemeente de inrichting van de openbare voorzieningen.

### 2.2 Locatie en begrenzing

Het projectgebied, waar het op te stellen bestemmingsplan betrekking op heeft, ligt in Stadsdeel Centrum en vormt één van de Oostelijke eilanden.



Het projectgebied Stadswerf Oostenburg wordt in het noorden begrensd door het spoor, in het oosten door de Conradstraat en de Oostenburgervaart, in het zuiden door de Oostenburgerdwarsvaart en in het westen door Wittenburgervaart. Het totale gebied heeft een oppervlakte van circa 11 hectare.

Met betrekking tot het kostenverhaal zijn de volgende delen niet meegenomen, aangezien hier in het bestemmingsplan geen 'nieuw' programma wordt mogelijk gemaakt:

- Het Init gebouw;
- Roest;
- Rosa en Rita;

Als exploitatiegebied wordt dus het gehele projectgebied minus de bovenstaande 3 delen gedefinieerd.

Een bestaand opstal binnen het exploitatiegebied in deelgebied 3 dat niet gesloopt wordt betreft Werkspoorhal 1929. Op basis van onderzoek van de TU Delft in 2015 heeft de gemeente hiertoe besloten. De Hal zal openbaar toegankelijk worden.



De eigendomssituatie wijkt af van wat in Amsterdam gebruikelijk is, namelijk: het blote grondeigendom ligt bij de gemeente en de gronden zijn of worden in erfpacht uitgegeven. In Stadswerf Oostenburg is veruit het grootste deel van de gronden in vol eigendom van de 3 grondeigenaren, ook de toekomstige openbare ruimte. De gemeente is ook niet voornemens de gronden te verwerven en vervolgens uit te geven. De te bebouwen gronden blijven dus in vol eigendom van derden. De toekomstige openbare ruimte komt wel in eigendom van de gemeente.

Het gaat om de volgende kadastrale nummers/percelen:

- Gemeente Amsterdam: nummer 3454 (strook langs spoor)
- Rijksvastgoedbedrijf: nummers 3917 en 3918
- Van Gendt Hallen: nummer 4341
- Stadgenoot: 3024, 4342, 3896, 3893, 3894, 3795, 2627, 3456, 3458, 3459, 3460, 1105, 1106, 1107, 4243, 4246

## 2.4 Te ontwikkelen deelgebieden

Het exploitatiegebied is opgedeeld in een vijftal deelgebieden, gebaseerd op stedenbouwkundige uitgangspunten. Eigendomsgrenzen zijn hierbij niet leidend. Deze deelgebieden zijn ook benoemd in het bestemmingsplan. Tussen de deelgebieden ligt openbare ruimte. Het gaat om de volgende deelgebieden:

Nummer	Naam	Bestemmingsplan	Eigendom grond
1	Lijnbaan	GD1UW	Stadgenoot
2	Dijkgracht	GD2UW	Stadgenoot
3	VOC Kade	GD3UW	Stadgenoot
4	Oostenburgervaart	GD4UW	RVB, beperkt Stadgenoot
5	Van Gendthallen	GD2	Van Gendthallen

Hieronder een kaart met daarop de deelgebieden en tussenliggende openbare ruimte.



## 2.5 Programma

### 2.5.1 Programma en kostenverhaal

Grondeigenaren en/of hun rechtsopvolgers zijn voornemens een aanzienlijk programma te gaan realiseren. Dit wordt publiekrechtelijk mogelijk gemaakt in een nieuw bestemmingsplan. In het gebied is nu al een aanzienlijk programma aanwezig, met name bedrijfsfuncties en beperkt horeca. Naast dit programma is het de bedoeling dat het nieuwe bestemmingsplan nieuw programma mogelijk gaat maken: wonen, hotel en andere functies.

Voor de berekening van het kostenverhaal is dit nieuw mogelijk te maken programma leidend. Het gaat dan om het programma dat nieuw wordt mogelijk gemaakt in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan (juli 2013), tenzij anders aangegeven. Het gaat dus niet per definitie om het daadwerkelijk te realiseren programma.

## 2.5.2 Programma in Bestemmingsplan

Het programma in het vast te stellen Bestemmingsplan (versie juli 2016) is leidend. In onderstaande tabel staat het programma in het nieuwe Bestemmingsplan voor de deelgebieden 1, 2, 3 en 4 in m2 bvo. Deelgebied 4 is op basis van afspraken met Stadgenoot en Rijksvastgoedbedrijf als volgt verdeeld.

deelgebied	totale ruimte	max wonen	min parkeren	residu niet wonen	waarvan	hotel	overig niet wonen
1	33.000	29.000	nvt	4.000			
2	36.000	16.500	7.000	12.500			
3	75.000	54.000	nvt	21.000		13.500	7.500
4-totaal	44.000	34.000	2.000	8.000			
Bron: bestemmingsplan juli 2016							
4-SGN	8.500	6.000	1.000	1.500			
4-RVB	36.500	28.000	2.000	6.500			
Bron: memo gemeente Amsterdam aan RVB dd 19-12-2014							

Voor deelgebied 5 (de te handhaven Van Gendthallen) wordt in het nieuwe bestemmingsplan ook een nieuw programma mogelijk gemaakt. Zie de beschrijving onder programma deelgebied 5.

## 2.5.3 Kengetallen en parameters tbv vertaling programma

Om de opbrengstpotentie/verdeelsleutel te kunnen berekenen dient het programma van het bestemmingsplan vertaald te worden naar bepaalde eenheden. Dit gebeurt middels onderstaande kengetallen en parameters.

Als in een deelgebied wonen is toegestaan dan is voor dat deelgebied het maximale volume voor 'wonen' in m2 bvo aangehouden. Van het woonprogramma wordt 14% als 'sociaal' bestempeld en 16% als 'midden segment huur'. Dit conform de aangenomen Motie dd 5 april 2016 van D66 en VVD aan het Algemeen bestuur van de bestuurscommissie Centrum over 'middensegment huur'. Het restant is vrije sector koop/huur.

Mocht de gemeenteraad een hoger % sociaal vaststellen dan in deze Notitie is genoemd dan treden partijen in overleg over de gevolgen daarvan conform de artikelen daarover in de Anterieure Overeenkomst. Partijen zijn overeengekomen dat wijziging van het % sociaal of Middensegment huur geen effect heeft op de in de anterieure overeenkomsten overeengekomen exploitatiebijdragen.

Op het maximale bouwvolume in de deelgebieden 1-4 is het maximale volume wonen in mindering gebracht. Het resterende volume in deze 4 deelgebieden is als 'niet-wonen' aangemerkt. Er wordt in de verdere berekeningen vanuit gegaan dat dit volume als plintfuncties wordt ontwikkeld, behalve een hotel in deelgebied 3 / VOC-kade.

De volgende oppervlakte maten van woningen zijn aangehouden:

- Sociale huur: 45,6 m2 bvo
- Middensegment huur: 90 m2 bvo
- Vrije sector: 115 m2 bvo

Bovenstaande oppervlaktes zijn conform de memo van Stadgenoot dd 12-10-2015.

Als Bvo/Gbo-factor is op basis van een Grondprijzadvies dd 26-4-2013 0,68 aangehouden.

Voor het aangehouden programma in deelgebied 5 / Van Gendthallen, zie de desbetreffende paragraaf hieronder. Het betreft niet woonfuncties.

Programma mag binnen de kaders van het bestemmingsplan worden uitgewisseld tussen de deelgebieden.

#### 2.5.4 Programma deelgebied 1 / Lijnbaan en 2 / Dijkgracht

Het opgevoerde nieuwe programma in de deelgebieden 1 en 2 is gebaseerd op het vast te stellen bestemmingsplan. Het parkeergebouw in deelgebied 2 is niet betrokken in het programma dat ten grondslag ligt aan de verdeelsleutel voor het kostenverhaal.

Deelgebied 1 / Lijnbaan		factoren	m2 bvo	opp per woning	aantal woningen	% sociaal aantal	m2 GBO
		cf Motie dd 5-4-2016 aan AB Centrum	concept Bestemmingsplan	cf memo SGN dd 12-10-2015			
<b>Wonen</b>	<b>totaal</b>		<b>29.000</b>		<b>317</b>		
	sociaal/middensegment	30%	8.700				
	-sociaal	14%	4.060	46	89	28%	
	-midden segment	16%	4.640	90	52		3.155
	vrije sector	70%	20.300	115	177		13.804
	<b>Niet - wonen</b>						
	<b>totaal</b>		<b>4.000</b>				
	Hotel						
	overig niet wonen		4.000				
	<b>Totaal Deelgebied 1</b>		<b>33.000</b>				
Deelgebied 2 / Dijkgracht		factoren	m2 bvo	opp per woning	aantal woningen	% sociaal aantal	m2 GBO
		cf Motie dd 5-4-2016 aan AB Centrum	concept Bestemmingsplan	cf memo SGN dd 12-10-2015			
<b>Wonen</b>	<b>totaal</b>		<b>16.500</b>		<b>180</b>		
	sociaal/middensegment	30%	4.950				
	-sociaal	14%	2.310	46	51	28%	
	-midden segment	16%	2.640	90	29		1.795
	vrije sector	70%	11.550	115	100		7.854
	<b>Niet - wonen</b>						
	<b>totaal</b>		<b>12.500</b>				
	Hotel						
	overig niet wonen		12.500				
	<b>Totaal Deelgebied 2</b>		<b>29.000</b>				

### 2.5.5 Programma deelgebied 3 / VOC kade

Bij de bepaling van het voor het kostenverhaal op te nemen programma is voor deelgebied 3/VOC kade het uitgangspunt dat de Werkspoorhal 1929 blijft staan. De Bestuurscommissie Centrum heeft hier dd 5 januari 2016 mee ingestemd.

Het opgevoerde nieuwe programma in de deelgebied 3 is gebaseerd op het bestemmingsplan. Het eventuele programma in de te behouden Werkspoorhal 1929 is niet betrokken in het kostenverhaal.

Deelgebied 3 / VOC kade (met behoud van Werkspoorhal 1929)								
			m2 bvo	opp per woning	aantal woningen	% sociaal aantal		m2 GBO
<b>Wonen</b>		cf Motie dd 5-4-2016 aan AB Centrum	concept Bestemmingsplan	cf memo SGN dd 12-10-2015				
	<b>totaal</b>		<b>54.000</b>		<b>590</b>			
	sociaal/middensegment	30%	16.200					
	-sociaal	14%	7.560	46	166	28%		
	-midden segment	16%	8.640	90	96		5.875	
wijde sector	70%	37.800	115	329		25.704		
<b>Niet - wonen</b>								
	<b>totaal</b>		<b>21.000</b>					
	Hotel		13.500					
	overig niet wonen		7.500					
<b>Totaal Deelgebied 3</b>			<b>75.000</b>					

### 2.5.6 Programma deelgebied 4 / Oostenburgervaart

Hieronder staat op basis van de uitgangspunten van het programma het aangehouden programma voor deelgebied 4.

Deelgebied 4 totaal / Oostenburgervaart								
			m2 bvo	opp per woning	aantal woningen	% sociaal aantal		m2 GBO
<b>Wonen</b>		cf Motie dd 5-4-2016 aan AB Centrum	cf memo gemeente aan RVB dd 19-12-2014	cf memo SGN dd 12-10-2015				
	<b>totaal</b>		<b>34.000</b>		<b>372</b>			
	sociaal/middensegment	30%	10.200					
	-sociaal	14%	4.760	46	104	28%		
	-midden segment	16%	5.440	90	60		3.699	
wijde sector	70%	23.800	115	207		16.184		
<b>Niet - wonen</b>								
	<b>totaal</b>		<b>8.000</b>					
	Hotel		-					
	overig niet wonen		8.000					
<b>Totaal Deelgebied 4</b>			<b>42.000</b>					

Het grondgebied van deelgebied 4 is grotendeels eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en voor een beperkt deel eigendom van Stadgenoot. Met beide partijen heeft de gemeente afgesteld welk programma op hun deel van het terrein gerealiseerd zou kunnen worden. In de anterieure overeenkomsten wordt dit vastgelegd.

