

Exploitatieplan Hamerstraatgebied

11 februari 2013

Colofon

Titel: Exploitatieplan Hamerstraatgebied
Opdrachtgever: Projectbureau Noordwaarts Gemeente Amsterdam
Auteur: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam i.s.m. Dienst Ruimtelijke Ordening
Versie: Definitief

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Leeswijzer | 6 |
| Pre-ambule | 8 |
| DEEL A DE TOELICHTING OP DE REGELS | 9 |
| Toelichting op hoofdstuk 1: Status van het exploitatieplan | 10 |
| 1.1 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan | 10 |
| 1.2 Jaarlijkse herziening | 11 |
| 1.3 Eindafrekening | 12 |
| 1.4 Aanleiding tot dit exploitatieplan | 12 |
| 1.5 Koppeling met een ruimtelijk besluit | 12 |
| 1.6 De begrenzing van een exploitatiegebied | 13 |
| Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden | 14 |
| 2.1 Inleiding | 14 |
| 2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken | 14 |
| 2.3 Toelichting op de omschrijving van de inrichting van de openbare ruimte | 14 |
| 2.4 Voorgenomen grondgebruik | 15 |
| Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet | 16 |
| 3.1 Inleiding | 16 |
| 3.2 Uitgangspunten exploitatieopzet | 16 |
| 3.3 Aanduiding van het tijdvak en aanduiding van de fasering en koppelingen | 17 |
| 3.4 Stedenbouwkundig programma | 17 |
| 3.5 Beschrijving van de kosten | 18 |
| 3.6 Beschrijving van de opbrengsten | 23 |
| 3.7 Bepaling maximaal te verhalen kosten | 24 |
| 3.8 Berekening te verhalen kosten per gewogen eenheid | 25 |
| 3.9 Exploitatiebijdragen van grondeigenaren | 25 |
| 3.10 Het percentage gerealiseerde kosten | 27 |
| DEEL B DE REGELS | 28 |
| Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan | 29 |
| Artikel 1 Begrippen | 29 |
| Artikel 2 Koppeling met een ruimtelijk besluit | 30 |
| Artikel 3 De begrenzing van het exploitatiegebied | 30 |
| Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden | 31 |
| Artikel 4 Bouwrijpmaken | 31 |
| Artikel 5 Inrichten van de openbare en openbaar toegankelijke ruimte | 31 |
| Hoofdstuk 3: De exploitatieopzet | 32 |
| Artikel 6 Aanduiding van het tijdvak | 32 |
| Artikel 7 De aanduiding van de fasering en de koppelingen | 32 |
| Artikel 8 Raming van de inbrengwaarden van de gronden | 32 |
| Artikel 9 Raming van de andere kosten | 33 |
| Artikel 10 Raming van de opbrengsten | 33 |
| Artikel 11 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten | 33 |
| Artikel 12 Wijze van toerekening van te verhalen kosten | 34 |

| | |
|---|-----------|
| Artikel 13 Het percentage gerealiseerde kosten | 34 |
| Hoofdstuk 4: Verbodsregel en citeertitel..... | 35 |
| Artikel 14 Verbodsregel | 35 |
| Artikel 15 Citeertitel | 35 |
| DEEL C BIJLAGEN | 36 |
| Bijlage 1: de begrenzing van het exploitatiegebied..... | 37 |
| Bijlage 2: de voorgenomen maatregelen..... | 38 |
| Bijlage 3: de openbare en de openbaar toegankelijke ruimte | 39 |
| Bijlage 4: Berekeningen..... | 40 |
| Bijlage 5: Rekenmodel plankosten exploitatieplan | 42 |

Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit een pre ambule, de toelichting op de Regels (deel A), de regels (deel B) en de bijlagen (deel C). De regels en bijlage 1 (de begrenzing van het exploitatiegebied) zijn juridisch bindend.

Pre-ambule

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is het Hamerstraatgebied vastgesteld als werk-woongebied. Deze functie is door de gemeente uitgewerkt in het zogenaamde Investeringsbesluit Hamerstraatgebied. Op basis van dit investeringsbesluit zijn het bestemmingsplan Hamerstraatgebied en voorliggend exploitatieplan opgesteld.

Het karakter van het Hamerstraatgebied is al enige tijd aan het veranderen. Een aantal grote bedrijven is inmiddels uit het plangebied vertrokken, terwijl nieuwe kantoorachtige bedrijven zich hebben gevestigd. Deze autonome ontwikkeling wordt bestuurlijk ondersteund en is verder uitgewerkt in het Investeringsbesluit. Hierin wordt een transformatie naar een dynamisch en, gemengd werkgebied voorgestaan. Naast bedrijven worden ook nieuwe functies mogelijk gemaakt als horeca, leisure, cultuur, (maatschappelijke) voorzieningen en (beperkt) wonen. Het huidige bestemmingsplan faciliteert de gewenste transformatie onvoldoende. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft grotendeels de vorm van een globaal eindplan. Woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden echter uitsluitend mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid.

Dit nieuwe bestemmingsplan maakt nieuwe functies mogelijk zonder aan te wijzen waar dit programma exact gerealiseerd gaat worden. Volgens het bestemmingsplan kan ca 35.000 m² bvo worden getransformeerd naar ca 70.000 m² bvo nieuw programma door sloop/nieuwbouw, bebouwing van braakliggende grond en/of functieverandering van bestaande bebouwing.

Om deze transformatie te faciliteren moet de openbare ruimte worden aangepast. Deze ingrepen zijn uitgewerkt in het Investeringsbesluit wat als basis dient voor voorliggend exploitatieplan. Voor het Hamerstraatgebied is gekozen voor een faciliterende strategie waarbij de “baat voor de kost uitgaat”. Dit betekent dat investeringen pas worden gedaan als de inkomsten uit erfpachtconversies en/of het exploitatieplan zeker zijn.

In het bestemmingsplan worden bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro toegevoegd. Aangezien het kostenverhaal op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan niet voor al deze bouwplannen verzekerd is, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de juridische basis voor het verhaal van kosten op particuliere grondeigenaren met wie geen anterieure overeenkomst is gesloten. Het betreft door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de transformatie van het Hamerstraatgebied. Voor erfpachters dan wel particuliere grondeigenaren met wie wel een anterieure overeenkomst is gesloten, vindt geen kostenverhaal middels dit exploitatieplan plaats. Het kostenverhaal is in dat geval immers “anderszins verzekerd”.

DEEL A | DE TOELICHTING OP DE REGELS

Toelichting op hoofdstuk 1: Status van het exploitatieplan

1.1 Doel, inhoud en procedure van een exploitatieplan

1.1.1 Het doel van een exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt onder bepaalde voorwaarden de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Het exploitatieplan is een nieuw instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijpmaken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

1.1.2 De inhoud van een exploitatieplan

Een exploitatieplan bevat de volgende verplichte onderdelen:

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

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

Naast de verplichte onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook facultatieve onderdelen worden opgenomen. Deze dienen om als gemeente kwalitatieve eisen te kunnen stellen aan de uitvoering van

de voorzieningen in het exploitatiegebied in het geval dat particuliere eigenaren zelf de gronden gaan ontwikkelen. Het betreft de volgende facultatieve onderdelen:

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

1.1.3 De procedure van een exploitatieplan

Het exploitatieplan wordt vastgesteld door de deelraad van Stadsdeel Noord gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. De vaststelling van een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het dagelijks bestuur is gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien in strijd met het exploitatieplan.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van het bestemmingsplan. Voor de eigenaren is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage verplicht en inzicht biedt in de eventuele locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle grondeigenaren geïnformeerd over het exploitatieplan. Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen en beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan.

