



Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, nr. IENM/BSK-2016/303999, houdende regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan (Regeling plankosten exploitatieplan)

De Minister van Infrastructuur en Milieu,

Gelet op artikel 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

aanbrengtijd: periode voor het aanbrengen van voorbelasting of ophoging;

Besluit: Besluit ruimtelijke ordening;

bestek: omschrijving en tekeningen van een uit te voeren werk;

binnenstedelijke locatie: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, binnen de bebouwde kom, waarin minder dan 70% van het grondoppervlak onbebouwd is;

bebouwde kom: bebouwde kom als bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994;

bodemgesteldheid: fysisch technische geschiktheid van de grond voor bouwplannen, in overwegende mate bepaald door de aanwezige grondsoort en bepalend voor de voorzieningen die op of in de grond getroffen worden;

bouwperceel: aaneengesloten stuk grond waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

bovenwijkse infrastructurele voorziening: infrastructurele voorziening die ten dienste staat van het exploitatiegebied en een of meer andere exploitatiegebieden of bestaande bebouwing;

civiele en cultuurtechniek: activiteiten als bedoeld in de artikelen 6.2.3, onderdeel d, en 6.2.4, onderdelen b, met uitzondering van bodemsanering, en c, van het Besluit alsmede activiteiten als bedoeld in deze onderdelen, voor zover artikel 6.2.4, onderdeel e of f, van het Besluit op de kosten van die activiteiten betrekking heeft;

complexiteitsfactor: percentage waarmee de kosten van in de bijlage specifiek aangeduide producten of activiteiten of onderdelen daarvan worden verlaagd of verhoogd als een exploitatieplan door een samenspel van kenmerken eenvoudiger of ingewikkelder is dan het exploitatieplan dat bij het opstellen van deze regeling als referentie is gebruikt;

deelgebied: deel van het exploitatiegebied, waarin de werkzaamheden niet gelijktijdig met die in een aangrenzend deel van het exploitatiegebied plaatsvinden;

exploitatiegebied: geheel van gronden waarop een exploitatieplan betrekking heeft;

exploitatieopzet: exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, van de wet;

exploitatieplan: exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet;

exploitatieperiode: in het exploitatieplan bepaalde periode van uitvoering van dat plan;

goede bodemgesteldheid: bodem die zonder voorbelasten bebouwd kan worden;

herstructureringsgebied: exploitatiegebied waarin voor meer dan 50% van het uitgeefbare grondoppervlak sprake is van functieverandering van de bestaande bebouwing, van sloop met vervangende nieuwbouw of van ingrijpende renovatie van de bebouwing, waarbij ook de verkaveling en de openbare ruimte worden gewijzigd;

historisch gebied: exploitatiegebied waarvan meer dan 10% van het grondoppervlak met monumenten is bebouwd of waarvan het grondoppervlak dat is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht dat is aangewezen op grond van artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, al dan niet tezamen met het grondoppervlak dat met monumenten is bebouwd, meer dan 50% bedraagt;

inbreidingslocatie: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, binnen de bebouwde kom, waarin ten minste 70% van het grondoppervlak onbebouwd is;

integraal ophogen: ophogen van meer dan 60% van het exploitatiegebied;

invloedsfactor: percentage waarmee de kosten van in de bijlage specifiek aangeduide producten of activiteiten of onderdelen daarvan worden verlaagd of verhoogd als sprake is van een omstandigheid die leidt tot lagere of hogere plankosten dan bij het exploitatieplan dat bij het opstellen van de regeling als referentie is gebruikt;

looptijd: periode van voorbereiding van het exploitatieplan tot en met het einde van de exploitatieperiode;



omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan: omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van een bestemmingsplan, inpassingsplan of beheersverordening;
partieel ophogen: ophogen van ten hoogste 60% van het exploitatiegebied;
plankosten: kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen a en g tot en met j, van het Besluit;
projectuitvoeringsbesluit: besluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet;
slechte bodemgesteldheid: veenbodem, klei op veen en bouwfysisch vergelijkbare bodemsoorten die worden voorbelast alvorens tot bouwen kan worden overgegaan;
uitbreidingslocatie: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom, waarin minder dan 70% van de gronden onbebouwd is;
uitleglocatie: exploitatiegebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom, waarin ten minste 70% van het grondoppervlak onbebouwd is;
uitwerkingsplan: uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
verwijdertijd: periode waarin voorbelasting wordt verwijderd;
voorbelasten: ophogen van gronden om het inklinken te versnellen;
zettingstijd: periode tussen de start van het voorbelasten of ophogen en het moment waarop de eindzetting is bereikt.