De volgende onderverdeling is tussen de 2 grondeigenaren aangehouden:

programma in m2 bvo	Rijksvastgoedbedrijf	Stadgenoot	totaal
wonen	28.000	6.000	34.000
niet-wonen	6.500	1.500	8.000
totaal	34.500	7.500	42.000
bron:	brief gemeente aan RVB dd 19-12-2014		bestemmingsplan

In bovenstaande opstelling is het maximaal toegestane woonprogramma gehanteerd. Reden hiervoor is dat de 2 grondeigenaren bovenstaande privaatrechtelijk in anterieure overeenkomsten willen vastleggen. In bovenstaande overzicht zijn de parkeergebouwen niet betrokken.

Bovenstaande verdeling leidt tot het volgende overzicht van het programma per grondeigenaar in deelgebied 4. Dit wordt aangehouden bij de bepaling van de Verdeelsleutel.

Deelgebied 4 Stadgenoot deel				m2 bvo	opp per woning	aantal woningen	% sociaal aantal	m2 GBO
			cf Motie dd 5-4-2016 aan AB Centrum	cf memo gemeente aan RVB dd 19-12-2014	cf memo SGN dd 12-10-2015			
<b>Wonen</b>								
	<b>totaal</b>			<b>6.000</b>		<b>66</b>		
	sociaal/middensegment	30%		1.800				
	-sociaal	14%		840	46	18	28%	
	-midden segment	16%		960	90	11		653
	vrije sector	70%		4.200	115	37		2.856
	<b>Niet - wonen</b>							
	<b>totaal</b>			<b>1.500</b>				
	Hotel			-				
	overig niet wonen			1.500				
	<b>Totaal Deelgebied Stadgenoot deel</b>			<b>7.500</b>				
Deelgebied 4 RVB deel				m2 bvo	opp per woning	aantal woningen	% sociaal aantal	m2 GBO
			cf Motie dd 5-4-2016 aan AB Centrum	cf memo gemeente aan RVB dd 19-12-2014	cf memo SGN dd 12-10-2015			
<b>Wonen</b>								
	<b>totaal</b>			<b>28.000</b>		<b>306</b>		
	sociaal/middensegment	30%		8.400				
	-sociaal	14%		3.920	46	86	28%	
	-midden segment	16%		4.480	90	50	16%	3.046
	vrije sector	70%		19.600	115	170		13.328
	<b>Niet - wonen</b>							
	<b>totaal</b>			<b>6.500</b>				
	Hotel			-				
	overig niet wonen			6.500				
	<b>Totaal Deelgebied RVB deel</b>			<b>34.500</b>				

## 2.5.7 Programma Van Gendhallen

Voor deelgebied 5 / Van Gendhallen is in de berekeningen het volgende programma aangehouden.

Programma VGH totaal	m2 bvo
totaal	22.700
waarvan nieuw:	
-kantoor	9.000
-restaurant	1.000
-detailhandel	700
totaal nieuw	10.700
<i>bestaand/te handhaven: bedrijfsfunctie</i>	12.000
bron: Bestemmingsplan juli 2016	

## 2.5.8 Totaal programma exclusief parkeren

Op basis van bovenstaande ontstaat onderstaand nieuw mogelijk te maken programma (excl parkeergebouwen). Dit programma wordt gehanteerd bij het bepalen van de verdeelsleutel voor het kostenverhaal.

### Geheel Stadswerf Oostenburg (nieuw programma)

	aantal	m2 bvo
wonen		
sociale huur	410	18.690,00
midden segment huur	237	21.360,00
vrije sector	813	93.450,00
<b>totaal wonen</b>	<b>1.460</b>	<b>133.500,00</b>
niet-wonen		
hotel	nvt	13.500,00
andere functies nieuwbouw	nvt	32.000,00
andere functies bestaande bouw	nvt	10.700,00
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>56.200,00</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>189.700,00</b>

Dit programma is als volgt verdeeld over de 3 grondeigenaren:

Stadgenoot Totaal (nieuw programma)			Rijksvastgoedbedrijf Totaal (nieuw programma)			Van Gend hallen Totaal (nieuw programma)		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	324	14.770,00	sociale huur	86	3.920,00	sociale huur	-	-
midden segment huur	188	16.880,00	midden segment huur	50	4.480,00	midden segment huur	-	-
vrije sector	642	73.850,00	vrije sector	170	19.600,00	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>1.154</b>	<b>105.500,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>306</b>	<b>28.000,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	13.500,00	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	25.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	6.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	10.700,00
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>39.000,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>6.500,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>10.700,00</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>144.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>34.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>10.700,00</b>

### 2.5.9 Parkeren

Het parkeren in parkeergebouwen is niet meegenomen in de berekening van het kostenverhaal. In 2 deelgebieden kunnen volgens het bestemmingsplan parkeergebouwen gerealiseerd worden: in Dijksgracht en in Oostenburgervaart.

Nr	Deelgebied	Hoeveel m2 bvo parkeren in parkeergebouw(en)	Bron
1	Lijnbaan	0	Ontwerpbestemmingsplan
2	Dijksgracht	Minimaal 7.000 m2 bvo	Ontwerpbestemmingsplan
3	VOC kade	0	Ontwerpbestemmingsplan
4	Oostenburgervaart	Minimaal 2.000 m2 bvo	Ontwerpbestemmingsplan
5	Van Gendthallen	0	Ontwerpbestemmingsplan

### 2.6 Openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur

In het project is naast het ontwikkelen van programma ook de openbare ruimte tussen de opstallen voorzien. De openbare ruimte bestaat uit de hoofdinfrastructuur tussen de te bebouwen kavels en de op deze kavels in te richten openbare ruimte. De bestaande infrastructuur zal grotendeels worden heringericht. Op hoofdlijnen worden over de openbare ruimte uitspraken gedaan in het bestemmingsplan. Het kwaliteitsniveau zal gebaseerd zijn op het Masterplan Openbare Ruimte dd 29-2-2016.

De bestaande ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) zal naar verwachting aangepast moeten worden. Daarnaast zal nieuwe ondergrondse infrastructuur aangelegd moeten worden door de betreffende diensten en bedrijven. Doel is dat de diverse kavels tijdig aangesloten kunnen worden.

### 2.7 Kostenverhaal en andere te verzekeren zaken

De gemeente is op basis van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling Grondexploitatie verplicht het kostenverhaal te verzekeren bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen conform artikel 6.2.1. Bro zijn opgenomen. Het voorgenomen programma voldoet daaraan, waardoor de gemeente het kostenverhaal zal moeten verzekeren.

Verder krijgt de gemeente vanwege deze gebiedsontwikkeling te maken met kosten, zoals investeringen buiten het exploitatiegebied, mogelijk planschade, onderzoekskosten en gemeentelijke proceskosten. Deze kostenposten staan op de wettelijke kostensoortenlijst. Er zijn dus kosten te verhalen. Aangezien in dit geval de grond niet in vol eigendom van de gemeente is of komt middels verwerving voor vaststelling van het bestemmingsplan, moet de gemeente haar kosten verhalen middels een exploitatieplan en/of anterieure overeenkomsten.

Daarnaast wil de gemeente eisen stellen aan en afspraken maken over de inrichting van de openbare ruimte, eisen aan het aanbesteden van werken in de openbare ruimte en wil

de gemeente dat over de kosten van de door de grondeigenaren zelf aan te leggen openbare ruimte (waaronder de hoofdinfrastructuur) sluitende afspraken tussen de grondeigenaren zijn gemaakt. Tenslotte maken partijen afspraken over het (sociaal) programma.

## **2.8 Kostenverhaal middels anterieure overeenkomsten**

Partijen zijn het er over eens het kostenverhaal en overige onderwerpen te verzekeren middels anterieure overeenkomsten. Het privaatrechtelijke spoor wordt daarmee bewandeld. Als de gemeente constateert dat deze overeenkomsten voldoende zekerheid en garantie bieden, dan zal de gemeente geen exploitatieplan vaststellen en zal zij daartoe bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten.

Mocht óf de gemeente constateren dat één of meerdere van de overeenkomsten niet voldoende zekerheid bieden óf dat met één of meerdere van de grondeigenaren niet tot een overeenkomst gekomen kan worden vóór vaststelling van het bestemmingsplan dan zal alsnog een exploitatieplan opgesteld en vastgesteld dienen te worden.

## 3 Uitgangspunten

### 3.1 Inleiding

Voor het uitwerken van de anterieure overeenkomsten voor Stadswerf Oostenburg gelden een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn gehanteerd bij de berekening van het kostenverhaal. De uitkomsten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomsten.

Onderstaande uitgangspunten kunnen wijzigen. Dat kan een effect hebben op de zekerheid en hoogte van het kostenverhaal. In de anterieure overeenkomst zijn voor zover mogelijk garanties opgenomen om het kostenverhaal ook bij wijzigende uitgangspunten wederom te verzekeren.

### 3.2 Looptijd t/m 2025

De gemeente schat op basis van de gesprekken met de grondeigenaren/ontwikkelaars de looptijd van het totale project in tot en met 2025. Dit betekent dat vanaf 1-1-2016 in 10 jaren het project volledig ontwikkeld is en de gehele openbare ruimte uiterlijk 31-12-2025 in beheer aan de gemeente is overgedragen.

Bij de looptijd en berekening van de te verhalen kosten wordt onderscheid gemaakt tussen een opstartperiode (tot en met 2015) en een uitvoeringsperiode t/m 2025. De investeringen door de gemeente (fiets/voetbrug en linksaffer) zijn gefaseerd in 2020.

### 3.3 Bestemmingsplan leidend voor programma

Het nieuwe bestemmingsplan (versie juli 2016) is leidend voor het programma waarvoor het kostenverhaal verzekerd wordt in de anterieure overeenkomsten. Het gaat dan om de functies die in het vigerende bestemmingsplan nog niet zijn toegestaan zijn, maar in het nieuwe bestemmingsplan wel. Kortom, het 'nieuwe' programma.

Op basis van het nieuw mogelijk te maken programma in het bestemmingsplan en een aantal kentallen zijn per functie hoeveelheden gedefinieerd. Deze worden in combinatie met de grondprijzen conform gemeentelijk grondprijnsbeleid gehanteerd om de opbrengspotentie per deelgebied en per grondeigenaar te bepalen. Het gaat dus niet om het programma dat daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Wat betreft de onderverdeling naar functies: deze mogen uitgewisseld worden tussen de deelgebieden met dien verstande dat op totaal niveau de onderverdeling in stand blijft.

### **3.4 Grondeigenaren zijn opdrachtgever openbare ruimte**

#### **3.4.1 Inhoudelijke en kwalitatieve afspraken over de inrichting openbare ruimte**

Tussen gemeente en grondeigenaren bestaat overeenstemming over het uitgangspunt dat de grondeigenaren/ontwikkelaars de openbare ruimte voor eigen rekening zelf aanleggen inclusief alle daarbij behorende zaken zoals sanering, tijdelijke situaties, tijdelijk beheer en de afstemming daaromtrent conform de specificaties van de gemeente als toekomstig eigenaar/beheerder. De ondergrondse infrastructuur zal door de betreffende diensten en bedrijven worden aangelegd.

Om bovenstaande handen en voeten te geven ontwikkelen de gemeente en de grondeigenaren een integraal (master)plan openbare ruimte waarin onder andere duurzaamheidseisen worden meegenomen. Dit plan is een bijlage bij de anterieure overeenkomsten.

#### **3.4.2 Procesafspraken bij aanleg openbare ruimte**

Na oplevering en acceptatie door de gemeente komt de aangelegde openbare ruimte – gefaseerd – “om niet” in eigendom van de gemeente tbv permanent beheer. Beheer & onderhoud van de openbare ruimte inclusief klachtenafhandeling blijft bij de grondeigenaren tot het moment van overdracht (proces-verbaal). Pas als er geen bouwverkeer meer over de openbare ruimte hoeft, wordt de openbare ruimte – gefaseerd - overgedragen.