1.2 Jaarlijkse herziening

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

De herziening is vrijgesteld van een wettelijke voorbereidingsprocedure indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals het vervangen van een kostenraming door gerealiseerde kosten en het indexeren van ramingen. Er is alleen beroep mogelijk als er sprake is van een herziening van structurele onderdelen.

1.3 Eindafrekening

Het kostenverhaal verloopt via een anterieure of posterieure overeenkomst of via de omgevingsvergunning. Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt het dagelijks bestuur een eindafrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). De houder van een omgevingsvergunning of diens rechtsopvolger kan tevens een verzoek tot het opstellen van de afrekening indienen, indien minstens 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten zijn gerealiseerd.

Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro, namelijk door de betaalde exploitatiebijdragen te herberekenen op basis van de werkelijke gerealiseerde kosten. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan de houder van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

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

1.4 Aanleiding tot dit exploitatieplan

Het bestemmingsplan Hamerstraatgebied voorziet in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Aangezien de gronden op het moment van vaststelling van het ruimtelijk besluit niet volledig in eigendom zijn van de Gemeente Amsterdam en niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten, is de deelraad van het stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam verplicht op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan vast te stellen. Het argument van de wetgever is dat het kostenverhaal voor de gemeente in deze situatie niet verzekerd is.

1.5 Koppeling met een ruimtelijk besluit

Een exploitatieplan is altijd gekoppeld aan een ruimtelijk besluit zoals een bestemmingsplan. Beide producten worden gelijktijdig vastgesteld, sluiten inhoudelijk op elkaar aan.

1.6 De begrenzing van een exploitatiegebied

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

Bij het Hamerstraatgebied is de grens van het bestemmingsplan gelijk aan de grens van het exploitatieplan.

Toelichting op hoofdstuk 2: omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan (art. 6.13.1.b Wro) is de omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Deze omschrijving stelt eisen aan de kwaliteit van de locatie en bevat een aantal kaders voor het kostenverhaal. Doel van deze omschrijving is dat beoordeeld kan worden welke werken en werkzaamheden nodig zijn voor het exploitatiegebied.

De omschreven werken en werkzaamheden worden aangelegd ten dienste van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen.

2.2 Toelichting op de omschrijving van het bouwrijpmaken

Mogelijk vinden sloop, grondwerk en saneringswerkzaamheden plaats op de (bouw)kavels. Dit is afhankelijk van de bouwplannen en van de staat van de opstallen en de gronden.

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

In het exploitatiegebied is de gemeente voornemens een aantal maatregelen te treffen in de openbare ruimte. Deze maatregelen zijn benoemd in de kaart met de voorgenomen maatregelen (Bijlage 2). Hier is ook aangegeven op welke locatie de maatregelen zijn voorzien. Het gaat om de volgende maatregelen:

- Aanpassen van de openbare verlichting in de openbare en openbaar toegankelijke ruimte in het exploitatiegebied: Aangezien het bestemmingsplan een transformatie naar gemengde functies mogelijk maakt, is een hoger kwaliteitsniveau van verlichting noodzakelijk. De investering in de aanpassing van de openbare verlichting volgt de transformatie van het gebied.
- Langzaam verkeersbrug over Motorkanaal (Locatie A op bijlage 2): Het betreft een beweegbare en eenvoudig te openen fiets/voetbrug. Deze brug zorgt voor een beter ontsluiting van het exploitatiegebied voor langzaam verkeer.
- Fiets suggestiestroken aanbrengen (Locatie B op bijlage 2): Aangezien het bestemmingsplan een transformatie naar gemengde functies maakt is een veiligere fietsverkeerafwikkeling in het gebied noodzakelijk.

- Openbaar toegankelijk maken van de IJ-oever middels een Boardwalk (Locatie C op bijlage 2): Middels een steiger is de gemeente voornemens de IJ-oever openbaar toegankelijk te maken.
- Oriëntatie op 't IJ ter plaatse van de ponthaven (Locatie D op bijlage 2): Allerlei ingrepen, zoals meer bomen, aanpassen hekken, aanleggen van een steiger, om de oriëntatie op 't IJ ter hoogte van de ponthaven te verbeteren.
- Oriëntatie op 't IJ ter plaatse van het ongedempte deel van het Johan van Hasselkanaal (Locatie E op bijlage 2): Dit betreft ingrepen, zoals herinrichten van de strook land aan de kop van het water, een watertrap/steiger en een houten steiger, om de oriëntatie op 't IJ ter hoogte van het ongedempte deel van het Johan van Hasselkanaal te verbeteren.
- De ventweg en de grasberm van de Meeuwenlaan aanpassen (Locatie F op bijlage 2): Betreft het verfraaien (zoals verbreden van de groenstrook) van de Meeuwenlaan (ventweg en grasberm).
- Het vervangen van de bomen van de Hasseltweg en het Gedempt Hamerkanaal (Locatie B op bijlage 2).
- Breed voetpad aan de zuidzijde van het Gedempt Kamerkanaal (Locatie G op bijlage 2): Betreft het uitbreiden van het voetpad langs het Gedempt Hamerkanaal.
- Straatmeubilair in de openbare en openbaar toegankelijke ruimte binnen het exploitatiegebied: Betreft het plaatsen van straatmeubilair zoals bankjes, afvalbakken en fietsvoorzieningen op diverse plaatsen afhankelijk waar de ontwikkelingen in het gebied zich afspelen.

2.4 Voorgenomen grondgebruik

In het exploitatiegebied blijft de structuur van de openbare ruimte en de in eigendom of in erfpacht uitgegeven kavels intact. Op enkele plaatsen (namelijk bij de ponthaven en bij de Kop van het Joh. Van Hasselkanaal) wordt gestreefd naar het openbaar toegankelijk maken van particulier terrein en het treffen van maatregelen op eigen terrein, zie bijlage 3.

Toelichting op hoofdstuk 3: de exploitatieopzet

3.1 Inleiding

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

- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen (zie hoofdstuk 3);
- een raming van de inbrengwaarden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten en;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten.

3.2 Uitgangspunten exploitatieopzet

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

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

- De parameters:
 - Rente: 4,25%
 - Kostenstijging: 2,10%
 - Opbrengstenstijging: 2,10%

De parameters zijn vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

- Fasering: per 1 juli van het desbetreffende jaar
- Prijspeil datum: 1 januari 2011

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

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

Indien in het exploitatieplan regels zijn gegeven voor, respectievelijk, de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en voor de koppelingen hiertussen dan dient in de exploitatieopzet hiermee rekening gehouden te worden. De aanduiding van fasering en koppelingen in de exploitatieopzet is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak van de exploitatie te kunnen plaatsen.

Aangezien in het Hamerstraatgebied niet bekend is waar en wanneer welke gronden worden herontwikkeld zijn de kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet zoveel mogelijk gelijkmatig over de jaren verdeeld. Uitgangspunt voor de gemeente is dat de investeringen in het gebied de opbrengsten vanuit het exploitatiegebied volgen.