Artikel 2. Uitgezonderde plankosten

Deze regeling is niet van toepassing op plankosten voor:

- het verrichten van onderzoek als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdeel a, van het Besluit met uitzondering van het verrichten van grondmechanisch onderzoek,
- het voorbereiden van en toezicht houden op de uitvoering van bodemsanering,
- vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities, en
- bovenwijkse infrastructurele voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

Artikel 3. Berekening plankosten

- Het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, is een optelsom van de kosten van de in de bijlage genoemde producten of activiteiten, voor zover die bij het exploitatieplan van toepassing zijn. De ten hoogste te verhalen kosten per product of activiteit worden bepaald aan de hand van de bijlage.
- Op de kosten, bedoeld in het tweede lid, is een in de bijlage opgenomen invloedsfactor of complexiteitsfactor van toepassing.
- De van toepassing zijnde invloedsfactor wordt bepaald aan de hand van de kenmerken van het project. Als in de bijlage is aangegeven dat meerdere invloedsfactoren van toepassing zijn op één product of activiteit of onderdeel daarvan, wordt het gemiddelde van die invloedsfactoren gehanteerd.
- De van toepassing zijnde complexiteitsfactor is het gemiddelde van de in de laatste kolom van tabel 1 van de bijlage genoemde invloedsfactoren, voor zover die bij het exploitatieplan van toepassing zijn.
- Voor de bepaling van de ten hoogste te verhalen plankosten worden de producten die worden gemaakt en de activiteiten die worden verricht gedurende de looptijd in aanmerking genomen, met dien verstande dat de periode van voorbereiding van het exploitatieplan wordt geacht te bedragen:
 - twee jaar, als de complexiteitsfactor kleiner is dan 30%,
 - drie jaar, als de complexiteitsfactor ten minste 30% en ten hoogste 50% is, of
 - vier jaar, als de complexiteitsfactor groter is dan 50%.

Artikel 4. Evenredige toedeling kosten ruimtelijk besluit bij groter gebied

Plankosten voor producten en activiteiten als bedoeld in onderdeel 3.1, onder a en c, van tabel 1 van de bijlage die betrekking hebben op een groter gebied dan het exploitatiegebied, worden opgenomen naar evenredigheid van de oppervlakte van het exploitatiegebied ten opzichte van de oppervlakte van het totale gebied in de berekening van de ten hoogste te verhalen plankosten.

Artikel 5. Plankosten kleine plannen

- In afwijking van de artikelen 3 en 4 bedraagt het bedrag van de plankosten dat ten hoogste kan



worden verhaald, met uitzondering van de producten en activiteiten, genoemd in onderdeel 4.2 van tabel 1 van de bijlage:

- a. € 6.000,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²,
 - b. € 8.000,- bij een bouwplan voor:
 - 1°. de bouw van één woning,
 - 2°. de bouw van één hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,
 - 3°. een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, of een uitbreiding met niet meer één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel,
 - 4°. een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan één woning,
 - 5°. kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m², of
 - 6°. een verbouwing als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdeel d of e, van het Besluit,
 - c. € 9.500,- bij een bouwplan voor de bouw van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².
2. Ten aanzien van de ten hoogste te verhalen plankosten van de producten en activiteiten, genoemd in onderdeel 4.2 van tabel 1 in de bijlage, is artikel 3, eerste lid, tweede zin, tot en met vijfde lid, van toepassing.

Artikel 6. Wijze van opnemen van de plankosten in de exploitatieopzet

De plankosten worden in de exploitatieopzet opgenomen bij het jaar van vaststelling van het exploitatieplan.

Artikel 7. Plankosten bij afrekening

Bij de vaststelling van de afrekening van het exploitatieplan, bedoeld in artikel 6.20 van de wet, worden de ten hoogste te verhalen plankosten herberekend met toepassing van deze regeling.

Artikel 8. Plankosten bij uitvoering activiteiten door aanvrager

1. Als de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht plankosten voor eigen rekening heeft genomen die op basis van de artikelen 6.19 en 6.22 van de wet in aanmerking komen voor respectievelijk een vermindering van de verschuldigde exploitatiebijdrage of vergoeding, wordt die berekend met toepassing van deze regeling.
2. De vermindering of vergoeding bedraagt ten hoogste:
 - a. 60% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten in de onderdelen 3.1 en 3.2 van de bijlage,
 - b. 80% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor producten en activiteiten in onderdeel 4 van de bijlage, en
 - c. 90% van de met toepassing van deze regeling berekende ten hoogste te verhalen kosten voor de overige producten en activiteiten in de bijlage.

Artikel 9. Jaarlijkse actualisatie

De tarieven in tabel 2 in de bijlage worden jaarlijks geïndexeerd met de geldende salarisschalen van de collectieve arbeidsovereenkomst voor gemeenteambtenaren.

Artikel 10. Evaluatiebepaling

1. De Minister van Infrastructuur en Milieu stelt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van deze regeling een verslag op over de doeltreffendheid en de effecten van deze regeling in de praktijk.
2. In het verslag wordt in ieder geval aandacht besteed aan:
 - a. de producten en activiteiten in de bijlage,
 - b. de bij de producten en activiteiten behorende gegevens,
 - c. de van toepassing verklaring van invloedsfactoren en complexiteitsfactoren,
 - d. de hoogte van de invloedsfactoren, en
 - e. de relatie tussen de invloedsfactoren en complexiteitsfactoren.



Artikel 11. Overgangsrecht

Het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling blijft van toepassing ten aanzien van een exploitatieplan waarvan het ontwerp voor dat tijdstip ter inzage is gelegd.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2017.