Voor dit proces wordt aan de anterieure overeenkomst een afsprakenkader/ procesbeschrijving gekoppeld waarin alle afspraken omtrent aanleg, overdracht en beheer zijn vastgelegd.

Mocht om welke reden dan ook, ondanks de gemaakte afspraken, de gemeente kosten maken aan de aanleg van de openbare ruimte (hoofdinfrastructuur) dan brengt de gemeente deze kosten in rekening bij de contractpartners op wiens grond(en) de gemeente kosten maakt aan de aanleg van de openbare ruimte.

#### **3.4.3 Aanbestedingsbeleid openbare ruimte**

Voor de aanleg van de toekomstige openbare ruimte zullen één of meerdere aannemers geselecteerd worden. Deze investeringen dienen aanbesteed te worden conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. De investeringen zijn ‘aanbestedingsplichtig’, omdat:

- De openbare ruimte wordt aangelegd conform gemeentelijke specificaties;
- Er een rechtstreeks economisch belang van de gemeente is bij de aanleg van de openbare ruimte nu de gemeente de beoogd afnemer is;
- Er een bouwplicht voor de aanleg van de openbare ruimte is.

De gemeente zal deze aanbestedingsverplichting in de anterieure overeenkomsten doorleggen aan de grondeigenaren. Hierbij zal ook opgenomen worden dat eventuele

kosten/schade/boetes die voortvloeien uit het niet volgen van het aanbestedingsbeleid ten laste komen van degene die de openbare ruimte aanlegt.

### **3.5 Grondeigenaren coördineren aanpassing ondergrondse infrastructuur**

De grondeigenaren coördineren zelf de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur. Zij stemmen hier af met de nutsbedrijven en de gemeente.

De nieuwe ondergrondse infrastructuur wordt eigendom van de nutsbedrijven.

Voor dit proces wordt aan de anterieure overeenkomst een afsprakenkader/ procesbeschrijving gekoppeld. Het proces wordt begeleid door een gezamenlijk aan te stellen gebiedscoördinator.

### **3.6 Grondeigenaren maken onderling afspraken over de kosten openbare ruimte**

De grondeigenaren maken onderling sluitende afspraken over de kosten van de aanleg van openbare ruimte en aanverwante kosten. In het geval van Stadswerf Oostenburg hebben de eigenaren ervoor gekozen hun afspraken vast te leggen in de anterieure overeenkomsten die zij met de gemeente sluiten. De gemeente gaat ervanuit dat hiermee sluitende afspraken zijn gemaakt. De afspraken zijn als volgt.

De verdeling van de kosten voor de openbare ruimte tussen eigenaren is gebaseerd op de verdeelsleutel zoals wordt aangehouden voor het gemeentelijke kostenverhaal. De grondeigenaren hebben er in overleg met de gemeente voor gekozen de geldstromen via de gemeente te laten verlopen.

In totaal betaalt het Rijk per saldo 5.1, 2, f aan Stadgenoot via de gemeente 5.1, 2, f voor de aanleg van de Hoofdinfrastructuur en 5.1, 2, f voor de aanleg van de openbare ruimte op Stadgenootdeel buiten de hoofdinfrastructuur.

Het Rijk betaalt in 1 keer na ontvangst van de koopsom van de verkoop van haar eigendom / terrein 5.1, 2, f aan de gemeente. Gemeente betaalt het deel voor de openbare ruimte exclusief hoofdinfrastructuur binnen 1 maand aan Stadgenoot. Het deel voor de hoofdinfrastructuur wordt door gemeente aan Stadgenoot betaald op het moment dat door middel van een planning en een schriftelijke onderbouwing aan de Gemeente voldoende zekerheid is geboden dat de Hoofdinfrastructuur zal worden aangelegd.

Zie onderstaand schema.



### **3.8.2 Proceskosten en onderzoeken na 2025**

Als het project langer gaat doorlopen dan tot en met 2025 is alleen met RVB de afspraak gemaakt om tot aanvullende afspraken te komen mbt de dekking van de gemeentelijke kosten. Met Stadgenoot en VGH B.V. is deze afspraak niet gemaakt. Hier ligt het risico van extra gemeentelijke (proces)kosten na 2025 dus bij de gemeente.

### **3.8.3 Investerings buiten het exploitatiegebied**

Wat betreft de gemeentelijke investeringen buiten het exploitatiegebied wordt vooraf een bedrag vastgesteld welke wordt meegenomen in de berekening van de exploitatiebijdragen. Nacalculatie en verrekening op basis van realisatie vindt niet plaats.

### **3.8.4 Geen wijziging van de Verdeelsleutel**

Eventuele nacalculatie heeft ook geen betrekking op de overeengekomen verdeelsleutel. Deze blijft gelijk. Wijzigingen in grondprijzen leiden dus niet tot een andere verdeelsleutel. Uitgangspunt met betrekking tot het programma blijft het Bestemmingsplan en de vertaling daarvan zoals opgenomen in deze Notitie.

## **3.9 Kostenverhaal opstellen uitwerkingsplannen**

In de berekening van de gemeentelijke proceskosten zijn het opstellen en in procedure brengen van uitwerkingsplannen niet opgenomen. Op dit moment is namelijk moeilijk vast te stellen hoeveel uitwerkingsplannen opgesteld zullen worden. Daarom is ervoor gekozen het kostenverhaal ten aanzien van de uitwerkingsplannen te regelen bij een concreet ingediende aanvraag omgevingsvergunning.

De gemeente zal dan een 'offerte' doen voor een uitwerkingsplan aan de vergunningaanvrager. Na akkoord zal de gemeente het uitwerkingsplan behandelen.

Middels het kettingsbeding wordt deze verplichting doorgelegd naar eventuele kopers van gronden van de huidige eigenaren/contractpartners.

## 4 De te verhalen kosten

### 4.1 Inleiding

De gemeente krijgt te maken met kosten vanwege de gebiedsontwikkeling Stadswerf Oostenburg. De gemeente dient deze kosten te verhalen op de grondeigenaren. In dit hoofdstuk worden daartoe de te verhalen kosten geïnventariseerd waar over concrete al uitgewerkte afspraken worden gemaakt in de anterieure overeenkomsten.

### 4.2 Soorten te verhalen kosten

Op de kostensoortenlijst, onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening/afdeling grondexploitatie, staan de kosten die de gemeente verplicht dient te verhalen in geval van een exploitatieplan. Dit wordt bij anterieure overeenkomsten over het algemeen als handvat gehanteerd. Voor Stadswerf Oostenburg wordt onderscheid gemaakt tussen kosten waarvan de hoogte vooraf vaststaat en kostenposten waarvan de hoogte nu nog niet bekend zijn en/of die nu niet te begroten zijn. In onderstaand schema staat per kostensoort wie de kosten maakt, welke kostenposten worden verhaald en hoe die verhaald worden.

Kostensoorten	kosten te maken door	te verhalen door gemeente op grondeigenaren	geregeld in
<b>Vooraf bekende vaste bijdragen:</b>			
Opstartkosten: gemeentelijke proceskosten en onderzoek	gemeente en Stadgenoot	ja, te verdelen middels verdeelsleutel	exploitatiebijdrage in anterieure overeenkomst
proceskosten tijdens uitvoeringsperiode 2016-2025	gemeente	ja, te verdelen middels verdeelsleutel	exploitatiebijdrage in anterieure overeenkomst
investeringen buiten exploitatiegebied	gemeente	ja, te verdelen middels verdeelsleutel	exploitatiebijdrage in anterieure overeenkomst
<b>Nog niet bekende en/of te begroten kostenposten</b>			
planschade	gemeente	ja	bij optreden op grond van artikel in anterieure overeenkomst
uitwerkingsplannen	gemeente	ja, volledig tlv aanvrager	bij optreden op grond van artikel in anterieure overeenkomst
proces/onderzoekskosten na 2025	gemeente	nee, tenzij anders overeengekomen in anterieure overeenkomst	
aanleg openbare ruimte toch door gemeente	gemeente	partijen treden in overleg	bij optreden op grond van artikel in anterieure overeenkomst

De gemeentelijke opstartkosten, de gemeentelijke proceskosten tijdens de uitvoeringsperiode en de gemeentelijke investeringen buiten het exploitatiegebied worden verdeeld middels de verdeelsleutel en verhaald middels exploitatiebijdragen in de anterieure overeenkomsten.

De planschade wordt verhaald op de veroorzaker bij optreden; de kosten van uitwerkingsplannen worden verhaald op de aanvrager, de mogelijke proceskosten na 2025 worden verhaald voorzover hier afspraken over zijn gemaakt in de anterieure overeenkomst.

De kosten voor het inrichten van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied komen direct voor rekening en risico van de ontwikkelaars aangezien zij zelf die ruimte aanleggen. Mocht de gemeente onverhoopt toch kosten moeten maken ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte dan moeten eerst afspraken worden gemaakt met de gemeente over de betaling van deze kosten.

### 4.3 Planschade

Mogelijk leidt het nieuwe bestemmingsplan tot planschadeclaims. De planschade valt niet onder de exploitatiebijdrage zoals opgenomen in de anterieure overeenkomsten, maar wordt bij optreden verhaald op de veroorzaker; de verdeelsleutel is niet van toepassing. De gemeente brengt de kosten van zowel de planschade als van de begeleiding/advisering daaromtrent in rekening bij de veroorzaker.

Een planschade risico analyse is noodzakelijk om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen, ook bij een uit te werken bestemmingsplan. In dit geval zal dus vóór de vaststelling van het bestemmingsplan de planschade geïnventariseerd moeten worden.

RVB heeft een analyse laten opstellen (Ecorys, mei 2014). Hieruit blijkt dat het risico op planschade vanwege de planologische wijziging in deelgebied Oostenburgervaart nihil is. Ook Stadgenoot heeft een planschaderisicoanalyse laten opstellen (Overwater, 29-04-2016). De conclusie is dat er naar verwachting geen planschade op zal treden door de planologische wijziging.

Van Gendhallen maakt geen planschade risico analyse omdat zij aangeeft dat de bestemmingswijziging slechts gaat van bedrijf/industrie naar bedrijf/kantoor/horeca. Zij verwachten geen planschade. Gemeente kan hiermee instemmen onder de voorwaarde dat indien toch van planschade sprake is de kosten worden verhaald op de Van Gendhallen.

Overigens vervalt het risico op planschade na 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

### 4.4 Investerings buiten het exploitatiegebied

Om het exploitatiegebied goed aan te haken op de omgeving zijn een aantal voorzieningen nodig. De gemeente zal zich inspannen deze voorzieningen in 2020 gerealiseerd te hebben zoals is overeengekomen in de anterieure overeenkomsten.

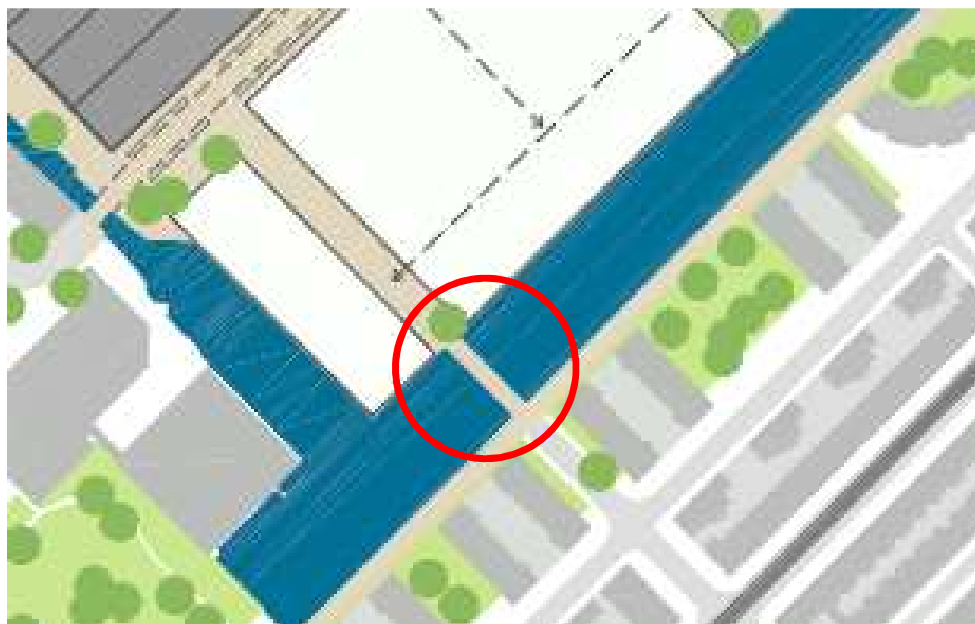
#### 4.4.1 Een fiets/voetverbinding over de Oostenburgervaart

De gemeente acht het wenselijk en noodzakelijk dat over de Oostenburgervaart een fiets/voetbrug komt. Hiervoor zijn de kosten geraamd met de volgende uitgangspunten:

- 30,6 meter lang, 6,1 meter breed;
- Uitneembaar deel voor incidentele gevallen middels kraan;
- Kwaliteitsniveau: eenvoudig.