3.4 Stedenbouwkundig programma

Ten behoeve van de bepaling van de grondopbrengsten en de gewogen eenheden is het stedenbouwkundig programma benodigd. In onderstaande tabel is het programma toegelicht.

| categorieën in het bestemmingsplan | nieuw bestemmingsplan | | | | huidige bestemmingsplan | | programma opgenomen in het exploitatieplan | | | | te transformeren | | |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|--|--------------------|---|---------------|--------------------------|---------|---------------|
| | status | aantal woningen | m2 bvo per woning | bron | m2 bvo | aantal woningen | m2 bvo | aantal woningen | categorieën in het exploitatieplan | m2 bvo | m2 bvo onderverdeling | m2 bvo | |
| werken / bedrijf | resultante | | | | 184.125 | | 220.000 | | | | | 35.875- | 35.875 |
| wonen | gemaximeerd | 200 | 125 | gebiedsinventarisatie | 25.000 | 50 | 6.250 | 150 | wonen | 18.750 | 18.750 | | |
| kantoor | gemaximeerd | | | | 30.000 | | 10.000 | | totaal kantoor | 20.000 | | | |
| | | | | | | | | | <i>kantoorachtig (50%-60% kantoor)</i> | | 5.000 | | |
| | | | | | | | | | <i>kantoorachtig (60%-70% kantoor)</i> | | 5.000 | | |
| | | | | | | | | | <i>kantoor (>70% kantoor)</i> | | 10.000 | | |
| voorzieningen | gemaximeerd | | | | 36.000 | | 3.000 | | totaal voorzieningen | 33.000 | | | |
| | | | | | | | | | <i>detailhandel</i> | | 3.200 | | |
| | | | | | | | | | <i>horeca</i> | | 1.800 | | |
| | | | | | | | | | <i>hotel</i> | | 14.000 | | |
| | | | | | | | | | <i>culturele en recreatieve voorzieningen</i> | | 3.500 | | |
| | | | | | | | | | <i>sociaal maatschappelijke voorzieningen</i> | | 10.500 | | |
| totaal | | 200 | | | - 275.125 | 50 | 239.250 | 150 | | 71.750 | 71.750 | | 35.875 |

Het programma in het bestemmingsplan is het uitgangspunt voor het programma in het exploitatieplan. Op het programma in het bestemmingsplan is het al aanwezige programma in mindering gebracht. Dan resulteert het programma dat nieuw mogelijk gemaakt wordt in het bestemmingsplan. Dit wordt vervolgens op basis van stedenbouwkundige aannames verdeeld over de grondprijscategorieën. Dit is noodzakelijk om de grondopbrengsten en het aantal gewogen eenheden te bepalen.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat 71.750 m2 bvo nieuwe functies worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de nieuwe functies een 2 maal zo hoge Fsi hebben als de be-

staande bebouwing. Om het nieuwe programma mogelijk te maken dient dus 35.875 m2 huidige bebouwing (met dus bestemming 'werken/bedrijf') getransformeerd te worden.

De toedeling van het kantoor(achtige) programma en de voorzieningen is op basis van stedenbouwkundige inzichten. Dit kan in werkelijkheid anders worden. Hier wordt dan bij de herziening van het exploitatieplan rekening meegehouden.

Met betrekking tot het kantoor (achtig) programma gelden de volgende aanvullende regels.

| kantoor (achtig) programma | methodiek van verzekeren van het kostenverhaal | in kostenverhaal |
|-------------------------------|--|---------------------------------|
| oppervlak kantoor in bouwplan | | op te nemen als categorie |
| >70% | 100% van m2 bvo's in bouwplan als kantoor | kantoor (>70% kantoor) |
| 60-70% | alleen netto m2's bvo kantoor | kantoorachtig (60%-70% kantoor) |
| 50-60% | alleen netto m2's bvo kantoor | kantoorachtig (50%-60% kantoor) |
| ≤50% | niet | niet |

Op dit moment is niet bekend op welke kavels het programma zoals dat in het exploitatieplan is opgenomen ontwikkeld zal worden. In dit exploitatieplan wordt hiermee flexibel omgegaan.

3.5 Beschrijving van de kosten

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

3.5.1 De criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

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

- Profijt: Dit houdt in dat de locatie nut moet ondervinden van de te treffen of getroffen voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: Dit houdt in dat er een causaal verband moet bestaan tussen de ontwikkeling van het project en de gemaakte kosten. Met andere woorden de voorzieningen zouden niet aan de orde zijn geweest zonder het project. Wanneer kosten langs andere weg gedekt worden zijn deze niet toerekenbaar.
- Proportionaliteit: Dit houdt in dat indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening dat dan de kosten naar evenredigheid moeten worden verdeeld over deze gebieden.

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

Met betrekking de proportionaliteit wordt gesteld dat de in het exploitatieplan opgenomen kosten volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied aangezien andere, omliggende gebieden onafhankelijk van de in het exploitatieplan opgenomen investeringen/maatregelen functioneren. De investeringen zijn alleen noodzakelijk voor het exploitatiegebied.

3.5.2 Raming van de inbrengwaarde

De inbrengwaarde bestaat uit 4 onderdelen: de inbrengwaarde van de gronden, de inbrengwaarde van de opstallen, het vrijmaken van rechten en lasten en de sloopkosten van de beoogd te verwijderen opstallen.

3.5.2.1 Gronden en opstallen (art 6.2.3 a en 6.2.3 b Bro)

De inbrengwaarde is getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. In dit exploitatieplan is niet uit gegaan van onteigening.

In het bestemmingsplan worden bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt in het gehele exploitatiegebied. De locaties waar binnen het exploitatiegebied deze bouwplannen zullen worden ontwikkeld is in het bestemmingsplan opengelaten. Om toch te komen tot de hoeveelheid in te brengen grond benodigd voor de ontwikkeling van de bouwplannen en tot de hoogte van de inbrengwaarde worden de volgende stappen gezet:

Stap 1: De bouwplannen in het bestemmingsplan vormen het programma zoals opgenomen in het exploitatieplan. Dit programma is 71.750 m² bvo in totaal.

Stap 2: Het programma zoals opgenomen in het exploitatieplan zal naar verwachting in de plaats komen van 35.875 m2 bvo bestaand programma. De aanname is namelijk dat het nieuwe programma een 2 maal zo hoge fsi zal hebben als het hiervoor te transformeren programma.

Stap 3: Uit gebiedsinventarisatie blijkt dat het huidige programma een fsi heeft van 0,82. Het te transformeren bestaande programma staat dus op 43.953,81 m2 grondoppervlakte, zie onderstaande tabel.

| Bepaling hoeveelheid in te brengen grond | | |
|---|------------------|--------|
| | | |
| | | |
| bestaand programma | 238.000,00 | m2 bvo |
| niet-openbaar gebied | 291.596,00 | m2 opp |
| fsi van bestaand programma | 0,82 | |
| | | |
| te transformeren bestaand programma | 35.875,00 | m2 bvo |
| fsi daarvan | 0,82 | |
| bijbehorend grondoppervlak | 43.953,81 | m2 opp |
| in te brengen deel van totaal niet-openbaar | 15,07% | |

Stap 4: Voor de ontwikkeling van het in de exploitatieplan opgenomen programma is dus bijna 44.000 m2 grondoppervlakte nodig. Dit oppervlak zal worden ingebracht in het exploitatieplan.

Stap 5: Volgens de taxatie is 1 m2 grondoppervlak € 246,22 waard. Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met het in te brengen grondoppervlak. Het hieruit volgende bedrag wordt als inbrengwaarde opgenomen voor de grond, zie onderstaande tabel.

| Bepaling hoogte inbrengwaarde gronden | |
|--|------------------------|
| | |
| | |
| in te brengen grond | 43.953,81 |
| waarde per m2 | € 246,22 |
| netto inbrengwaarde (nominaal) | € 10.822.306,81 |
| | |

De inbrengwaarde van de opstallen is niet opgenomen in de exploitatieopzet. Het bestemmingsplan verplicht namelijk niet ten behoeve van de transformatie de opstallen te verwijderen. De eigenaren kunnen zelf bepalen hoe ze hun terrein(en) willen (her)ontwikkelen.