Artikel 13. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling plankosten exploitatieplan.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus*



BIJLAGE, BEHORENDE BIJ DE ARTIKELN 1, 3, EERSTE TOT EN MET VIERDE LID, 4, 5, TWEEDE LID, 8, TWEEDE LID, 9 EN 10, TWEEDE LID, ONDER A, VAN DE REGELING PLANKOSTEN EXPLOITATIEPLAN

Tabel 1. Producten en activiteiten en de berekeningswijze van ten hoogste te verhalen plankosten per exploitatieplan

| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? |
|-----------|--|---|---|---------|---|---|--|-------------------------------------|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | |
| 1. | Verwerving | | | | | | | |
| 1.1 | Taxatie inbrengwaarde percelen | Eerste taxatie inbrengwaarde | per onbebouwd perceel | 1 uur | 1 | Ambtelijke begeleiding altijd in aanmerking nemen; in totaal minimaal 20 uur voor de eerste taxatie | Nee | Nee |
| | | | per bebouwd perceel | 2 uur | | | | |
| | | | ambtelijke begeleiding | 16 uur | | | | |
| | | Jaarlijkse herziening taxatie inbrengwaarde | 15% van de uren van de eerste taxatie inbrengwaarde van onbebouwde en bebouwde percelen | | 1 | | | |
| | | | ambtelijke begeleiding | 4 uur | | | | |
| | Hertaxatie inbrengwaarde | elke vijf jaar gedurende exploitatieperiode; de berekeningswijze van de eerste taxatie inbrengwaarde is van toepassing. | | | | Nee | Nee | |
| 1.2 | Taxatie en aankopen onroerende zaken | | per onbebouwd perceel | 24 uur | 1 | | Nee | Nee |
| | | | per woning | 48 uur | | | | |
| | | | per te ontbinden huur- of pachtovereenkomst | 48 uur | | | | |
| | | | per (agrarisch) bedrijf/winkel/kantoor | 80 uur | | | | |
| | | | per bijzonder object | 80 uur | | | | |
| | | | per (agrarisch) bedrijf/winkel/kantoor of bijzonder object in herstructureringsgebied | 100 uur | | | | |
| 1.3 | Onteigening van onroerende zaken | Onteigening | per administratieve procedure | 110 uur | 1 | | Nee | Nee |
| | | | per gerechtelijke procedure | 50 uur | 1 | | | |
| 1.4 | Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten | Vestigen voorkeursrecht | per voorkeursrecht | 60 uur | 1 | | Nee | Nee |
| 2. | Stedenbouw | | | | | | | |
| 2.1 | Programma van Eisen | Opstellen programma van eisen | Exploitatieplan met ruimtelijk programma zonder maatschappelijke functies | 80 uur | 2 | | Ja, invloedsfactoren type locatie (C) en programma (E) | Nee |
| | | | Opslag bij exploitatieplan met maatschappelijke functies | 40 uur | | | | |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? |
|-----|---|---------------------------------|--|----------|---|-------------------|--|-------------------------------------|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | |
| 2.2 | Prijsvraag | Organiseren prijsvraag | per prijsvraag | 200 uur | 2 | | Ja, invloedsfactoren type locatie (C) en programma (E) | Nee |
| 2.3 | Masterplan | Opstellen masterplan | per woning | 1,5 uur | 2 | | Nee | Ja, invloedsfactoren A tot en met F |
| | | | per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw | 0,25 uur | | | | |
| 2.4 | Beeldkwaliteitsplan | Opstellen beeldkwaliteitsplan | per woning | 1 uur | 2 | | Nee | Nee |
| | | | per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw | 0,25 uur | | | | |
| 2.5 | Stedenbouwkundig plan | Opstellen stedenbouwkundig plan | per woning | 2,5 uur | 2 | | Ja, invloedsfactoren type locatie (C) en programma (E) | Nee |
| | | | per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw | 0,5 uur | | | | |
| | | | opslag bij exploitatieplan met maatschappelijke functies | 40 uur | | | | |
| 2.6 | Inrichtingsplan openbare ruimte | Ontwerpen inrichtingsplan | per woning | 1,5 uur | 2 | | Nee | Nee |
| | | | per 100 m ² uitgeefbare grond die niet bestemd is voor woningbouw | 0,5 uur | | | | |
| 3. | Ruimtelijke ordening | | | | | | | |
| 3.1 | Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of projectuitvoeringsbesluit | | | | | | | |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? |
|-----|--|--|--|---------|---|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | |
| a | <i>Globaal, nader uit te werken bestemmingsplan, omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of projectuitvoeringsbesluit</i> | Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | exploitatiegebied van < 0,5 ha | 60 uur | 3 | | Nee | Ja, invloedsfactoren B, C, E en F |
| | | | exploitatiegebied van 0,5 tot 1 ha | 120 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 1 tot 3 ha | 200 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 3 tot 5 ha | 300 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 5 tot 10 ha | 350 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 10 tot 15 ha | 400 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 15 tot 20 ha | 450 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 20 tot 50 ha | 500 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van ≥ 50 ha | 550 uur | | | | |
| b | <i>Uitwerkingsplan</i> | Opstellen en procedure uitwerkingsplan | per uitwerkingsplan | 90 uur | 3 | | Nee | Nee |
| c | <i>Gedetailleerd bestemmingsplan</i> | Opstellen en procedure bestemmingsplan | exploitatiegebied van < 0,5 ha | 100 uur | 3 | Van dit product is uitsluitend sprake indien het bestemmingsplan geen uit te werken onderdelen bevat | Nee | Ja, invloedsfactoren B, C, E en F |
| | | | exploitatiegebied van 0,5 tot 1 ha | 200 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 1 tot 3 ha | 300 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 3 tot 5 ha | 400 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 5 tot 10 ha | 450 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 10 tot 15 ha | 500 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 15 tot 20 ha | 550 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 20 tot 50 ha | 600 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van ≥ 50 ha | 700 uur | | | | |
| 3.2 | <i>Opstellen en procedure wijzigingsplan</i> | Wijziging van een bestemmingsplan | per wijzigingsplan | 90 uur | 3 | | Nee | Nee |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? |
|-----|--|--|---|---------|---|-------------------|---|-------------------------------------|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | |
| 3.3 | Exploitatieplan | Opstellen en procedure exploitatieplan | exploitatiegebied van < 0,5 ha | 25 uur | 3 | | Nee | Ja, invloedsfactoren B, C, E en F |