Het deel van de kosten voor het uitneembaar maken van de brug neemt de gemeente voor haar rekening. Het beweegbaar zijn is noodzakelijk voor de achterliggende woonschepen/boten. De rest van de kosten wordt verhaald op de grondeigenaren via de exploitatiebijdragen.

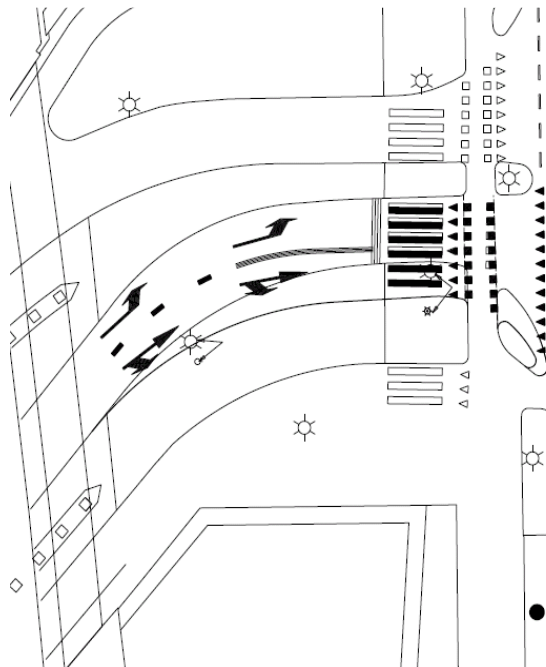
Voor de kosten is een raming opgesteld, zie bijlage. De kosten bestaan uit de investeringskosten en de begeleidingskosten. Hieronder is indicatief de locatie van de brug aangegeven.



#### 4.4.2 Aanpassingen Panamaweg: linksaffer

Uit verkeersonderzoek blijkt dat een extra linksaffer noodzakelijk is bij de Panamawegkruising.

Voor de kosten is een raming opgesteld, zie bijlage. De kosten bestaan uit de investeringskosten en de begeleidingskosten. Hieronder staat een schets van de linksaffer.



#### 4.4.3 Een Zuidelijke ontsluiting is niet nodig

Uit verkeersonderzoek blijkt dat geen tweede auto-ontsluiting nodig is voor een goede afwikkeling van het verkeer. Wel is een tweede aanvalsroute nodig voor nood- en hulpdiensten. Stadgenoot draagt er zorg voor dat de bestaande stalen brug hiervoor geschikt is/wordt. De Brandweer stelt als eis dat de brug een minimale aslast aankan van 10 ton. Hierover is al afgestemd met de Brandweer.

De gemeente doet geen investeringen in de toeleiding naar de bestaande brug. Dit blijft zoals het nu is.

#### 4.4.4 Toerekenbaarheid van de investeringen

De gemeente acht de bovenstaande twee investeringen volledig toe te rekenen aan de ontwikkeling van Stadswerf Oostenburg. Zonder deze ontwikkeling zouden deze investeringen namelijk niet aan de orde zijn geweest.

### 4.5 De gemeentelijke proceskosten

#### 4.5.1 Inleiding

Voor de begeleiding van het project maakt de gemeente proceskosten. De gemeente is verplicht haar kostenverhaal te verzekeren en zal dus ook over het kostenverhaal ten aanzien van de gemeentelijke proceskosten afspraken moeten maken in de anterieure overeenkomsten.

De raming van de proceskosten is gebaseerd op de aanname dat de uitgangspunten uit hoofdstuk 3 tijdens de gehele looptijd van het project gelden. Wijzigen in deze uitgangspunten kunnen tot aanzienlijke aanpassing van de raming van proceskosten leiden.

#### 4.5.2 Methodiek van berekenen proceskosten

Voor het berekenen van gemeentelijke proceskosten in exploitatieplannen heeft het Rijk een concept Regeling plankosten exploitatieplan vrijgegeven (januari 2010). Deze regeling is niet vastgesteld door de minister en dus nog niet verplicht voor het ramen van de proceskosten in exploitatieplannen, maar wordt wel regelmatig toegepast. Voor anterieure overeenkomsten is de regeling ook niet verplicht en zal dat, ook bij vaststelling door de minister, niet worden aangezien de regeling toeziet op exploitatieplannen. In de praktijk wordt de regeling (deels) toegepast in anterieure trajecten.

De gemeente neemt de Regeling als uitgangspunt voor het berekenen van de gemeentelijke proceskosten. Als de gemeente de Regeling echter invult komt zij op een bedrag aan gemeentelijke proceskosten van ca €5,1, 2, f it lijkt de gemeente niet realistisch rekening houdend met de ontwikkelstrategie en uitgangspunten.

Daarom heeft zij in haar berekening de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de Regeling:

- De uurtarieven gebracht van prijspeil 1-1-2010 (regeling) naar Amsterdamse gemiddelde tarieven per 1-1-2016, wat tot een verlaging heeft geleid;
- Van de discipline Stedenbouw is 50% van de uitkomst van de Regeling in de te verhalen kosten op genomen. Dit omdat een groot deel van het stedenbouwkundig werk niet wordt uitgevoerd door de gemeente;
- Voor een aantal disciplines (communicatie, projectmanagement, planeconomie) is een eigen inschatting gemaakt. Dit is gedaan omdat de Regeling niet voldoende is toegerust op het ramen van plankosten in geval van een anterieure overeenkomst

Vanwege het specifieke karakter van de gebiedsontwikkeling Stadswerf Oostenburg, namelijk het door grondeigenaren zelf aanleggen van openbare ruimte e.d. en het aangaan van anterieure overeenkomsten, zijn de volgende disciplines opgevoerd:

- Een jurist om de anterieure overeenkomsten op te stellen en te bewaken.
- monitoring en toetsing van de aanleg van de openbare ruimte.

#### 4.5.3 Uitkomst van de berekening

In onderstaand overzicht staat het totaal aan plankosten per discipline. Het 'bedrag totaal' wordt uitgesplitst naar 'benodigd voor start project' en 'benodigd tijdens uitvoering project'.

Gemeente Amsterdam  
Anterieure overeenkomsten voor Stadswerf Oostenburg versie 14-6-2016

Product/activiteit	grondslag	Bedrag totaal	%	Uren totaal	Benodigd voor start project	aantal uren	%	Benodigd tijdens uitvoering project	aantal uren	%
Verwerking	Nvt, gemeente verwerft niet	€ -	0%	-						
Stedenbouw	Regeling plankosten exploitatieplan	€ 5.1, 2, f	9%	874,16	5.1, 2, f	655,62	75%	€ 5.1, 2, f	218,54	25%
Ruimtelijke ordening	Regeling plankosten exploitatieplan	€	8%	763,51		763,51	100%	€	-	0%
Civiele en Cultuurtechniek	opgenomen in raming van de werken	€	0%	-		-		€	-	
Landmeten vastgoedinformatie	nvt, doen grondeigenaren zelf	€	0%	-						
Communicatie	berekening door gemeente	€	7%	756,00		€ 336,00		€	420,00	
Gronduitgifte	nvt, gemeente geeft niet uit	€	0%	-						
Management	berekening door gemeente	€	39%	3.864,00		1.344,00		€	2.520,00	
Planeconomie	berekening door gemeente	€	11%	1.092,00		672,00		€	420,00	
EXTRA: privaat jurist	berekening door gemeente	€	10%	924,00		504,00		€	420,00	
EXTRA: monitoring openbare ruimte	berekening door gemeente	€	18%	1.680,00		336,00		€	1.680,00	
<b>Totaal over looptijd</b>		€	<b>100%</b>	<b>9.953,66</b>		<b>4.611,12</b>	<b>46%</b>	€	<b>5.678,54</b>	<b>54%</b>
<b>Totaal per jaar</b>		€		<b>829,47</b>		<b>2.305,56</b>		€	<b>567,85</b>	

Zie voor onderbouwing van bovenstaande de bijlagen.

#### 4.5.4 Toelichting op de producten/activiteiten

- Stedenbouw voert namens de gemeente de volgende werkzaamheden uit voor het project:
  - Bijdrage in ontwikkeling van het ruimtelijke kader, zoals uitwerking programma en openbare ruimte;
  - Bijdrage in de ontwikkeling van een beeldkwaliteitsplan;
 De werkzaamheden spelen vooral in de opstartfase. Tijdens de uitvoeringsfase is inzet nodig tbv de beoordeling van de uitwerkingsplannen.
- Ruimtelijke ordening stelt het bestemmingsplan op en brengt dat in procedure. Niet in deze raming zitten de kosten voor het opstellen van de uitwerkingsplannen en het in procedure brengen daarvan. Deze kosten zullen middels de anterieure overeenkomsten aan de indiener van de aanvraag tot omgevingsvergunning in rekening worden gebracht.
- Civiele en cultuurtechniek begeleidt de investeringen buiten het exploitatiegebied. Deze kosten zijn opgenomen in de kostenraming van de investeringen zelf.
- Communicatie verzorgt de communicatie vanuit de gemeente ten aanzien van het project naar buiten toe, onder meer bijhouden van de website. Het gebied zal zich in de toekomst ook meer profileren, meedenken over gebiedsmarketing ligt dan voor de hand. Er kan dan gebruik gemaakt worden van de contacten die de gemeente heeft. Naar verwachting zal het proces politiek/maatschappelijk niet vlekkeloos verlopen. Het is dan zaak om de commotie snel, deskundig en actief te bestrijden. De hoogte van de kosten is ingeschat op basis van een raming van de uren maal het uurtarief.
- Het projectmanagement verzorgt binnen de gemeente de processturing van het project. De manager is voor de ontwikkelaars het eerste aanspreekpunt en draagt er zorg voor dat allerlei kwesties die op het bord van de gemeente liggen zo snel en

efficiënt mogelijk worden opgelost. Dit betreft ondermeer voorbereiden en voorzitten van vergaderingen, schrijven van notities, opstellen en bewaken van de planning, aansturen op overeenstemming en/of opschalen van discussiepunten, procedures in gang zetten aanjagen en bewaken, afstemming met de gemeentelijk opdrachtgever/bestuur. Dit geldt zowel voor de opstartfase als voor de uitvoeringsfase, waarbij de nadruk ligt bij de opstartfase.