3.5.2.2 Kosten voor vrijmaken van rechten en lasten (art. 6.2.3.c Bro)

Aangenomen is dat deze kosten niet van toepassing zijn aangezien de gemeente een volgende houding aanneemt bij de transformatie.

3.5.2.3 Sloopkosten (art. 6.2.3.d Bro)

Omdat de mogelijk te slopen bebouwing zich op particuliere gronden bevindt, beschikt de gemeente niet over sloopbestekken en zijn de sloopkosten geraamd op basis van eenheidsprijzen per m2 mogelijk te verwijderen bebouwing, exclusief asbestinventarisatie en sanering.

Bij de bepaling van de sloopkosten in het exploitatieplan is aangenomen dat het realiseren van het programma volledig plaatsvindt via sloop/nieuwbouw van huidige bebouwing. In de praktijk kan dit uiteraard anders gaan. Hierop wordt bij herziening het exploitatieplan aangepast.

3.5.3 Raming van de andere kosten

3.5.3.1 Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a Bro)

Het Bro stelt de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig (bodem)onderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, water-toets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd: industrielawaai, luchtkwaliteit, milieu-inventarisatie, verkeerslawaaï, geluidsonderzoeken, externe veiligheid, natuurtoets, verkeersonderzoek, taxaties exploitatieplan, bodemonderzoek en een planschade risico analyse.

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

Kosten welke betrekking hebben op bodemsanering en grondwerken dienen te worden opgenomen in de exploitatieopzet. In de exploitatieopzet is er vanuit gegaan dat het gehele in te brengen grondgebied bouwrijp gemaakt moet worden en moet worden gesaneerd. Wat betreft de sanering geldt dat in het exploitatieplan alleen rekening is gehouden met de kosten voor sanering voor het realiseren van het in het exploitatieplan opgenomen programma.

Omdat de kosten voor bodemsanering en grondwerk betrekking hebben op gronden van grondeigenaren en erfpachters, beschikt de gemeente niet over specifieke gegevens met betrekking tot deze kosten en zijn dus geraamd op basis van een kengetal.

3.5.3.3 Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6. 2.4 c. Bro)

Onder de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied vallen werkzaamheden in de sfeer van het woonrijpmaken zoals, verharding, civiele constructies, groenvoorzieningen, openbare verlichting en straatmeubilair. De kosten van deze voorzieningen zijn verhaalbaar.

In het Hamerstraatgebied is de gemeente voornemens een aantal maatregelen in de openbare ruimte te treffen. Al deze maatregelen voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit en worden dus volledig opgenomen in het exploitatieplan. De maatregelen worden getroffen om de transformatie te faciliteren en te ondersteunen.

De kosten zijn zoveel mogelijk geraamd op basis van civiel technische ramingen. Waar dit niet mogelijk was, is gebruik gemaakt van kengetallen.

3.5.3.4 Proceskosten en de kosten van voorbereiding en toezicht (art. 6.2.4.g t/m j. Bro)

De proceskosten en de kosten van voorbereiding en toezicht worden berekend aan de hand van het rekenmodel plankosten exploitatieplan. Gebruik gemaakt is van het rekenmodel welke in vrijgegeven in het kader van de ontwerp ministeriele regeling plankosten exploitatieplan van het ministerie van Infrastructuur en Milieu uit 2010. De uitkomst van het rekenmodel geeft een forfaitaire raming van de proceskosten op te nemen in het exploitatieplan. Onder de proceskosten in het rekenmodel vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding en toezicht (V&T). Het ingevulde rekenmodel is opgenomen in de bijlagen.

Bij het invullen van het rekenmodel zijn alleen de gemeentelijke activiteiten meegenomen. Hierdoor worden alleen de kosten opgenomen werkzaamheden die gemeente in de praktijk zelf gaat doen. De werkzaamheden die naar verwachting door eigenaren zelf worden uitgevoerd zijn dus achterwege gebleven.

3.5.3.5 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het kader van de transformatie van het Hamerstraatgebied is hiervan geen sprake en zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

3.5.3.6 Kosten voor voorzieningen (mede) voor andere in de toekomst te realiseren locaties (Art. 6.2.4.f. Bro)

In het kader van de transformatie van het Hamerstraatgebied is geen sprake van voorzieningen waar (mede) andere in de toekomst te realiseren locaties baat bij hebben en zijn geen kosten opgenomen.

3.5.3.7 De vergoedingen bij ontwerpcompetities (Art. 6.2.4. i)

In het kader van de transformatie van het Hamerstraatgebied is geen sprake van dergelijke vergoedingen en zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

3.5.3.8 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro)

In het kader van de transformatie van het Hamerstraatgebied zijn van kosten van tijdelijk beheer niet voorzien en zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

3.5.3.9 Planschade (6.2.4.l Bro)

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De conclusie van deze analyse is dat van planschade sprake zou kunnen zijn. De raming van de planschade is gebaseerd op de planschaderisicoanalyse.

Bij een planschade claim dient vergeleken te worden wat op grond van het oude planologische regime maximaal mogelijk is, ongeacht de vraag of verwezenlijking ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, en wat op grond van het nieuwe planologische regime maximaal mogelijk is.

3.5.3.10 niet terugvorderbare belastingen (Art. 6.2.4.m. Bro)

In het kader van de transformatie van het Hamerstraatgebied zijn van kosten van niet terugvorderbare belastingen niet voorzien en zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

3.5.3.11 renteactivering (6.2.4. n. Bro)

Er heeft nog geen renteactivering plaatsgevonden.

3.6 Beschrijving van de opbrengsten

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten in het kort toegelicht en onderbouwd. De opbrengsten die meegenomen mogen worden in het exploitatieplan zijn vastgelegd in art.6.2.7 van het Bro.

3.6.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 a. Bro)

In de exploitatieopzet dienen de grondopbrengsten opgenomen te worden. De basis hiervoor zijn het bouwprogramma en het gemeentelijk grondprijnsbeleid.

In paragraaf 3.4 is het programma opgenomen. Op basis van dit programma en de grondprijzen per functie worden de grondopbrengsten bepaald. De grondprijzen zijn gebaseerd op het grondprijnsbeleid van de Gemeente Amsterdam. Zie onderstaande tabel:

| Berekening grondopbrengsten | | | | |
|--|---|---------------|------------------------------|-------------------------|
| categorieën in BP | categorieën | m2 bvo | grondprijs per m2 bvo | |
| | | | per 1-1-2011 | |
| | | | | grondopbrengsten |
| woningen | woningen | 18.750 | € 269,48 | € 5.052.759,74 |
| bedrijf/kantoorachtig | kantoorachtig (50%-60% kantoor) | 5.000 | € 421,00 | € 2.105.000,00 |
| bedrijf/kantoorachtig | kantoorachtig (60%-70% kantoor) | 5.000 | € 446,00 | € 2.230.000,00 |
| kantoor | kantoor (>70% kantoor) | 10.000 | € 464,00 | € 4.640.000,00 |
| winkels | detailhandel / winkels | 3.200 | € 671,00 | € 2.147.200,00 |
| horeca 1,3,4 | horeca (gemiddelde) | 1.800 | € 791,00 | € 1.423.800,00 |
| horeca 1 | fastfood restaurant | - | € 1.271,00 | € - |
| horeca 3 | cafe/bar | - | € 671,00 | € - |
| horeca 3 | koffiehuis | - | € 671,00 | € - |
| horeca 4 | restaurant | - | € 671,00 | € - |
| horeca 4 | lunchroom | - | € 671,00 | € - |
| horeca 5 | hotel 1,2,3,4 ster (gemiddelde) | 14.000 | € 480,00 | € 6.720.000,00 |
| horeca 5 | hotel 3 ster (incl 1 en 2 ster) | - | € 458,00 | € - |
| horeca 5 | hotel 4 ster (incl 5 ster) | - | € 502,00 | € - |
| culturele en recreatieve voorzieningen | cultuur en ontspanning; cultuur commercieel/leisure | 3.500 | € 334,00 | € 1.169.000,00 |
| maatschappelijke voorzieningen | sociaal maatschappelijk/cultureel maatschappelijk | 10.500 | € 155,00 | € 1.627.500,00 |
| totaal | | 71.750 | | € 27.115.259,74 |

Voor horeca 1,3,4 en voor hotel is een gemiddelde prijs genomen.