| | | | exploitatiegebied van 0,5 tot 1 ha | 50 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 1 tot 3 ha | 75 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 3 tot 5 ha | 100 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 5 tot 10 ha | 115 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 10 tot 15 ha | 125 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 15 tot 20 ha | 200 uur | | | | |
| | | | exploitatiegebied van 20 tot 50 ha | 250 uur | | | | |
| | | exploitatiegebied van ≥ 50 ha | 300 uur | | | | | |
| | | Actualisatie | 15% van de uren van het opstellen en de procedure exploitatieplan | | 3 | | Nee | Ja, invloedsfactoren B, C, E en F |
| 4. | Civiele en cultuurtechniek | | | | | | | |
| 4.1 | Planontwikkeling | | per week gedurende looptijd | 2 uur | 4a | | Ja, invloedsfactor bodemgesteldheid (G) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| 4.2 | Voorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering | | | | | | | |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? |
|---|-----------------------|---|--|----------|---|--|---|-------------------------------------|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | |
| a | Slopen | Vorbereiding, aanbesteding en gunning | per bestek | 12 uur | 4d | Het aantal bestekken bedraagt 1,25 maal het aantal hectare | Ja, invloedsfactor wijze van aanbesteden (H) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Directievoering | per week gedurende uitvoeringstijd | 1 uur | 4f | Het aantal weken gedurende uitvoeringstijd bedraagt 1/1.500 van het aantal m ³ te slopen vastgoed | Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Toezichthouden | per week gedurende uitvoeringstijd | 4 uur | 4g | Het aantal weken gedurende uitvoeringstijd bedraagt 1/1.500 van het aantal m ³ te slopen vastgoed | Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Projectleiding: begeleiding en aanbesteding | per bestek | 4 uur | 4b | Het aantal bestekken bedraagt 1,25 maal het aantal hectare | Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Projectleiding: werkzaamheden tijdens de uitvoering | per week gedurende uitvoeringstijd | 0,25 uur | 4b | Het aantal weken gedurende uitvoeringstijd bedraagt 1/1.500 van het aantal m ³ te slopen vastgoed | Ja, invloedsfactoren wijze van aanbesteden (H), type te slopen onroerende zaak (I) en aanwezigheid van asbest (J) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? | |
|---|-----------------------------------|--------------------------|--|---|-------------------|---|---|-----|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | | |
| b | Integraal ophogen en voorbelasten | Bestek | zie tabel 4 | | | Nee | Nee | |
| | | Rapportage | zie tabel 4 | | | Nee | Nee | |
| | | Veldonderzoek en inmeten | per hectare | | € 2.500,- | De ten hoogste te verhalen plankosten van veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 5.000,- | Nee | Nee |
| | | Directievoeren | per week aanbreng- en verwijdertijd | 4 uur | 4f | Het aantal weken aanbreng- en verwijdertijd bedraagt 1/5.000 van het aantal m ³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd; de ten hoogste te verhalen plankosten bedragen minimaal € 1.000,- per week | Nee | Nee |
| | | Toezichthouden | per week aanbreng- en verwijdertijd | 4 uur | 4g | Het aantal weken aanbreng- en verwijdertijd bedraagt 1/5.000 van het aantal m ³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd; de ten hoogste te verhalen plankosten bedragen minimaal € 1.000,- per week | Nee | Nee |
| | | Monitoren | per jaar zettingstijd per hectare | | | € 1.250,- | De ten hoogste te verhalen plankosten bedragen minimaal € 2.500,- | Nee |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? |
|---|----------------------------------|---------------------------------|---|---|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | |
| c | Partieel ophogen en voorbelasten | Bestek | 150% van de kosten van bestek bij integraal ophogen en voorbelasten | | | Nee | Nee |
| | | Rapportage | 100% van de kosten van rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten | | | Nee | Nee |
| | | Veldonderzoek en inmeten | 35% van de kosten van veldonderzoek en inmeten bij integraal ophogen en voorbelasten | | De ten hoogste te verhalen plankosten van veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 5.000,- | Nee | Nee |
| | | Directievoeren en toezichhouden | 35% van de kosten van directievoeren en toezichhouden bij integraal ophogen en voorbelasten | | De ten hoogste te verhalen plankosten van veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 1.000,- | Nee | Nee |
| | | Monitoren | 35% van de kosten van het monitoren bij integraal ophogen en voorbelasten | | De ten hoogste te verhalen plankosten van veldonderzoek en inmeten bedragen minimaal € 2500,- | Nee | Nee |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? | |
|---|------------------------|---|--|---|-------------------|--|--|-------------------------------------|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | | |
| d | Bouw- en woonrijpmaken | Opstellen voorlopig en definitief ontwerp | per ontwerp voor een deelgebied | 160 uur | 4c | Het voorlopig en definitief ontwerp worden samen als één ontwerp aangemerkt; het aantal deelgebieden bedraagt in beginsel 0,4 per hectare; bij meer dan 40% openbaar gebied wordt het aantal deelgebieden verhoogd met 1% per procentpunt dat het percentage grondoppervlak hoger is dan 40% met een maximum van 20% | Nee | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Opstellen rioleringsplan | per woningequivalent | 0,25 uur | 4c | Een woningequivalent is gelijk aan 100 m ² brutovloeroppervlak | Nee | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Aanbesteden en gunnen | per bestek | 64 uur | 4d | Het aantal bestekken bedraagt twee per deelgebied; het aantal deelgebieden bedraagt in beginsel 0,4 per hectare; bij meer dan 40% openbaar gebied wordt het aantal deelgebieden verhoogd met 1% per procentpunt dat het percentage grondoppervlak hoger is dan 40% met een maximum van 20% | Ja, invloedsfactor wijze van aanbesteden (H) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Directievoeren | per week uitvoeringstijd | 5 uur | 4f | Het aantal weken uitvoeringstijd bedraagt 24 weken per bestek en maximaal 8 weken extra in geval van bodemsanering; de nadere bepalingen bij aanbesteden en gunnen zijn van toepassing | Ja, invloedsfactor wijze van aanbesteden (H) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Projectleiding: toezicht houden | per week uitvoeringstijd | 10 uur | 4g | De nadere bepalingen bij directievoeren zijn van toepassing | Ja, invloedsfactor wijze van aanbesteden (H) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |



| | Product of activiteit | Onderdeel | Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs) | | | Nadere bepalingen | Invloedsfactor van toepassing? | Complexiteitsfactor van toepassing? |
|-----------|-------------------------------------|---|--|--------|---|--|---|--|
| | | | Aantallen eenheden en werkuren per exploitatieplan | | Prijs (volgens tariefgroep, bedoeld in tabel 2, of vaste prijs) exclusief BTW | | | |
| | | Projectleiding: Begeleiding ontwerp | per ontwerp | 24 uur | 4b | De nadere bepalingen bij opstellen voorlopig en definitief ontwerp zijn van toepassing | Nee | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Projectleiding: Begeleiding aanbesteding | per bestek | 16 uur | 4b | De nadere bepalingen bij directievoeren zijn van toepassing | Ja, invloedsfactor wijze van aanbesteden (H) | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| | | Projectleiding: Werkzaamheden tijdens uitvoering | per week uitvoeringstijd | 1 uur | 4b | De nadere bepalingen bij directievoeren zijn van toepassing | Nee | Ja, invloedsfactoren B tot en met F |
| 5. | Landmeten/vastgoedinformatie | | | | | | | |
| 5.1 | Kaartmateriaal | | per week looptijd | 1 uur | 5 | | Ja, invloedsfactor omvang exploitatiegebied (A) | Ja, invloedsfactoren A tot en met F |
| 6. | Communicatie | Omgevingsmanagement | per week looptijd | 1 uur | 6 | Alleen van toepassing bij projecten waarbij de complexiteitsfactor ten minste 30% is | | |
| | | Communicatie exploitatieplan met woningbouw | per jaar gedurende de looptijd | | € 5.000,- | | Nee | Ja, gemiddelde invloedsfactoren A tot en met F |
| | | Communicatie exploitatieplan met bedrijvigheid en commerciële voorzieningen | per jaar gedurende de looptijd | | €10.000,- | | Nee | Ja, invloedsfactoren A tot en met F |
| 7. | Management | Projectmanager | per week gedurende de looptijd | 8 uur | 7a | | Ja, invloedsfactor omvang exploitatiegebied (A) | Ja, invloedsfactoren A tot en met F |
| | | Projectmanagementassistent | per week gedurende de looptijd | 6 uur | 7b | Alleen van toepassing als de complexiteitsfactor ten minste 30% is | Ja, invloedsfactor omvang exploitatiegebied (A) | Ja, invloedsfactoren A tot en met F |
| 8. | Planeconomie | Planeconoom | per week gedurende de looptijd | 4 uur | 8 | | Ja, invloedsfactor omvang exploitatiegebied (A) | Ja, invloedsfactoren A tot en met F |