- Planeconomie houdt zich in de opstartfase vanuit de gemeente bezig met het opstellen van de financieel-economische condities om het kostenverhaal te verzekeren welke landen in de op te stellen anterieure overeenkomsten. Hij adviseert hierbij de projectmanager. Tijdens de uitvoeringsperiode ondersteunt de planeconoom de projectmanager bij voorkomende financiële kwesties, stelt intern rapportages op en draagt zorg voor tijdige en correcte facturering van de (geïndexeerde) exploitatiebijdragen. Tenslotte is hij belast met de financiële planbegeleiding van de investeringen buiten het exploitatiegebied en eventuele planschade. De nadruk ligt vooral op de opstartfase.
- De privaot jurist stelt de anterieure overeenkomsten op en voert wijzigen nav afstemming tussen gemeente en grondeigenaren door indien overeenstemming bestaat. Tijdens de uitvoeringsfase heeft de jurist de taak de overeenkomsten inhoudelijk te bewaken.
- Monitoring openbare ruimte zorgt voor input tav de eisen die de gemeente stelt aan de openbare ruimte / ondergrondse infrastructuur en de begeleiding, de toetsing van het bestek en samen met de opdrachtgever controle tijdens de uitvoering en oplevering. Ook kan de opdrachtgever een beroep doen op de ervaring en expertise van de projectleider openbare ruimte. Dit om te borgen dat de door grondeigenaren aan te leggen voorzieningen voldoen aan de eisen zodat de uiteindelijke overdracht soepel verloopt.

#### **4.6 Kosten voor onderzoek**

Voor het bestemmingsplan van het gehele gebied worden een aantal onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn deels uitgevoerd door de gemeente en deels door Stadgenoot. Middels de verdeelsleutel worden deze kosten verdeeld over de 3 grondeigenaren. Stadgenoot krijgt bij de eerste betaling van de exploitatiebijdrage een aftrek ter hoogte van de door haar gemaakt en door partijen geaccepteerde onderzoekskosten.

In onderstaande tabel staan de onderzoeken met de kosten.

onderzoek	bedrag	Gemeente	Stadgenoot
onderzoek inspectie stalenbrug door Antea	5.1, 2, f	5.1, 2, f	
inspectie en instandhouding objecten van werkspoor/stork in openbare ruimte	€		
Opstellen beheerplan door Witteveen en Bos	€		
Urban Urban Design stedenbouwkundig opzet	€		
verkeersonderzoek door dVV	€		
Geluid- en luchtkwaliteit door Cauberg-Huygen	€		
hoog bouw effect rapportage	€		
Urban Urban Design stedenbouwkundig ontwerp			5.1, 2, f
Milieuonderzoeken door Cauberg-Huygen			
Verkeersonderzoek Grontmij			
milieu en bodemonderzoeken Vvux engineering			
archeologisch onderzoek RMO hal door gem Amsterdam, bureau monumentenzorg			
stedenbouwkundig ontwerp (beeldkwaliteit) door Studioninedots			
visiedocument Masterplan Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid			
AK Stadgenoot 5%			
<b>Totaal</b>		€	

#### 4.7 De totaal te verhalen kosten

In onderstaand schema staan de totaal te verhalen kosten, zowel nominaal als contant per 1-1-2016. Middels de volgende parameters is het contante bedrag berekend: inflatie 1,8% en rente 3,5%. Dit is conform de parameters die de gemeente hanteert voor haar eigen grondexploitaties (in 2015).

te verhalen kosten	bedrag		opmerking
	nominaal per 1-1-2016	contant per 1-1-2016	
<b>aanloopkosten</b>			
-gemeentelijke proceskosten	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f	periode 2014-2015
-onderzoekskosten	€	€	ook door gemeente als door Stadgenoot
totale aanloopkosten	€	€	
<b>proceskosten tijdens looptijd</b>	€	€	10 jaren 2016-2025
<b>investeringen</b>			
-fiets/voetverbinding Oostenburgervaart	€	€	aanname gemeente, alleen kosten voor vaste brug
-aanpassingen Panamaweg	€	€	aanname gemeente
totaal investeringen	€	€	
<b>Totaal</b>	€	€	

Bovenstaande is exclusief nog niet bekende en/of niet vooraf te begroten kostenposten.

## 5 Verdeelsleutel en exploitatiebijdragen

### 5.1 Inleiding

De totale door de gemeente te verhalen kosten worden verdeeld over de grondeigenaren middels een verdeelsleutel. Grondeigenaren en gemeente komen overeen de te verhalen kosten te verdelen over de grondeigenaren middels een verdeelsleutel gebaseerd op de opbrengspotentie van de te ontwikkelen gebieden. Dit houdt in dat op basis van het volume nieuwe functies in het bestemmingsplan én de grondprijzen tot een verdeling gekomen wordt.

Deze methodiek sluit aan bij de methodiek zoals voorgeschreven bij exploitatieplannen op grond van de Wro, afdeling Grondexploitatie ('grondexploitiewet'). Deze methodiek zorgt ervoor dat de kosten worden verdeeld conform het principe 'de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten'. De draagkracht van de schouders wordt bepaald op basis van de nieuw mogelijk te maken functies (programma) in het programma en de daarbij horende grondprijzen.

### 5.2 Verdeling van het programma over de grondeigenaren

Het nieuwe programma 'landt' op de terreinen van de eigenaren. Voor de berekening van de exploitatiebijdragen is van belang welk programma op wiens eigendom 'landt'. Het programma op de deelgebieden 1, 2, 3, en 5 valt 100% toe aan 1 eigenaar: of Stadgenoot of Van Gendthallen. Het programma op deelgebied 4 / Oostenburgervaart valt deels op terrein van Stadgenoot en deels op terrein van RVB.

In onderstaande tabel staat het programma per grondeigenaar voor geheel Stadswerf Oostenburg, gebaseerd op bovenstaande.

Stadgenoot Totaal (nieuw programma)			Rijksvastgoedbedrijf Totaal (nieuw programma)			Van Gendt hallen Totaal (nieuw programma)		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	324	14.770,00	sociale huur	86	3.920,00	sociale huur	-	-
midden segment huur	188	16.880,00	midden segment huur	50	4.480,00	midden segment huur	-	-
vrije sector	642	73.850,00	vrije sector	170	19.600,00	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>1.154</b>	<b>105.500,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>306</b>	<b>28.000,00</b>	<b>totaal wonen</b>	-	-
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	13.500,00	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	25.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	6.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	10.700,00
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>39.000,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>6.500,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>10.700,00</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>144.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>34.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>10.700,00</b>

Dit betreft alleen het nieuw mogelijk te maken programma. Hier geldt immers het kostenverhaal voor.

In de bijlage staat een overzicht van het programma per deelgebied en per eigenaar.

## 5.3 Berekening opbrengstpotentie

### 5.3.1 Inleiding

Per grondeigenaar zal de opbrengstpotentie bepaald worden op basis van de grondopbrengsten. Deze grondopbrengsten worden berekend op basis van het mogelijke programma en de grondprijzen. Deze opbrengsten zijn nominaal berekend, per 1-1-2016. Er is dus geen rekening gehouden met fasering.

### 5.3.2 De grondprijzen

Om de opbrengstpotentie per eigenaar te bepalen dienen de grondopbrengsten berekend te worden. Hiervoor zijn grondprijzen per functie nodig. De grondprijzen zijn gebaseerd op het gemeentelijke grondprijnsbeleid.

Grondprijzen		per 1-1-2016			
functie	grondprijs	5.1, 2, f	eenheid	toelichting	
wonen sociaal	€		per stuk		
wonen midden segment huur	€		per m2 gbo		gelijk aan wonen vrije sector huur
wonen vrije sector koop/huur (meergezins)	€		per m2 gbo		70% vrije sector koop en 30% vrije sector huur
wonen vrije sector koop (meergezins)	€		per m2 gbo		
wonen vrije sector huur (meergezins)	€		per m2 gbo		
commerciële voorzieningen in plint	€		per m2 bvo		
hotel 3 sterren	€		per m2 bvo		
bedrijfsfunctie	€		per m2 bvo		
kantoor	€		per m2 bvo		
restaurant	€		per m2 bvo		
detailhandel	€		per m2 bvo		

Bovenstaande prijzen zijn per 1-1-2016. De grondprijzen zijn bedoeld als ingrediënt om tot de verdeelsleutel te komen; niet om te hanteren als uitgifteprijzen. De gemeente geeft in dit geval tenslotte geen grond uit.

### 5.3.3 Berekening opbrengstpotentie deelgebieden 1,2,3,4

Onderstaand de mogelijke grondopbrengsten voor de deelgebieden 1/Lijnbaan, 2/Dijksgracht, 3/VOC-kade en 4/Oostenburgervaart.

Deelgebied 1 / Lijnbaan				
<b>Wonen</b>				
	stuks	m2 gbo	prijs per eenheid	totaal
sociale huur	89		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
midden segment huur		3.155,20	€	€
vrije sector		13.804,00	€	€
<b>Totaal</b>				€
<b>niet wonen</b>				
	m2 bvo		prijs per eenheid	totaal
hotel	-		€ 5.1, 2, f	€ -
andere functies nieuwbouw	4.000,00		€	€ 5.1, 2, f
andere functies bestaande bouw	-		€	€
<b>totaal</b>				€
<b>Totaal Deelgebied 1</b>				€
Deelgebied 2 / Dijkgracht				
<b>Wonen</b>				
	stuks	m2 gbo	prijs per eenheid	totaal
sociale huur	51		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
midden segment huur		1.795,20	€	€
vrije sector		7.854,00	€	€
<b>Totaal</b>				€
<b>niet wonen</b>				
	m2 bvo		prijs per eenheid	totaal
hotel	-		€ 5.1, 2, f	€
andere functies nieuwbouw	12.500,00		€	€ 5.1, 2, f
andere functies bestaande bouw	-		€	€
<b>totaal</b>				€
<b>Totaal Deelgebied 2</b>				€
Deelgebied 3 / VOC kade				
<b>Wonen</b>				
	stuks	m2 gbo	prijs per eenheid	totaal
sociale huur	166		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
midden segment huur		5.875,20	€	€
vrije sector		25.704,00	€	€
<b>Totaal</b>				€
<b>niet wonen</b>				
	m2 bvo		prijs per eenheid	tot
hotel	13.500,00		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
andere functies nieuwbouw	7.500,00		€	€
andere functies bestaande bouw	-		€	€
<b>totaal</b>				€
<b>Totaal Deelgebied 3</b>				€

Deelgebied 4 / Oostenburgervaart				
<b>Wonen</b>				
	stuks	m2 gbo	prijs per eenheid	totaal
sociale huur	104,39		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
midden segment huur		3.699,20	€	€
vrije sector		16.184,00	€	€
<b>Totaal</b>				€
<b>niet wonen</b>				
	m2 bvo		prijs p	tot
hotel	-		€	€
andere functies nieuwbouw	8.000,00		€	€
andere functies bestaande bouw	-			€
<b>totaal</b>				€
<b>Totaal Deelgebied 4</b>				€

#### 5.3.4 Verdeling opbrengstpotentie deelgebied 4 Oostenburgervaart

De grond in deelgebied Oostenburgervaart is deels eigendom van Stadgenoot en RVB. Op basis van het programma en de grondprijzen wordt de verhouding tussen beide partijen in de opbrengstpotentie bepaald:

Deelgebied 4 / Oostenburgervaart / Stadgenoot deel				
<b>Wonen</b>				
	stuks	m2 gbo	prijs per eenheid	totaal
sociale huur	18,42		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
midden segment huur		652,80	€	€
vrije sector		2.856,00	€	€
<b>Totaal</b>				€
<b>niet wonen</b>				
	m2 bvo		prijs	tot
hotel	-		€	€
andere functies nieuwbouw	1.500,00		€	€
andere functies bestaande bouw	-			€
<b>totaal</b>				€
<b>Totaal Deelgebied 4</b>				€

Deelgebied 4 / Oostenburgervaart / RVB deel				
<b>Wonen</b>				
	stuks	m2 gbo	prijs per eenheid	totaal
sociale huur	85,96		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
midden segment huur		3.046,40	€	€
vrije sector		13.328,00	€	€
<b>Totaal</b>				€
<b>niet wonen</b>				
		m2 bvo	prijs per eenheid	totaal
hotel	-		€ 5.1, 2, f	€
andere functies nieuwbouw	6.500,00		€	€ 5.1, 2, f
andere functies bestaande bouw	-			€
<b>totaal</b>				€
<b>Totaal Deelgebied 4</b>				€
<b>Verdeling opbrengstpotentie deelgebied 4</b>				
Totaal deelgebied 4		100%		€
Stadsdeel deel		18%		€
RVB-deel		82%		€

Bedragen zijn nominaal per 1-1-2016.