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

Naast de grondopbrengsten bestaan ook overige opbrengsten in een exploitatieplan. Dit kunnen onder meer subsidies of bijdragen van andere exploitatieplannen zijn.

Bij de transformatie van het Hamerstraatgebied worden voorsnog geen subsidies en andere bijdragen voorzien.

3.7 Bepaling maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

Indien de kosten lagere zijn dan de grondopbrengsten dan kunnen alle kosten verhaald worden. Dit laatste is het geval in dit exploitatieplan.

3.8 Berekening te verhalen kosten per gewogen eenheid

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

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

Om de grondopbrengst van het gehele gebied te kunnen berekenen is van belang hoeveel m² bvo per uitgiftecategorie op grond van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. De totale oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de betreffende wegingsfactor. Dit leidt tot het aantal gewogen eenheden dat voor die betreffende uitgiftecategorie binnen het exploitatiegebied gerealiseerd kan worden. De gewogen eenheden van alle categorieën worden bij elkaar opgeteld.

Vervolgens worden alle te verhalen kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden. Een te verhalen bedrag per gewogen eenheid ontstaat.

3.9 Exploitatiebijdragen van grondeigenaren

3.9.1 De exploitatiebijdrage

Het Dagelijks Bestuur verhaalt de kosten gebaseerd op dit exploitatieplan op de aanvrager van een omgevingsvergunning. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend en wordt een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het meest recente onherroepelijke exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet.

3.9.2 Methode bepaling van de exploitatiebijdrage

Als een particuliere grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt voor een aangewezen bouwplan, dan volgt een berekening van de exploitatiebijdrage. Deze berekening ziet er als volgt uit:

Stap 1: Het bepalen van het aantal gewogen eenheden naar aanleiding van de vergunningaanvraag gebaseerd op het bouwprogramma zoals opgenomen in de vergunningaanvraag.

Stap 2: Het aantal gewogen eenheden wordt vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen eenheid. Hieruit volgt de bruto exploitatiebijdrage.

Stap 3: Op de bruto exploitatiebijdrage worden de volgende posten in mindering gebracht:

- De Inbrengwaarde van de gronden waarop het bouwplan wordt gerealiseerd conform de taxatie ten behoeve van het exploitatieplan.
- De kosten die de aanvrager heeft gemaakt voorzover deze zijn opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De kostenopgave dient door de aanvrager onderbouwd te worden met facturen. Indien na betaling van de netto exploitatiebijdrage de aanvrager kosten maakt, kan de aanvrager deze kosten declareren bij de gemeente tot maximaal de in het exploitatieplan opgenomen kosten voor de desbetreffende werkzaamheden. Als basis dient het laatst vastgestelde exploitatieplan.

Stap 4: aan de omgevingsvergunning wordt een financiële voorwaarde verbonden (art. 6.17 lid 2 wro) waarin de netto exploitatiebijdrage en de betalingsregeling zijn opgenomen.

Hieronder staat een voorbeeld berekening.

| Voorbeeld berekening exploitatiebijdrage | | | |
|---|-------------|-----------------|---------------------|
| | hoeveelheid | factor / bedrag | totalen |
| Stel: nieuw programma: | | | |
| -kantoor in m2 bvo | 500 | 1,721831325 | 860,92 |
| -wonen in m2 bvo | 500 | 1,000000000 | 500,00 |
| | | | |
| totaal aantal gewogen eenheden | | | 1.360,92 |
| bedrag per gewogen eenheid | | € 206,97 | |
| bruto exploitatiebijdrage | | | € 281.668,64 |
| in aftrek: netto inbrengwaarde obv taxatie voor des betreffend kavel | | | |
| inbrengwaarde | | | € 100.000,00 |
| in aftrek: sloopkosten tot maximaal hoogte in EP | | | |
| aantal m2 bvo max: | 400 | | |
| sloopkosten per m2 bvo in EP: | | € 60,00 | |
| sloopkosten in aftrek: | | | € 24.000,00 |
| in aftrek eigen kosten bouwrijpmaken terrein: | | | |
| aantal m2 grondoppervlak bouwrijp maken: | 500 | | |
| bouwrijpmaak kosten per m2 grondoppervlak | | € 50,00 | |
| bouwrijpmaak kosten in aftrek maximaal: | | | € 25.000,00 |
| | | | |
| totale aftrek | | | € 149.000,00 |
| | | | |
| netto exploitatiebijdrage te betalen bij omgevingsvergunning prijspeil 1-1-2011 | | | € 132.668,64 |

De netto exploitatiebijdrage wordt nog verhoogd met de rente vanaf peildatum van het exploitatieplan tot het moment van betaling. Het rentepercentage is conform het door het college van B&W van de gemeente Amsterdam vastgestelde percentage.

3.10 Het percentage gerealiseerde kosten

Volgens art 6.2.8. Bro dient in het exploitatieplan vermeld te worden welk deel van de kosten al gerealiseerd is. Bij een percentage van 90% of hoger mogen grondeigenaren verzoeken om een tussentijdse eindafrekening. Het percentage wordt berekend door de gerealiseerde kosten te delen door de contante waarde van de totale kosten.

DEEL B | DE REGELS

Hoofdstuk 1: De status van het exploitatieplan

Artikel 1 Begrippen

1.1 Anterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie, gesloten vóór vaststelling van een planologische maatregel

1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

1.3 Bouwplan

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro

1.4 Bvo

Brutovloeroppervlak, de totale oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., en met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen, gemeten zoals bepaald in artikel 2.2 van het bestemmingsplan.

1.5 Eigen terrein

Eigen terrein in het kader van dit exploitatieplan is terrein in eigendom of in erfpacht waarop de gemeente voornemens is fysieke maatregelen te treffen, zie bijlage 3.

1.6 Exploitatiebijdrage

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

1.7 Exploitatiegebied

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

1.8 Exploitatieplan

Een plan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro

1.9 FSI

Floor Space Index, de verhouding tussen de omvang van de bebouwing en de omvang van het perceel waarop de bebouwing staat.

1.10 Omgevingsvergunning

Een vergunning verleend op basis van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1.11 Openbare ruimte

De gronden waarop openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd.

1.12 Openbaar toegankelijke ruimte

Gronden niet in (bloot) eigendom dan wel bezit van de gemeente die openbaar toegankelijk zijn voor eenieder.

1.13 Posterieure overeenkomst

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

Artikel 2 Koppeling met een ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Artikel 3 De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatieplan is van toepassing op de gronden gelegen in het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is aangegeven op Bijlage 1. De grens van het exploitatiegebied is gelijk aan de grens van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: De omschrijving van werken en werkzaamheden

Artikel 4 Bouwrijpmaken

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

- Sloop van opstallen;
- Grondwerken zoals afgraven, ophogen en egaliseren van de kavels;
- Verwijderen bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van de kavels in het exploitatiegebied;
- Uitvoeren van projectmatige bodemsanering.