Tabel 2. Tarieven

| Tariefgroep | Deskundigheid | € per uur |
|-------------|----------------------|-----------|
| 1 | Verwerving/juridisch | 118 |
| 2 | Stedenbouw | 118 |



| Tariefgroep | Deskundigheid | € per uur |
|-------------|--------------------------------|-----------|
| 3 | Ruimtelijke ordening | 118 |
| 4a | Civiele en cultuurtechniek | 118 |
| 4b | Civiel technisch projectleiden | 118 |
| 4c | Civiel technisch ontwerpen | 118 |
| 4d | Bestek schrijven/calculeren | 92 |
| 4e | Tekenen | 82 |
| 4f | Directievoeren | 102 |
| 4g | Toezichthouden | 82 |
| 5 | Landmeten/vastgoedinformatie | 92 |
| 6 | Communicatie | 102 |
| 7a | Projectmanagement | 134 |
| 7b | Projectmanagementassistentie | 92 |
| 8 | Planeconomie | 118 |

Tabel 3. Invloedsfactoren

| Invloedsfactor en onderscheidende kenmerken | Percentage |
|---|---|
| A Omvang exploitatiegebied | |
| 0 ha | - 90% |
| Meer dan 0 tot maximaal 15 ha | $(0,06 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} - 0,9) \times 100\%$ |
| Meer dan 15 tot maximaal 50 ha | $(0,014286 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} - 0,21429) \times 100\%$ |
| Meer dan 50 tot maximaal 70 ha | $(0,0075 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} + 0,125) \times 100\%$ |
| Meer dan 70 tot maximaal 150 ha | $(0,001875 \times \text{oppervlakte exploitatiegebied} + 0,51875) \times 100\%$ |
| Meer dan 150 ha | 80% |
| B Ligging exploitatiegebied | |
| Uitleglocatie | 0% |
| Inbreidingslocatie of uitbreidingslocatie | 25% |
| Binnenstedelijke locatie | 50% |
| Historisch gebied | 100% |
| C Type opgave | |
| Geen herstructureringsgebied | 0% |
| Herstructureringsgebied | 150% |
| D Verwervings situatie | |
| Geen gerechtelijke onteigening | 0% |
| Gerechtelijke onteigening | 10% |
| E Programma | |
| Uitsluitend bedrijvigheid | - 25% |
| Uitsluitend woningbouw | 0% |
| Kantoor/detailhandel/dienstverlening/horeca ¹ | 10% |
| Maatschappelijk, zoals overheid, zorg, cultuur, onderwijs ¹ | 25% |
| Recreatie of sport ¹ | 10% |
| Bedrijvigheid of woningbouw samen met een of meer van de drie voornoemde functies | 10% plus het percentage van de van de van toepassing zijnde functie(s) |
| F Onderzoeken | |
| Geen van de hierna genoemde onderzoeken | 0% |
| Het hoogste van toepassing zijnde percentage van: | |
| Milieueffectrapportage | 50% |
| Nader onderzoek luchtkwaliteit | 40% |
| Nader archeologisch onderzoek | 30% |
| Bodemsanering | 20% |
| G Bodemgesteldheid | |
| Meer dan 33% van het exploitatiegebied heeft een slechte bodemgesteldheid | 50% |
| Ten hoogste 33% van het exploitatiegebied heeft een slechte bodemgesteldheid en minder dan 67% van het exploitatiegebied heeft een goede bodemgesteldheid | 25% |
| Ten minste 67% van het exploitatiegebied heeft een goede bodemgesteldheid | 0% |
| H Wijze van aanbesteden | |



| Invloedsfactor en onderscheidende kenmerken | Percentage |
|--|-------------------------------------|
| Openbaar | 25% |
| Onderhands | 0% |
| Meervoudig onderhands | 0% |
| Europees | 100% |
| Design&control | 300% |
| Turn key | 300% |
| I Type te slopen onroerende zaak | |
| (Agrarisch) bedrijven/kassen | -100% |
| Overige onroerende zaken | 0% |
| J. Aanwezigheid asbest | |
| Percentage asbest per m ³ sloopaafval | Gelijk aan het voormelde percentage |

¹ Deze percentages worden bij elkaar opgeteld als ze van toepassing zijn op het project.

Tabel 4. Bestek en rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten

| Grootte van het op te hogen of voor te belasten gebied ¹ | Bestek | | Rapportage | |
|---|--|---|--|---|
| | Maximaal te verhalen plankosten per ha | De maximaal te verhalen plankosten bedragen ten minste: | Maximaal te verhalen plankosten per ha | De maximaal te verhalen plankosten bedragen ten minste: |
| <10 ha | - | € 10.000,- | - | € 5.000,- |
| 10 tot 15 ha | € 900,- | € 10.000,- | € 450,- | € 5.000,- |
| 15 tot 50 ha | € 750,- | € 13.500,- | € 375,- | € 6.750,- |
| 50 tot 100 ha | € 500,- | € 37.500,- | € 250,- | € 18.750,- |
| ≥100 ha | - | € 50.000,- | - | € 25.000,- |

¹ Als sprake is van deelgebieden, wordt onder de grootte verstaan de gemiddelde grootte van de deelgebieden. Die wordt berekend door de totale oppervlakte van het exploitatiegebied te delen door het feitelijke aantal deelgebieden.



TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

1. Inleiding en aanleiding

De onderhavige Regeling plankosten exploitatieplan is de regeling met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via een exploitatieplan verhaalbare plankosten als bedoeld in artikel 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een exploitatieplan is een plan waarmee gemeenten de kosten van de aanleg van publieke voorzieningen kunnen verhalen als bouwplannen op particuliere gronden worden gerealiseerd. Plankosten betreffen een deel van de totale te verhalen kosten. Het gaat in hoofdzaak om de kosten van de voorbereiding van en het toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken, van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen en van de overige gemeentelijke apparaatskosten voor het uitvoeren van het exploitatieplan. In het kader van deze regeling zijn voor de berekening van de plankosten de kostensoorten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen a en g tot en met j, van het Bro (zie paragraaf 2.2 van deze toelichting) zo ver als mogelijk is verder uitgewerkt.

Deze regeling stelt een maximum aan bepaalde via het exploitatieplan te verhalen plankosten. De aanleiding voor deze regeling blijkt uit de nota van toelichting bij het Bro, waarin is beschreven dat het wenselijk is de hoogte van bepaalde kostenposten te begrenzen. Voorkomen moet worden dat een gemeente te royaal gebruikmaakt van de mogelijkheden die de kostensoorten bieden voor het in rekening brengen van kosten. Tevens kan de begrenzing bijdragen aan een efficiënte inzet van gemeentelijke middelen.¹ Er mogen via het exploitatieplan geen hogere bedragen bij aanvragers van een omgevingsvergunning in rekening worden gebracht dan dat de regeling toelaat. Er kunnen overigens wel lagere kosten worden berekend, bijvoorbeeld in gevallen waarin de daadwerkelijke kosten lager zijn dan het met toepassing van deze regeling bepaalde maximumbedrag en de gemeente een lager bedrag wenselijk of rechtvaardig acht. Er is echter geen verplichting om bij de eindafrekening van het exploitatieplan de daadwerkelijke kosten te berekenen en te vergelijken met het met toepassing van deze regeling bepaalde bedrag. De daadwerkelijke kosten kunnen immers niet altijd precies geadmistreerd worden. Deze regeling werkt daarom met vooraf vastgestelde tarieven en prijzen. Bij de eindafrekening hoeft dan alleen te worden vastgesteld hoeveel van de in het exploitatieplan opgenomen producten en activiteiten daadwerkelijk zijn geleverd. Die hoeveelheid wordt met de vooraf vastgestelde tarieven en prijzen vermenigvuldigd.

Door de publicatie van de regeling komt een einde aan de relatieve onzekerheid die geleidelijk is ontstaan sinds de regeling in 2010 een internetconsultatie heeft doorlopen. Destijds was de verwachting dat de regeling kort na de internetconsultatie in werking zou treden. Naar aanleiding van de consultatiereacties bleek dat er meer tijd nodig was een breed gedragen methode te ontwikkelen om de plankosten van civieltechnische werken en werkzaamheden te bepalen. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt met organisaties van gemeenten, ontwikkelaars en bouwers, zodat nu een actuele regeling en een actueel rekenmodel beschikbaar zijn die op basis van de wet in deze ministeriële regeling zijn vastgesteld. Dit concept en het bijbehorende spreadsheet – de zogenaamde plankosten-scan – worden in de praktijk inmiddels met grote regelmaat toegepast.

Deze regeling heeft uitsluitend betrekking op exploitatieplannen en geldt niet voor overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.17 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de zogenaamde anterieure overeenkomsten. Die laatstgenoemde overeenkomsten zijn overeenkomsten tussen de gemeente en particuliere eigenaren waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de kosten die de eigenaren voor hun rekening zullen nemen. Als er ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie is, hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen en kan deze regeling buiten toepassing blijven.

2. Inhoud van de regeling

2.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van de regeling is dat de gemeentelijke plankosten de optelsom zijn van de kosten van de door de gemeente te leveren producten en de daarvoor te verrichten werkzaamheden, waarbij rekening wordt gehouden met de complexiteit van de opgave. Van oudsher raamden gemeenten de plankosten als een percentage van de kosten van het bouw- en woonrijp maken van een gebied. Dat leidde tot onnauwkeurige uitkomsten omdat gebieden sterk van elkaar kunnen verschillen. De uitkomsten van de berekening waren bovendien slecht controleerbaar. Daarom zijn de plankosten in

¹ Stb. 2008, nr. 145, p. 78.



de regeling uitgesplitst in producten, zoals een stedenbouwkundig plan, en activiteiten, zoals taxeren en projectmanagement.

De kosten van producten en activiteiten worden doorgaans bepaald door een hoeveelheid met een prijs te vermenigvuldigen. De hoeveelheden en prijzen in deze regeling zijn gebaseerd op kengetallen. Kengetallen zijn algemeen gebruikte cijfers, gebaseerd op ervaringen bij eerdere, soortgelijke plannen. Voorbeelden van kengetallen zijn het aantal uren dat een taxateur nodig heeft voor het taxeren van een woning en het gemiddelde uurtarief voor taxatiewerkzaamheden. De kengetallen in deze regeling zijn gebaseerd op een referentieplan voor een uitleglocatie van vijftien hectare.