82% van de opbrengstpotentie van deelgebied Oostenburgervaart is toebedeeld aan RVB; de rest aan Stadgenoot.

### 5.3.5 Berekening opbrengstpotentie Van Gendthallen

Bij de bepaling van de opbrengstpotentie wordt conform het grondprijnsbeleid rekening gehouden met de situatie waarbij programma wordt gerealiseerd in bestaand vastgoed. Dit geldt voor de Van Gendthallen en leidt voor dat pand tot de volgende berekening:

Berekening opbrengstpotentie Van Gendhallen bij wijziging bestemmingsplan			
<b>Programma Van Gendhallen</b>			
	<b>Programma VGH totaal</b>	<b>m2 bvo</b>	
	totaal	22.700	
	waarvan nieuw:		
	-kantoor	9.000	
	-restaurant	1.000	
	-detailhandel	700	
	totaal nieuw	10.700	
	<i>bestaand/te handhaven: bedrijfsfunctie</i>	12.000	
	<b>bron: Bestemmingsplan juli 2016</b>		
<b>Grondprijzen</b>			
	per m2 bvo per 1-1-2016		
	bedrijfsfunctie	5.1, 2, f	
	kantoor		
	restaurant		
	detailhandel		
<b>Berekening opbrengstpotentie</b>			
		<b>m2 bvo</b>	<b>bedrag</b>
<b>Stap 1</b>	waarde "oude" bestemming		
	bedrijfsfunctie (bron opp: RO VGH 3-4-2014)	15.500	€ 5.1, 2, f
<b>Stap 2</b>	waarde "nieuwe" bestemming		
	-kantoor	9.000	€
	-restaurant	1.000	€
	-detailhandel	700	€
	bedrijfsfunctie	12.000	€
	Totaal	22.700	€
<b>Stap 3</b>	verschil tussen stap 1 en 2	7.200	€
<b>Stap 4</b>	korting ivm bestaande bouw	22.700	€
<b>Stap 5</b>	opbrengstpotentie		€

Bedragen zijn nominaal per 1-1-2016

Bij Stap 4 is een korting toegepast op zowel de al aanwezige als de nieuw toe te voegen meters omdat de gebruiksmogelijkheden van zowel de bestaande als de nieuwe meters worden beperkt door het feit dat ook in de bestaande opstal wordt gebouwd.

### 5.3.6 Totale raming van de grondopbrengsten

Het programma en de grondprijzen leiden tot een raming van de grondopbrengsten, zie onderstaande tabel voor geheel Stadswerf Oostenburg. Als bijlage is de berekening van de grondopbrengsten per deelgebied opgenomen.

Totaal				
Wonen				
	stuks	m2 gbo	prijs per eenheid	totaal
sociale huur	410		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
midden segment huur		14.524,80	€	€
vrije sector		63.546,00	€	€
		-		€
<b>Totaal</b>				€
niet wonen				
		m2 bvo	prijs per eenheid	totaal
hotel		13.500,00	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
andere functies nieuwbouw		32.000,00	€	€
andere functies bestaande bouw				€
<b>totaal</b>				€
Totaal				

Nominaal per 1-1-2016

#### 5.4 Verdeelsleutel

Om de te verhalen kosten te verdelen over de grondeigenaren is een verdeelsleutel nodig. Bij het bepalen van deze verdeelsleutel wordt gekeken naar de opbrengstpotentie per grondeigenaar. Deze potentie is gebaseerd op het nieuwe programma onderverdeeld naar functies (wonen, niet wonen enz) én de bijbehorende grondprijzen.

Op basis van de opbrengstpotentie is de verdeelsleutel als volgt:

Verdeelsleutel op basis van opbrengstpotentie							
Deelgebied	grondopbrengsten	Stadgenoot	RVB	VGH	Stadgenoot	RVB	VGH
deelgebied 1	€ 5.1, 2, f	100%	0%	0%	5.1, 2, f	€ -	€ -
deelgebied 2	€	100%	0%	0%		€ -	€ -
deelgebied 3	€	100%	0%	0%		€ -	€ -
deelgebied 4	€	18%	82%	0%		€ 5.1, 2, f	€ -
deelgebied 5	€	0,00%	0%	100%		€	€ 5.1, 2, f
<b>Totaal</b>	€					€	€
<b>Verdeelsleutel</b>							

Bedragen zijn nominaal per 1-1-2016

## 5.5 Exploitatiebijdragen

Op basis van de verdeelsleutel wordt het percentage per eigenaar vermenigvuldigd met het totaal te verhalen bedrag. Hieruit volgt de exploitatiebijdrage per eigenaar.

contante waarde per 1-1-2016	Bedrag totaal	Stad enoot	Rijksvastgoedbedrijf	Van Gendhallen B.V.
verdeelsleutel	5.1, 2, f	5.1, 2, f	5.1, 2, f %	5.1, 2, f
opstartkosten	€	€	€ 5.1, 2, f	€
proceskosten tijdens uitvoeringstijd	€	€	€	€
investeringskosten	€	€	€	€
totaal	€	€	€	€ 1
nominale waarde per 1-1-2016	Bedrag totaal	Stadgenoot	Rijksvastg	Van Gendhallen B.V.
verdeelsleutel	5.1, 2, f	5.1, 2, f	5.1, 2, f	5.1, 2, f
opstartkosten	€	€	€	€
proceskosten tijdens uitvoeringstijd	€	€	€	€
investeringskosten	€	€	€	€
totaal	€	€ 1	€	€

Zowel de contante als de nominale waarde is opgenomen. Dit omdat afhankelijk van de betalingsafspraken het nominale bedrag dan wel het contante bedrag wordt gehanteerd.

## **6 Betalingsafspraken van de exploitatiebijdragen**

### **6.1 Inleiding**

In de anterieure overeenkomsten worden afspraken gemaakt over de betaling van de overeengekomen exploitatiebijdragen. Het gaat dan over:

- Betalingsritme / moment van betaling;
- De te betalende partij;
- Prijspeil en indexatie;

### **6.2 methodiek**

Voor betaling van de exploitatiebijdragen dient een betalingsritme en een indexatie overeengekomen te worden. Bij de afspraken ten aanzien van het betalingsritme wordt onderscheid gemaakt tussen de 3 soorten te verhalen kosten:

- de aanloopkosten;
- de gemeentelijke proceskosten tijdens de uitvoering;
- de investeringskosten.

Per grondeigenaar en per soort te verhalen kosten zijn specifieke afspraken over betalingsritme en indexatie gemaakt.

Betaling vindt plaats middels een factuur van de gemeente aan de grondeigenaar. Op het moment dat de betalingsverplichting volgens de anterieure overeenkomst ontstaat verzendt de gemeente de factuur. De betalingstermijn is 1 maand.

### **6.3 Betalingsafspraken per eigenaar**

#### **6.3.1 Overzicht van de betalingsafspraken**

In onderstaand overzicht staan de betalingsafspraken per grondeigenaar schematisch weergegeven.

soort kosten	onderwerpen	Stadgenoot	Rijksvastgoedbedrijf	Van Gendthallen
<b>aanloopkosten t/m 2015</b> (art. 5.2.2.a in de AO)	betalingsritme / moment	in 1 keer bij vaststelling BP door gemeenteraad	in 1 keer bij vaststelling BP door gemeenteraad	in 1 keer bij vaststelling BP door gemeenteraad
	betaling door	Stadgenoot	Rijksvastgoedbedrijf	Van Gendthallen
	prijspeil en waarde	nominaal per 1-1-2016	nominaal per 1-1-2016	nominaal per 1-1-2016
	bedrag per 1-1-2016	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
	indexatie vanaf 1-1-2016	met rente tot betaaldatum	met rente tot betaaldatum	met rente tot betaaldatum
	verrekening nav nacalculatie	nee	nee	nee
<b>proceskosten 2016-2025</b> (art. 5.2.2.b in de AO)	betalingsritme / moment	in 1 keer bij levering van de eerste kavel aan een rechtsopvolger	in 1 keer na betaling van de koopprijs voor een geheel of een gedeelte van de kavel	in 1 keer bij onherroepelijk worden van het BP
	betaling door	Stadgenoot	Rijksvastgoedbedrijf	Van Gendthallen
	prijspeil en waarde	nominaal per 1-1-2016	contant per 1-1-2016	contant per 1-1-2016
	bedrag per 1-1-2016	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
	indexatie vanaf 1-1-2016	met CPI tot betaaldatum	met rente tot betaaldatum	met rente tot betaaldatum
	verrekening nav nacalculatie	nee	nee	nee
<b>investeringskosten (fietsvoetbrug en linksaffer)</b> (art. 5.2.2.c in de AO)	betalingsritme / moment	in 1 keer op juli van het jaar na de oplevering van de investeringen en nadat het eerste uitwerkingsplan is vastgesteld	in 1 keer na betaling van de koopprijs voor een geheel of een gedeelte van de kavel	in 1 keer bij onherroepelijk worden van het BP
	betaling door	Stadgenoot	Rijksvastgoedbedrijf	Van Gendthallen
	prijspeil en waarde	nominaal per 1-1-2016	contant per 1-1-2016	contant per 1-1-2016
	bedrag per 1-1-2016	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f
	indexatie vanaf 1-1-2016	met CPI tot betaaldatum	met rente tot betaaldatum	met rente tot betaaldatum
	verrekening nav nacalculatie	nee	nee	nee
<b>Totale exploitatiebijdrage nominaal per 1-1-2016</b> (art. 5.2.2 in de AO)		€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f

### 6.3.2 Betalingsafspraken Stadgenoot

De aanloopkosten t/m 2015 worden in één keer betaald na vaststelling Bestemmingsplan door de gemeenteraad. Stadgenoot krijgt een aftrek ter hoogte van de door haar gerealiseerde onderzoekskosten ten behoeve van het Bestemmingsplan op het onderdeel 'aanloopkosten t/m 2015'. Zowel dit onderdeel van de exploitatiebijdrage als de aftrek worden geïndexeerd met rente vanaf 1-1-2016.

Afwijkend ten opzichte van de andere 2 grondeigenaren is dat indexatie over de proceskosten 2015-2024 en de investeringskosten geschiedt middels de CPI over de nominale waarde per 1-1-2016.

### 6.3.3 Betalingsafspraken Rijksvastgoedbedrijf

Het RVB betaalt haar aandeel in de aanloopkosten in één keer bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Het RVB betaalt haar aandeel in de proces- en investeringskosten direct na betaling van de koopprijs van de gronden aan het RVB. Het RVB informeert de gemeente actief ten aanzien van deze betaling.

#### **6.3.4 Betalingsafspraken Van Gendhallen**

VGH betaalt haar aandeel in de aanloopkosten in één keer na vaststelling van het bestemmingsplan.

Haar aandeel in de proces- en investeringskosten worden door VGH betaald na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

## 7 Fiscaliteit

Wat betreft fiscaliteit spelen 2 kwesties: BTW over de exploitatiebijdragen en verrekening van BTW over de kosten van de aanleg van openbare ruimte.

### 7.1 BTW over de exploitatiebijdrage

Over de exploitatiebijdrage wordt door de gemeente geen BTW gerekend aangezien het een bijdrage aan de overheid betreft (Bron: Handreiking Grondexploitatiewet 2008 VNG, ministerie van VROM). De investeringen waarvoor bijdragen worden gevraagd betreffen investeringen met een openbaar karakter. De BTW daarover kan door de gemeente worden teruggevorderd bij het BTW-Compensatiefonds (BCF).

### 7.2 Overdracht openbare ruimte om niet

De grondeigenaren/ontwikkelaars realiseren op eigen kosten de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied. Na gereedkomen (van delen) daarvan wordt de openbare ruimte na goedkeuring van de beheerder om niet overgedragen voor permanent beheer.