Artikel 5 Inrichten van de openbare en openbaar toegankelijke ruimte

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

- Aanpassing van de openbare verlichting;
- Een langzaamverkeersbrug over het Motorkanaal;
- Aanbrengen van fiets suggestiestroken;
- Het aanbrengen van voorzieningen om een langzaamverkeersroute langs 't IJ mogelijk te maken;
- Het doen van ingrepen, zoals het plaatsen van bomen, aanpassen van hekken, aanbrengen van een steiger om de oriëntatie op 't IJ vanaf de ponthaven te verbeteren;
- Het doen van ingrepen zoals het herinrichten van de stook land en het aanbrengen van steigers om de oriëntatie op 't IJ ter hoogte van het ongedempte deel van het Johan van Hasseltkanaal te verbeteren;
- Het aanpassen van de ventweg en de groenberm van de Meeuwenlaan;
- Het vervangen van bomen langs de Hasseltweg en het Gedempt Hamerkanaal;
- het uitbreiden van het voetpad langs het Gedempt Hamerkanaal;
- Het plaatsen van straatmeubilair, zoals bankjes, afvalbakken en fietsvoorzieningen, op diverse plaatsen.

Indien werken voorzien op bepaalde locaties binnen het exploitatiegebied dan staat dat aangeven op bijlage 2 'locatie maatregelen'.

Hoofdstuk 3: De exploitatieopzet

Artikel 6 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt 10 jaren vanaf het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de berekeningen in dit exploitatieplan is uitgegaan van de periode 1-1-2011 t/m 31-12-2020. Bij herziening van het exploitatieplan kan deze aanname worden geactualiseerd.

Artikel 7 De aanduiding van de fasering en de koppelingen

Uitgangspunt van het beleid van de gemeente ten aanzien van het Hamerstraatgebied is dat de kosten de opbrengsten volgen. Als de gemeente voldoende financiële middelen heeft verkregen uit het exploitatiegebied, zal zij de in de het exploitatieplan opgenomen investeringen uitvoeren.

Artikel 8 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

In de exploitatieopzet is de inbrengwaarde als volgt opgenomen:

| Inbrengwaarden | | | | |
|----------------|-------------|--|------------------------|------------------------|
| artikel Wro | artikel Bro | omschrijving | nominaal per 1-1-2011 | contant per 1-1-2011 |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.a | waarde van de gronden | € 10.822.306,81 | € 9.664.325,67 |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.b | waarde van te slopen opstallen | € - | € - |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.c | kosten van vrijmaken van rechten en lasten | € - | € - |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.d | kosten van sloop, verwijdering, verplaatsing | € 2.152.500,00 | € 1.922.183,63 |
| | | Inbrengwaarden totaal | € 12.974.806,81 | € 11.586.509,30 |

Artikel 9 Raming van de andere kosten

In de exploitatieopzet zijn de andere kosten als volgt opgenomen:

| Andere kosten | | | | | |
|----------------|-------------------|-------------|--|------------------------|-----------------------|
| artikel Wro | artikel Bro | artikel Bro | omschrijving | nominaal per 1-1-2011 | contant per 1-1-2011 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.a | | onderzoekskosten | € 177.583,00 | € 177.583,00 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.b | | bodemsanering en grondwerk | € 2.207.690,44 | € 1.971.455,81 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.c | verhardingen en civiele constructies | € 4.046.665,00 | € 3.631.276,42 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.e | groenvoorzieningen | € 484.349,00 | € 402.304,99 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.f | openbare verlichting en brandkranen | € 225.000,00 | € 188.475,45 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.g | straatmeubilair, spelen, kunst en afrastreringen | € 224.554,00 | € 184.222,53 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.g,h,i,j | | proceskosten | € 2.426.910,15 | € 2.401.754,08 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.l | | planschade | € 300.000,00 | € 281.834,31 |
| | | | Overige kosten totaal | € 10.092.751,59 | € 9.238.906,60 |

Artikel 10 Raming van de opbrengsten

In de exploitatieopzet zijn de opbrengsten als volgt opgenomen:

| Opbrengsten | | | | | |
|----------------|-------------|--|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| artikel Wro | artikel Bro | | omschrijving | nominaal per 1-1-2011 | contant per 1-1-2011 |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.a | | grondopbrengsten | € 27.115.259,74 | € 24.213.941,20 |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.b | | bijdragen gemeente | € - | € - |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.c | | bijdragen derden | € - | € - |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.d | | bijdragen andere gebiedsexploitatie | € - | € - |
| | | | totale opbrengsten | € 27.115.259,74 | € 24.213.941,20 |

Artikel 11 Bepalen van de maximaal te verhalen kosten

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

| Berekening te verhalen kosten | |
|--|-----------------------------|
| onderdelen | bedrag contant per 1-1-2011 |
| Totale kosten | € 20.825.415,90 |
| Minus bijdragen derden | € - |
| Minus bijdragen andere grondexploitaties | € - |
| netto te verhalen | € 20.825.415,90 |
| grondopbrengsten | € 24.213.941,20 |
| maximaal te verhalen kosten | € 20.825.415,90 |

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

Artikel 12 Wijze van toerekening van te verhalen kosten

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

| Berekening aantal gewogen eenheden | | | | | |
|--|---|---------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| categorieën in BP | categorieën | m2 bvo | grondprijs per m2 bvo | wegingsfactor | gewogen eenheden |
| | | | per 1-1-2011 | per m2 obv grondprijs | |
| woningen | woningen | 18.750 | € 269,48 | 1,000000000 | 18.750,00 |
| bedrijf/kantoorachtig | kantoorachtig (50%-60% kantoor) | 5.000 | € 421,00 | 1,56226506 | 7.811,33 |
| bedrijf/kantoorachtig | kantoorachtig (60%-70% kantoor) | 5.000 | € 446,00 | 1,655036145 | 8.275,18 |
| kantoor | kantoor (>70% kantoor) | 10.000 | € 464,00 | 1,72183133 | 17.218,31 |
| winkels | detailhandel / winkels | 3.200 | € 671,00 | 2,489975904 | 7.967,92 |
| horeca 1,3,4 | horeca (gemiddelde) | 1.800 | € 791,00 | 2,935277108 | 5.283,50 |
| horeca 1 | fastfood restaurant | | € 1.271,00 | 4,716481928 | |
| horeca 3 | cafe/bar | | € 671,00 | 2,489975904 | |
| horeca 3 | koffiehuis | | € 671,00 | 2,489975904 | |
| horeca 4 | restaurant | | € 671,00 | 2,489975904 | |
| horeca 4 | lunchroom | | € 671,00 | 2,489975904 | |
| horeca 5 | hotel 1,2,3,4 ster (gemiddelde) | 14.000 | € 480,00 | 1,781204819 | 24.936,87 |
| horeca 5 | hotel 3 ster (incl 1 en 2 ster) | | € 458,00 | 1,699566265 | |
| horeca 5 | hotel 4 ster (incl 5 ster) | | € 502,00 | 1,862843373 | |
| culturele en recreatieve voorzieningen | cultuur en ontspanning: cultuur commercieel/leisure | 3.500 | € 334,00 | 1,239421687 | 4.337,98 |
| maatschappelijke voorzieningen | sociaal maatschappelijk/cultureel maatschappelijk | 10.500 | € 155,00 | 0,575180723 | 6.039,40 |
| totaal | | 71.750 | | | 100.620,48 |

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

| Berekening te verhalen kosten per gewogen eenheid | | |
|---|--|-----------------|
| totaal te verhalen kosten | | € 20.825.415,90 |
| aantal gewogen eenheden | | 100.620,48 |
| bedrag per gewogen eenheid | | € 206,97 |

Op basis van het bedrag per gewogen eenheid en het aantal gewogen eenheden in een bouwvraag wordt de bruto exploitatiebijdrage bepaald. In de toelichting wordt aangegeven hoe de exploitatiebijdrage berekend wordt.