Doordat er om niet wordt overgedragen raakt de ontwikkelaar het recht op vooraf trek van BTW over de aanlegkosten van de openbare ruimte kwijt. De ontwikkelaar komt hierdoor mogelijk met een aanzienlijke extra kostenpost aan niet te verrekenen BTW te zitten. De gemeente kan de ontwikkelaar echter helpen hier tot een oplossing te komen.

In dit soort situaties is namelijk goedgekeurd dat de btw welke aan de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen is toe te rekenen en welke om niet zijn overgedragen door een ontwikkelaars aan de gemeente toch in aftrek gebracht kan worden (bij Besluit van 25 januari 2012, BLKB2012/175M). De voorwaarde is wel dat als de overdracht tegen een vergoeding zou zijn verricht, deze als btw belaste levering aan te merken zou zijn geweest en dat deze btw volledig compensabel zou zijn geweest bij de gemeente omdat het gemeenschapsvoorzieningen betreft. Ook moet de overdrager in het bezit zijn van een verklaring dat de gemeente de gemeenschappelijke voorzieningen gaat gebruiken voor compensatiegerechtigde doeleinden. Een voorbeeldverklaring zit in de bijlage.

Een andere voorwaarde is dat de levering aan de gemeente binnen twee jaar voltrokken wordt na de eerste ingebruikneming. Hiervoor is de notariële akte van overdracht en de hierboven genoemde verklaring voldoende.

Voor de overdrachtsbelasting geldt dat bij het onder de kostprijs leveren normaal een strafheffing wordt gerekend (artikel 15 lid 4 WBR). Daarom is in hetzelfde besluit goedgekeurd dat in dit soort situaties de strafheffing achterwege blijft, als gevolg waarvan de verkrijging vrijgesteld is van overdrachtsbelasting bij de gemeente (artikel 15 lid 1, sub c WBR), waarbij dezelfde voorwaarden gelden als hierboven genoemd. Een eventuele exploitatiebijdrage heeft verder geen invloed op het vaststellen van de kostprijs.

Bovenstaande is gebaseerd op advies van het bureau Fiscaal Advies en Control  
Gemeente Amsterdam dd 18-3-2014.

## **8 Ondertekening overeenkomsten**

### **8.1 Vóór ondertekening**

De anterieure overeenkomsten dienen te zijn ondertekend voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Dan is het kostenverhaal verzekerd.

Mochten niet alle anterieure overeenkomsten tijdig getekend worden dan is het kostenverhaal niet verzekerd. Dan dient de gemeente alsnog een exploitatieplan op- en vast te stellen.

### **8.2 Het ondertekenen zelf**

Uiteraard dienen de overeenkomsten aangegaan en ondertekend te worden door de daartoe bevoegde personen. Voor de gemeente is dat de voorzitter van de bestuurscommissie voor Stadsdeel Centrum.

### **8.3 Na ondertekening**

Na ondertekening van de drie anterieure overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd en kan het bestemmingsplan vastgesteld worden. Daarnaast dient binnen enkele weken na ondertekening de inhoud van de anterieure overeenkomst middels een zakelijke beschrijving publiek gemaakt te worden.

De gemeente is voornemens om in deze publicatie aan te geven wat de rolverdeling is van de partijen. Dit teneinde duidelijkheid te verschaffen naar de buitenwereld welke partijen aan zet zijn bij de ontwikkeling van Stadswerf Oostenburg. Met name het feit dat de gemeente de openbare ruimte niet aanlegt zal hier in worden betrokken. De concept tekst van de zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomsten zal voor publicatie worden afgestemd met de contractpartners.

Ook op haar website zal de gemeente aangeven wat de rol- en taakverdeling is ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Stadswerf Oostenburg.

## **Bijlage 1 Raming fiets/voetbrug**

Amstel 1  
1011 PN Amsterdam  
Telefoon 020-256.4755  
projecten@centrum.amsterdam.nl



**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

Omgevingsmanagement  
Afdeling Projecten

**KOSTENRAMING (excl. BTW)**

Werkzaamheden : Brug Oostenburgervaart  
Gebied : Oost  
Jaar van uitvoering : 2020  
Revisienummer : 1

**Betreft** : (Pistornummer, Projectnaam)

Sub.Hfd	Stuks	Voorcalculatie 1 vast brug	Voorcalculatie 1 uitneembaar deel	Voorcalculatie 1 ophaalbrug
	<b>Vooronderzoeken</b>			
101.6211	Ondergronden	5.1, 2, f	5.1, 2, f	5.1, 2, f
102.6211	Proefsleuven			
103.6211	Boom/Flora/Faunaonderzoek extern			
105.6211	Verkeerskundig onderzoek			
106.6211	Sonderingsonderzoek/w almuur			
107.6211	Milieukundig bodemonderzoek			
	<b>Subtotaal 1</b>			
	<b>Planvoorbereiding</b>			
202.6226	Voorlichting/inspraak + drukwerk			
204.6213	Bouw kundige vooropname			
205.6221	Constructieve berekeningen			
206.6221	Saneringsplan opstellen			
	<b>Subtotaal 2</b>			
	<b>Uitvoering</b>			
	Nulbeurt A.P.K.			
306.6211	Trillingsmeting/monitoring w almuur			
308.6134	Tijdelijke verkeersmaatregelen			
309.6134	Definitieve verkeersmaatregelen			
310.6232	Kolken en putten			
311.6232	Excessieve kosten D&B (incl. inspectie)			
313.6268	Stortkosten grond			
314.6233	Aanneming w egenbouw			
314.6233	m2 Aanneming w aterbouw			
327.6234	BLVC-kosten			
328.6134	Bijz. Materialen - speeltoestellen-VEZIP's			
330.5512	Carpolis/verzekeringen			
331.6133	Natuursteen			
335.6232	Aanneming groen			
340.5411	Leges/bijdragen			
350.6232	Openbare verlichting			
351.6232	Externe objecten verpl./verw.			
	<b>Subtotaal 3</b>			
	<b>Onvoorzien</b>			
501.6686	Onvoorzien (20%) voor MJP		€5.1, 2, f	€5.1, 2, f
502.6686	Onvoorzien (15%) na vooronderzoek			
503.6686	Onvoorzien (10%) voor inspraak			
504.6686	Onvoorzien (5%) voor prijsaanvraag			
	<b>Subtotaal 4</b>	5.1, 2, f	€5.1, 2, f	€5.1, 2, f
	<b>Subtotaal 1 t/m 4</b>	5.1, 2, f	€	€
	<b>Projectmanagement en voorbereiding</b>			
404.6234	Omgevingsmanagement	5.1, 2, f	5.1, 2, f	5.1, 2, f
405.6234	Communicatiekosten (1%)			
	<b>Vorbereiding</b>			
410.7557	Vorbereiding intern (7%)			
410.6221	Vorbereiding extern			
	<b>Ontwerp</b>			
415.7557	Ontwerp intern (1%)			
415.6221	Ontwerp extern			
	<b>Toezicht</b>			
430.7557	Toezicht intern (6%)			
430.6221	Toezicht extern			
	<b>Directie</b>			
440.7557	Directie intern (1%)			
440.6234	Directie extern			
	<b>Projectmanagers</b>			
450.7545	Projectmanagement (9%)			
	<b>Subtotaal 5</b>			
	<b>Subtotaal 1 t/m 5 excl. indexering</b>			
	jaar van raming (prijspeil)	2016	2016	2016
	jaar van uitvoering	2016	2016	2016
	aangenomen index per jaar	1,9%	1,9%	1,9%
	<b>Subtotaal 1 t/m 5 incl. indexering</b>	5.1, 2, f		
	<b>TOTAAL RAMING (incl. indexering)</b>	5.1, 2, f		

## **Bijlage 2 Raming linksaffer Panamaweg**

Amstel 1  
1011 PN Amsterdam  
Telefoon 020-552.4171  
Fax 020 - 552.4175



**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

Sector Openbare Ruimte  
Afdeling Projecten

**KOSTENRAMING (excl. BTW)**

Werkzaamheden : Aanleg aparte linksafer Borneoviaduct-Panamalaan  
Rayon : Oost  
Jaar van uitvoering : 2020  
Revisienummer : 1

Betreft : (Pistnummer, Projectnaam)

Sub.Hfd	Stuks	Voorcalculatie 1	Voorcalculatie 2	Voorcalculatie 3
<b>Vooronderzoeken</b>				
101.6211	Ondergronden			
102.6211	Proefsleuven			
103.6211	BoonyFlora/Faunaonderzoek extern			
105.6211	Verkeerskundig onderzoek			
106.6211	Sonderingsonderzoek/w almuur			
107.6211	Milieukundig bodemonderzoek			
	<b>Subtotaal 1</b>	5.1, 2, f	€ 0	€ 0
<b>Planvoorbereiding</b>				
202.6226	Voorlichting/inspraak + drukwerk			
204.6213	Bouw kundige vooropname			
205.6221	Constructieve berekeningen			
206.6221	Saneringsplan opstellen			
	<b>Subtotaal 2</b>		€ 0	€ 0
<b>Uitvoering</b>				
Nulbeurt A.P.K.				
306.6211	Trillingsmeting/monitoring walmuur			
308.6134	Tijdelijke verkeersmaatregelen			
309.6134	Definitieve verkeersmaatregelen			
310.6232	Kolken en putten			
311.6232	Excessieve kosten D&B (incl. inspectie)			
313.6268	Stortkosten grond			
314.6233	Aanneming wegenbouw			
314.6233	Aanneming waterbouw			
327.6234	BLVC-kosten			
328.6134	Bijz. Materialen - speeltoestellen-VEZIFs			
330.5512	Carpolis/verzekeringen			
331.6133	Natuursteen			
335.6232	Aanneming groen			
340.54111	Leges/bijdragen			
350.6232	Openbare verlichting			
351.6232	Externe objecten verpl./verw.			
	<b>Subtotaal 3</b>		€ 0	€ 0
<b>Onvoorzien</b>				
501.6686	Onvoorzien (20%) voor MJP			
502.6686	Onvoorzien (15%) na vooronderzoek		€ 0	
503.6686	Onvoorzien (10%) voor inspraak			€ 0
504.6686	Onvoorzien (5%) voor prijsaanvraag			
	<b>Subtotaal 4</b>		€ 0	€ 0
	<b>Subtotaal 1 t/m 4</b>		€ 0	€ 0
<b>Projectmanagement en voorbereiding</b>				
404.6234	Omgevingsmanagement			
405.6234	Communicatiekosten			
	<b>Vorbereiding</b>	5.1, 2, f		
410.7557	Vorbereiding intern			
410.6221	Vorbereiding extern			
<b>Ontwerp</b>				
415.7557	Ontwerp intern			
415.6221	Ontwerp extern			
<b>Toezicht</b>				
430.7557	Toezicht intern			
430.6221	Toezicht extern			
<b>Directie</b>				
440.7557	Directie intern			
440.6234	Directie extern			
<b>Projectmanagers</b>				
450.7545	Projectmanagement			
	<b>Subtotaal 5</b>		€ 0	€ 0
	<b>Subtotaal 1 t/m 5 excl. indexering</b>		€ 0	€ 0
	jaar van raming (prijspeil)	2016	[jaar]	[jaar]
	jaar van uitvoering	2016	[jaar]	[jaar]
	aangenomen index per jaar	1,5%	3,5%	3,5%
	<b>Subtotaal 1 t/m 5 incl. indexering</b>	5.1, 2, f	€ 0	€ 0
	<b>afrondding</b>		€ 0	€ 0
	<b>TOTAAL RAMING (incl. indexering)</b>		€ 0	€ 0

## Bijlage 3 Raming gemeentelijke proceskosten

### Uurtarieven gemeente

Disciplines	A'dam 2016
	€/uur
Stedenbouw	€ 5.1, 2, f
Ruimtelijke Ordening	€
Communicatie	€
Projectmanagement	€
Projectmanagementassistent	€
Planeconomie	€
privaat jurist	€
monitoring openbare ruimte	€

## Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 10-6-2016  
 Gemeente Amsterdam  
 Projectnaam Stadswork Ooste nburg  
 Projectnummer  
 Datum prijspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 13  
 Aantal werkweken per jaar 42

print

**A Algemeen**

? 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?  jaren

? 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?  ha

? 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?  
 historisch gebied  ja  nee  
 binnenstedelijke locatie  ja  nee  
 inbreidingslocatie  ja  nee  
 uitleglocatie  ja  nee

? 4 Betreft het een herstructureringsopgave ?  ja  nee

**B Eigendomsituatie**

? 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?  
 a waarvan percelen (onbebouwd)  totaal  
 b waarvan woningen  stuks  
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren  stuks  
 d waarvan bijzondere objecten  stuks

? 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?  stuks

? 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?  
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?  stuks  
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?  stuks

8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?  ja  nee

**C Beoogde programma**

9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?  
 woningen  aantal  
 bedrijvigheid  m2 uitteefbaar  
 commercieel/retail  m2 bvo  
 maatschappelijk  m2 bvo  
 recreatie  m2

**D Onderzoeken**

? 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?  ja  nee  
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?  ja  nee  
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?  ja  nee  
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?  ja  nee

**E Ruimtelijke ordeningsprocedures**

? 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:  
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ?  ja  nee  
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?  ja  nee

? 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?  ja  nee

? 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?  
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

**F Civiele en cultuurtechniek**

? 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?  
 Slecht  ja  nee  
 Normaal  ja  nee  
 Goed  ja  nee

? 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

? 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?  ja  nee

**Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen: vraag 16 a t/m d NIET invullen**

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal  ja  nee  
 partieel  ja  nee

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?  deelplan/fase

c Wat is de te verwachten zettingstijd?  jaar

d Wat is de hoogte van de voorbelasting?  m1

? 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?