Artikel 13 Het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is vrijwel nihil.

Hoofdstuk 4: Verbodsregel en citeertitel

Artikel 14 Verbodsregel

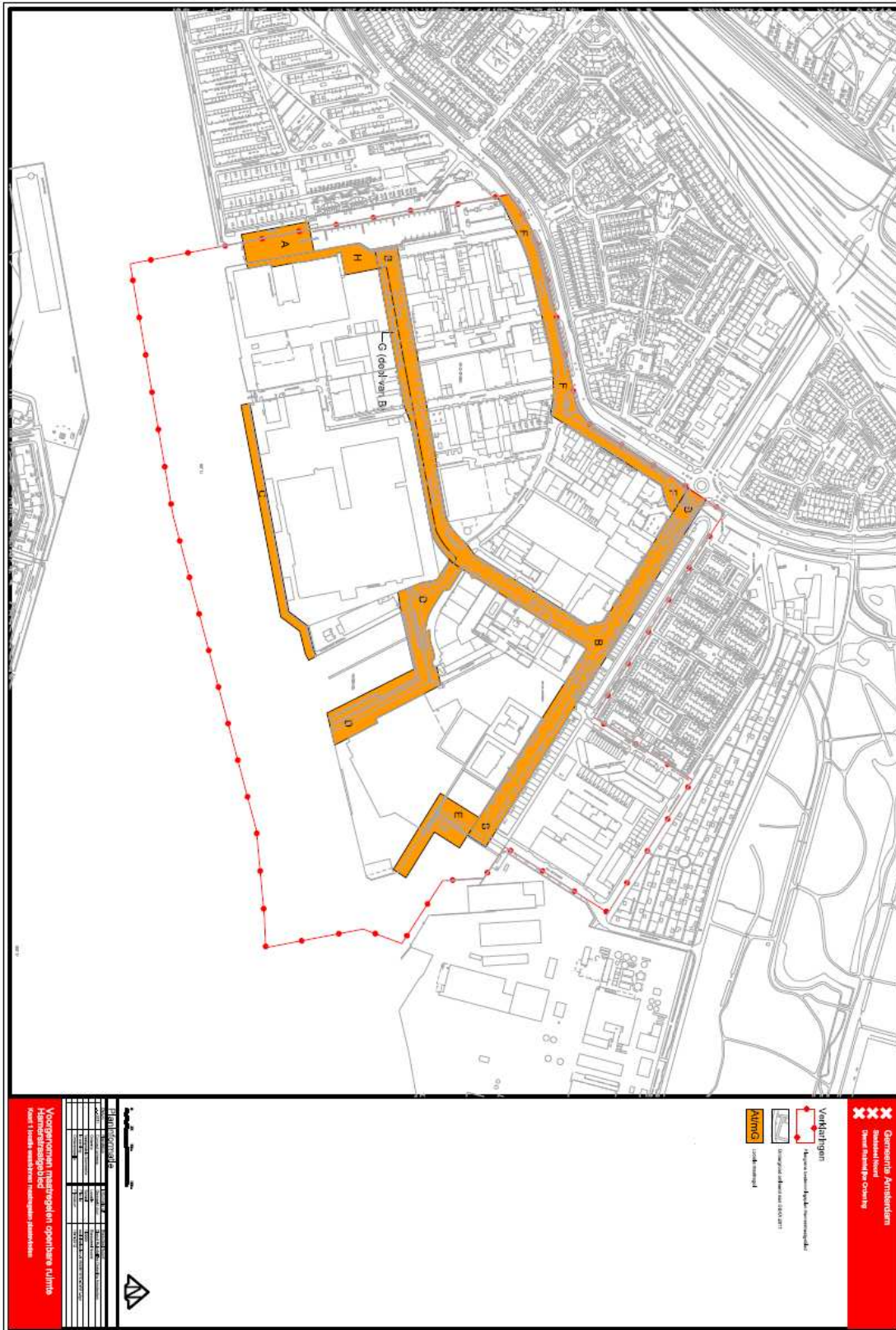
Het is verboden te handelen in strijd met de regels.

Artikel 15 Citeertitel

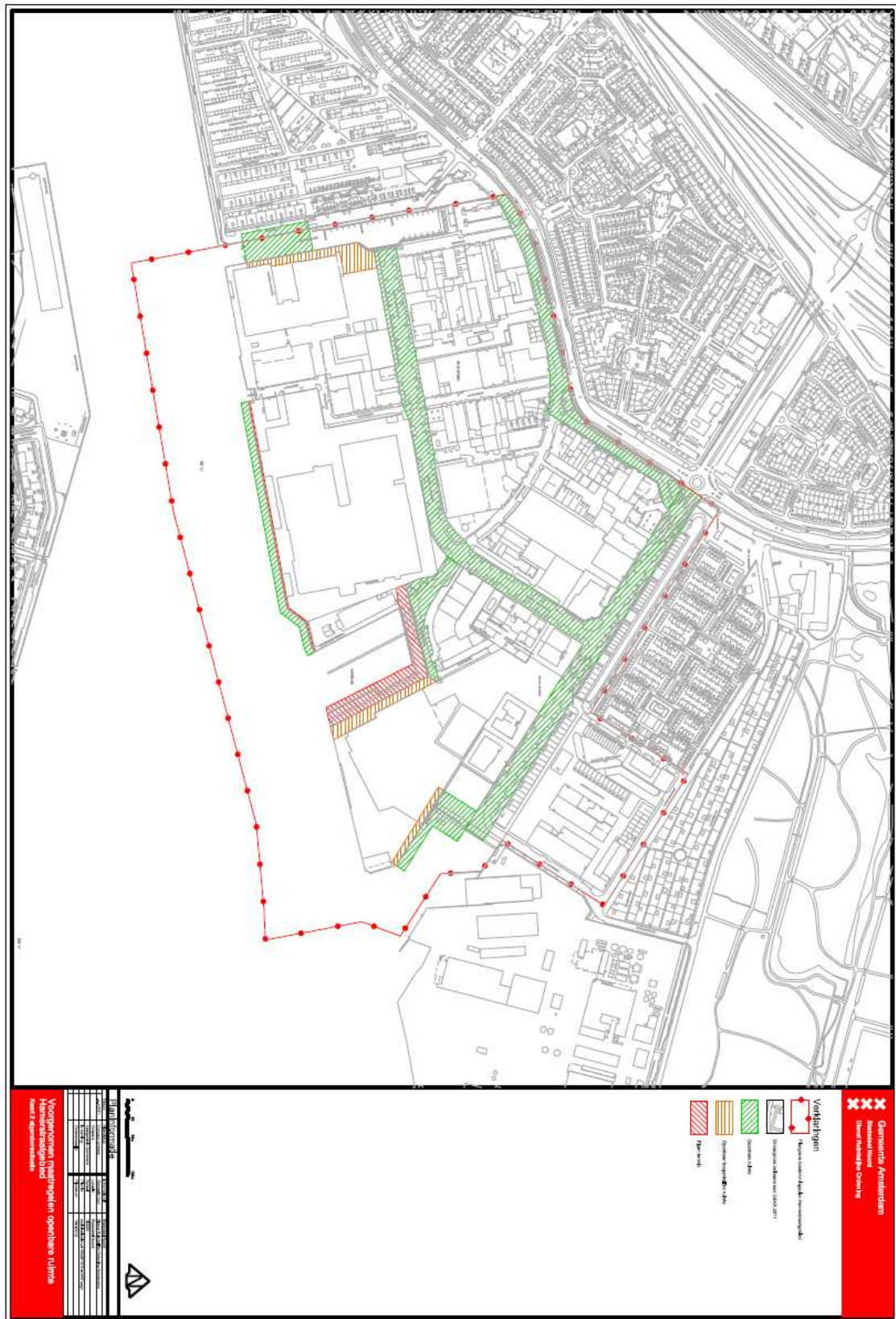
Dit exploitatieplan wordt aangehaald als “Exploitatieplan Hamerstraatgebied”.