**G Gronduitgifte**

? 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?  stuks  
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?  stuks  
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?  stuks  
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?  stuks  
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?  stuks  
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?  stuks

<b>Produkten/activiteitenlijst</b> <b>ontwerp regeling plankosten exploitatieplan</b>		print
Datum 10-6-2016 Gemeente <a href="#">Amsterdam</a> Projectnaam <a href="#">Stadswerf Oostenburg</a> Projectnummer 0 Datum prijspeil 1-1-2014 Looptijd project in jaren 13		
<b>Produkt/activiteit</b>		
<b>Vererving</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht
<b>Stedenbouw</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.1	Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.2	Prijsvraag uur voor organiseren
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.3	Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.5	Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
<b>Ruimtelijke ordening</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan
<b>Civiele en cultuur techniek</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.1	Planontwikkeling uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.2	Vorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken
<b>Landmeten/vastgoed informatie</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	5.1	Kaartmateriaal uur per week
<b>Communicatie</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	6.1	Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<b>Gronduitgifte</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	7.1	Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgften
<b>Management</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.1	Projectmanagement uur per week
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.2	Projectmanagementassistentie uur per week
<b>Planeconomie</b>		
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	9.1	Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	10-6-2016	Complexiteit	137%
Gemeente	Amsterdam		
Projectnaam	Stadswerf Oostenburg		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	13		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
<b>Verwerving</b>	-	€ -	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	5.1, 2, f	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
		5.1, 2, f	
<b>Stedenbouw</b>		€ -	70%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	6%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	64%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>		€ -	30%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	-	€ -	30%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -	0%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>		€ -	0%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -	0%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>		€ -	0%
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -	0%
<b>Communicatie</b>		€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
<b>Gronduitgifte</b>		€ -	0%
7.1 Gronduitgiftecontracten	-	€ -	0%
<b>Management</b>		€ -	0%
8.1 Projectmanagement	-	€ -	0%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
<b>Planeconomie</b>		€ -	0%
9.1 Planeconomie	-	€ -	0%
<b>totaal</b>	5.1, 2, f	€ 5.1, 2, f	100%

NB: genoemd prijspeil moet 1-1-2016; dit is ivm de beveiliging van het model niet te wijzigen



# Bijlage 4 Programma: per eigenaar en per deelgebied

Stadgenoot Totaal (nieuw programma)			Rijksvastgoedbedrijf Totaal (nieuw programma)			Van Gend't hallen Totaal (nieuw programma)		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	324	14.770,00	sociale huur	86	3.920,00	sociale huur	-	-
midden segment huur	188	16.880,00	midden segment huur	50	4.480,00	midden segment huur	-	-
vrije sector	642	73.850,00	vrije sector	170	19.600,00	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>1.154</b>	<b>105.500,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>306</b>	<b>28.000,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	13.500,00	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	25.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	6.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	10.700,00
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>39.000,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>6.500,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>10.700,00</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>144.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>34.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>10.700,00</b>
<b>Deelgebied 1</b>			<b>Deelgebied 1</b>			<b>Deelgebied 1</b>		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	89	4.060,00	sociale huur	-	-	sociale huur	-	-
midden segment huur	52	4.640,00	midden segment huur	-	-	midden segment huur	-	-
vrije sector	177	20.300,00	vrije sector	-	-	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>317</b>	<b>29.000,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	-	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	4.000,00	andere functies nieuwbouw	nvt	-	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>4.000,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>33.000,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>
<b>Deelgebied 2</b>			<b>Deelgebied 2</b>			<b>Deelgebied 2</b>		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	51	2.310,00	sociale huur	-	-	sociale huur	-	-
midden segment huur	29	2.640,00	midden segment huur	-	-	midden segment huur	-	-
vrije sector	100	11.550,00	vrije sector	-	-	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>180</b>	<b>16.500,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	-	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	12.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	-	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>12.500,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>29.000,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>
<b>Deelgebied 3</b>			<b>Deelgebied 3</b>			<b>Deelgebied 3</b>		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	166	7.560,00	sociale huur	-	-	sociale huur	-	-
midden segment huur	96	8.640,00	midden segment huur	-	-	midden segment huur	-	-
vrije sector	329	37.800,00	vrije sector	-	-	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>590</b>	<b>54.000,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	13.500,00	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	7.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	-	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>21.000,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>75.000,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>
<b>Deelgebied 4</b>			<b>Deelgebied 4</b>			<b>Deelgebied 4</b>		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	18	840,00	sociale huur	86	3.920,00	sociale huur	-	-
midden segment huur	11	960,00	midden segment huur	50	4.480,00	midden segment huur	-	-
vrije sector	37	4.200,00	vrije sector	170	19.600,00	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>66</b>	<b>6.000,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>306</b>	<b>28.000,00</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	-	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	1.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	6.500,00	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>1.500,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>6.500,00</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>7.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>34.500,00</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>
<b>Deelgebied 5</b>			<b>Deelgebied 5</b>			<b>Deelgebied 5</b>		
	aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo		aantal	m2 bvo
wonen			wonen			wonen		
sociale huur	-	-	sociale huur	-	-	sociale huur	-	-
midden segment huur	-	-	midden segment huur	-	-	midden segment huur	-	-
vrije sector	-	-	vrije sector	-	-	vrije sector	-	-
<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>totaal wonen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
niet-wonen			niet-wonen			niet-wonen		
hotel	nvt	-	hotel	nvt	-	hotel	nvt	-
andere functies nieuwbouw	nvt	-	andere functies nieuwbouw	nvt	-	andere functies nieuwbouw	nvt	-
andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	-	andere functies bestaande bouw	nvt	10.700,00
<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>-</b>	<b>totaal niet-wonen</b>		<b>10.700,00</b>
<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>-</b>	<b>TOTAAL m2 bvo</b>		<b>10.700,00</b>

## Bijlage 5 Verklaring Fiscaliteit bij overdracht openbare ruimte om niet

**Verklaring verkrijging openbare voorzieningen zoals bedoeld in paragraaf 2.5.2.3. van het besluit dd 25 januari 2012, nr. BLBK 2012/175 M (besluit Staatssecretaris van financiën inzake heffing van omzetbelasting en compensatie bij publiekrechtelijke lichamen)**

De gemeente ..... te.....

verklaart dat:

zij de openbare voorzieningen die aan haar zullen worden (op)geleverd door:

.....(naam projectontwikkelaar)

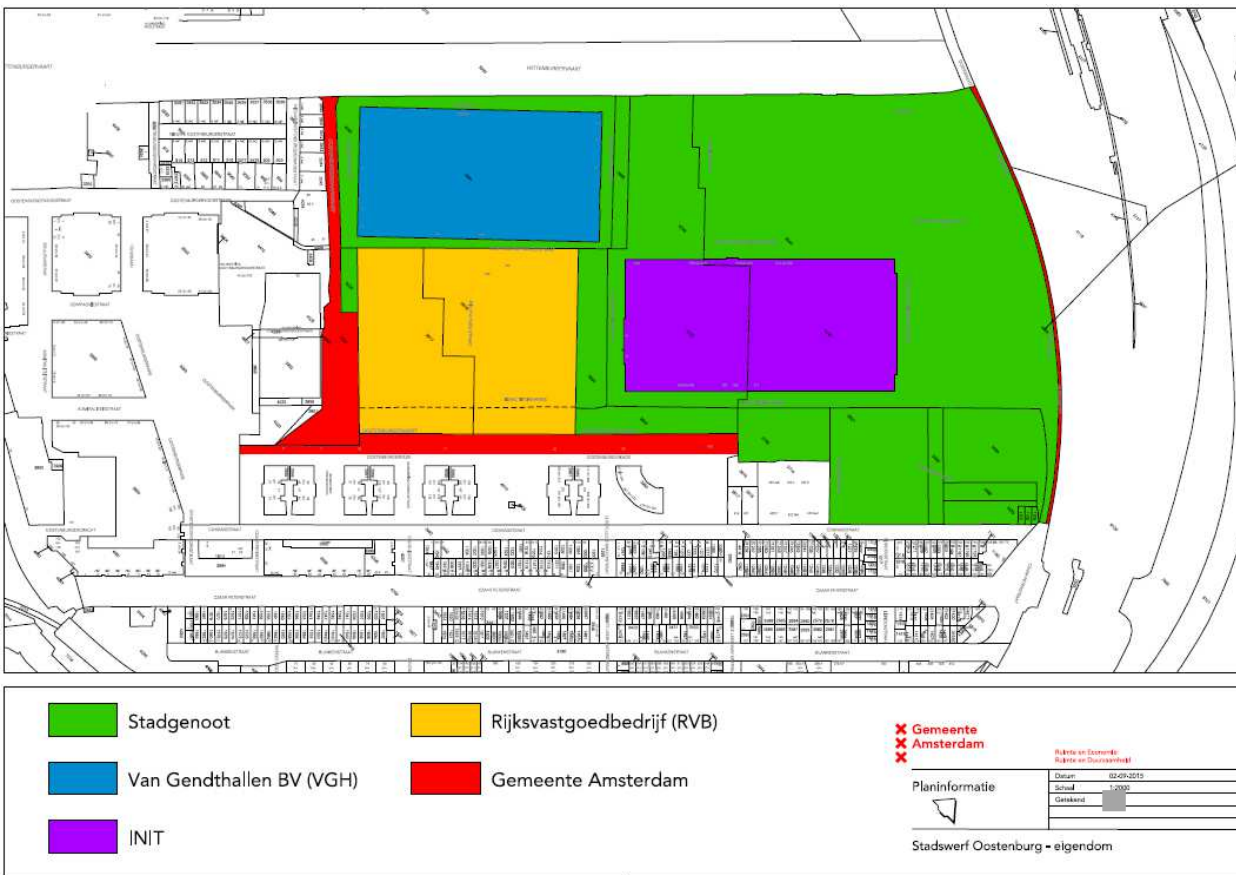
in het kader van de uitvoering van (bestemmings)plan.....

uitsluitend zal gebruiken voor doeleinden die de gemeente aanspraak geven op een bijdrage krachtens de Wet op het BTW-compensatiefonds.

*De betreffende openbare voorzieningen zijn kadastraal bekend als... en aangegeven op bijgaande tekening.*

Namens de gemeente..... datum.....

## Bijlage 6 Eigendomskaart



Overzicht van de eigendomssituatie binnen het bestemmingsplangebied Stadswerf Oostenburg per 2-9-2015