DEEL C | BIJLAGEN

Bijlage 2: de voorgenoemen maatregelen



Bijlage 3: de openbare en de openbaar toegankelijke ruimte



Bijlage 4: Berekeningen

De nominale en contante waarde van de kosten en opbrengsten

| Kosten | | | | | |
|-----------------------|--------------------|--|---|-----------------------------|----------------|
| Inbrengwaarden | | | | | |
| artikel Wro | artikel Bro | omschrijving | nominaal per 1-1-2011 | contant per 1-1-2011 | |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.a | waarde van de gronden | € 10.822.306,81 | € 9.664.325,67 | |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.b | waarde van te slopen opstallen | € - | € - | |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.c | kosten van vrijmaken van rechten en lasten | € - | € - | |
| Wro 6.13.1.c.1 | Bro 6.2.3.d | kosten van sloop, verwijdering, verplaatsing | € 2.152.500,00 | € 1.922.183,63 | |
| | | Inbrengwaarden totaal | € 12.974.806,81 | € 11.586.509,30 | |
| Andere kosten | | | | | |
| artikel Wro | artikel Bro | omschrijving | nominaal per 1-1-2011 | contant per 1-1-2011 | |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.a | onderzoekskosten | € 177.583,00 | € 177.583,00 | |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.b | bodemsanering en grondwerk | € 2.207.690,44 | € 1.971.455,81 | |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.c | verhardingen en civiele constructies | € 4.046.665,00 | € 3.631.276,42 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.e | groenvoorzieningen | € 484.349,00 | € 402.304,99 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.f | openbare verlichting en brandkranen | € 225.000,00 | € 188.475,45 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.c. | Bro 6.2.5.g | straatmeubilair, spelen, kunst en afrasteringen | € 224.554,00 | € 184.222,53 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.g,h,i,j | | proceskosten | € 2.426.910,15 | € 2.401.754,08 |
| Wro 6.13.1.c.2 | Bro 6.2.4.l | | planschade | € 300.000,00 | € 281.834,31 |
| | | Overige kosten totaal | € 10.092.751,59 | € 9.238.906,60 | |
| Totale kosten | | | € 23.067.558,40 | € 20.825.415,90 | |
| Opbrengsten | | | | | |
| artikel Wro | artikel Bro | omschrijving | nominaal per 1-1-2011 | contant per 1-1-2011 | |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.a | grondopbrengsten | € 27.115.259,74 | € 24.213.941,20 | |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.b | bijdragen gemeente | € - | € - | |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.c | bijdragen derden | € - | € - | |
| Wro 6.13.1.c.3 | Bro 6.2.7.d | bijdragen andere gebiedsexploitatie | € - | € - | |
| | | totale opbrengsten | € 27.115.259,74 | € 24.213.941,20 | |
| Saldo | | | € 4.047.701,34 | € 3.388.525,31 | |

Bijlage 5: Rekenmodel plankosten exploitatieplan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

| | | |
|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Datum | 12-12-2012 | |
| Gemeente | Amsterdam | |
| Projectnaam | Exploitatieplan Hamerstraatgebied | |
| Projectnummer | | |
| Datum prijspeil | 1-1-2011 | |
| Looptijd project in jaren | 13 | <input type="button" value="print"/> |
| Aantal werkweken per jaar | 42 | |

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 uitgeefbaar

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

Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal

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

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 uitgaven verwacht u ? stuks

| Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan | | <input type="button" value="print"/> |
|--|-----|---|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> invullen! <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Datum 12-12-2012 Gemeente Amsterdam Projectnaam Exploitatieplan Hamerstraatgebied Projectnummer 0 Datum prijspeil 1-1-2011 Looptijd project in jaren 13 </div> </div> | | |
| Produkt / Activiteit | | |
| Verwerking | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.1 | Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) 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="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.2 | Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.3 | Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht |
| Stedenbouw | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.1 | Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.2 | Prijsraag uur voor organiseren |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.3 | Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.4 | Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.5 | Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.6 | Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw |
| Ruimtelijke ordening | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> 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="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.2 | Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.3 | Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan |
| Civiele en cultuur techniek | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 4.1 | Planontwikkeling uur per week |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 4.2 | Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijkmaken |
| Landmeten/vastgoed informatie | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 5.1 | Kaartmateriaal uur per week |
| Communicatie | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 6.1 | Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel |
| Gronduitgifte | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> 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 uitgiffen |
| Management | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 8.1 | Projectmanagement uur per week |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 8.2 | Projectmanagementassistentie uur per week |
| Planeconomie | | |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 9.1 | Planeconomie uur per week |

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

| Datum | 12-12-2012 | Complexiteit | 139% |
|--|--|--------------------|--------------------|
| Gemeente | Amsterdam | | |
| Projectnaam | Exploitatieplan Hamerstraatgebied | | |
| Projectnummer | 0 | | |
| Datum prijspeil | 1-1-2011 | | print |
| Looptijd project in jaren | 13 | | |
| <i>Produkt/activiteit</i> | <i>uren</i> | <i>euro's</i> | <i>euro's in %</i> |
| Verwerving | 60 | € 7.200 | 0% |
| 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak | - | € - | 0% |
| 1.2 Onteigenen van onroerende zaken | - | € - | 0% |
| 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | 60 | € 7.200 | 0% |
| Stedenbouw | 2.353 | € 282.300 | 12% |
| 2.1 Programma van Eisen | 237 | € 28.440 | 1% |
| 2.2 Prijsvraag | - | € - | 0% |
| 2.3 Masterplan | - | € - | 0% |
| 2.4 Beeldkwaliteitsplan | 283 | € 33.900 | 1% |
| 2.5 Stedenbouwkundig plan | 1.343 | € 161.160 | 7% |
| 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | 490 | € 58.800 | 2% |
| Ruimtelijke Ordening | 287 | € 34.433 | 1% |
| 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | - | € - | 0% |
| 3.2 Opstellen en procedure wijziging | 90 | € 10.800 | 0% |
| 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | 197 | € 23.633 | 1% |
| Civiele en cultuur techniek | 1.892 | € 939.707 | 39% |
| 4.1 Planontwikkeling | 1.892 | € 191.122 | 8% |
| 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering | | € 748.585 | 31% |
| Landmeten/vastgoedinformatie | 354 | € 32.222 | 1% |
| 5.1 Kaartmateriaal | 354 | € 32.222 | 1% |
| Communicatie | 757 | € 346.777 | 14% |
| 6.1 Omgevingsmanagement | 757 | € 346.777 | 14% |
| Gronduitgifte | 200 | € 24.400 | 1% |
| 7.1 Gronduitgiftecontracten | 200 | € 24.400 | 1% |
| Management | 4.957 | € 587.076 | 24% |
| 8.1 Projectmanagement | 2.833 | € 393.745 | 16% |
| 8.2 Projectmanagementassistentie | 2.125 | € 193.332 | 8% |
| Planeconomie | 1.416 | € 172.794 | 7% |
| 9.1 Planeconomie | 1.416 | € 172.794 | 7% |
| totaal | 12.276 | € 2.426.910 | 100% |