Artikel 6.2.6 Bro bepaalt dat de maximaal te verhalen plankosten in de regeling kunnen worden onderscheiden naar type locatie, aard en omvang van een project. De plankosten van het referentieplan voor een uitleglocatie zullen in de praktijk verschillen van de plankosten van een plan voor bijvoorbeeld herstructurering of transformatie van een locatie in het bestaand stedelijk gebied. Daarom schrijft de regeling voor dat correcties moeten plaatsvinden als sprake is van een plan dat afwijkt van het referentieplan. In dat geval worden de uitkomsten van de berekeningen verhoogd met invloeds- of complexiteitsfactoren. Beide, geen van beide of één van de twee kan van toepassing zijn op een product of activiteit of een onderdeel daarvan. Afhankelijk van de omstandigheden en kenmerken van het project leidt dat tot hogere of lagere plankosten ten opzichte van het referentieplan.

Bij het berekenen van de plankosten tellen alleen de producten en activiteiten mee die de gemeente maakt en uitvoert gedurende de looptijd van het project. De looptijd omvat de periode van de voorbereiding en uitvoering van het exploitatieplan. De periode van planvoorbereiding is in de regeling op minimaal twee en maximaal vier jaar gesteld, afhankelijk van de complexiteit van het project. Uitgangspunt van de regeling is een efficiënt planproces. Historische kosten mogen daarom slechts beperkt worden meegenomen. Een te lange periode van planvoorbereiding is niet efficiënt, waardoor het niet wenselijk is dergelijke kosten in aanmerking te nemen. Daarnaast zal het door het tijdsverloop vaker voorkomen dat het steeds moeilijker wordt om aan te tonen dat kosten ten behoeve van het exploitatieplan zijn gemaakt.

De uitkomst van de berekeningen op basis van de regeling is een gespecificeerd en genormeerd maximum totaalbedrag, exclusief BTW.

2.2 Reikwijdte van de regeling

Onder plankosten als bedoeld in artikel 6.2.6, onderdelen a en g tot en met j, Bro vallen de volgende kosten:

- de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek,
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld in de onderdelen a tot met f van artikel 6.2.4 Bro en de kosten genoemd in artikel 6.2.3, onderdelen c en d, Bro,
- de kosten van het opstellen van ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied,
- de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locaties, met inbegrip van de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag, en
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden (plankosten in enge zin, aldus de nota van toelichting bij het Bro²).

Het is niet in alle gevallen mogelijk gebleken de plankosten te maximeren. Dat komt in sommige gevallen doordat de kosten van plan tot plan sterk uiteenlopen. In andere gevallen (ontwerpcompetities) waren geen ervaringscijfers beschikbaar doordat het om betrekkelijk nieuwe kostenposten gaat. De betreffende kosten zijn daarom niet in de regeling opgenomen. In plaats daarvan is het de verantwoordelijkheid van gemeenten deze kosten afzonderlijk in het exploitatieplan te ramen. De afzonderlijk in het exploitatieplan te ramen kosten zijn opgenomen in artikel 2 van deze regeling en betreffen:

- plankosten voor onderzoeken anders dan grondmechanische onderzoeken (artikel 6.2.4, onderdeel a, Bro); het gaat hierbij vooral om de milieueffectrapportage en onderzoeken naar bodemverontrei-

² Stb. 2008, 145, p. 74–75.



niging en -sanering, geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid, archeologie, flora en fauna, verkeer en de risicoanalyse voor planschade,

- plankosten voor bodemsanering (artikel 6.2.4, onderdeel b, Bro),
- plankosten van vergoedingen voor deelname aan een prijsvraag of ontwerpcompetitie voor het stedenbouwkundig ontwerp (artikel 6.2.4, onderdeel i, Bro), en
- plankosten voor bovenwijkse infrastructurele voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

De plankosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen h en j, Bro vereisen hier nog een nadere toelichting. De kosten van juridische procedures ná de vaststelling van het ruimtelijk besluit door de gemeenteraad zijn geen kosten die kunnen worden aangemerkt als kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen (artikel 6.2.4, onderdeel h, Bro). Daarom komen dergelijk kosten niet voor verhaal in aanmerking. Ook de kosten van het behandelen en beoordelen van planschadeverzoeken en van beroepen daartegen zijn om dezelfde reden niet verhaalbaar.

Onder de overige gemeentelijke kosten (artikel 6.2.4, onderdeel j, Bro) vallen de betreffende apparaatskosten die in rechtstreeks verband staan met de voorzieningen, werken, werkzaamheden en maatregelen waarvoor plankosten kunnen worden verhaald. De gemeente is zelf het beste in staat te bepalen welke kosten dat precies zijn. Er zijn echter apparaatskosten die hier niet onder vallen en die daarom niet tot de te verhalen plankosten kunnen worden gerekend, zoals:

- kosten voor het sluiten van overeenkomsten met partijen, zoals samenwerkingsovereenkomsten,
- kosten in het kader van algemene beleidsontwikkeling (bijvoorbeeld structuurvisies voor de gehele gemeente of voor één aspect, zoals stadsvisies of kantorennota's), en
- kosten voor vastgoedpromotie.

2.3 Afwijkende regeling voor kleine exploitatieplannen

Bij exploitatieplannen voor een aantal kleinere bouwplannen behoeft de in de regeling voorgeschreven berekening niet uitgevoerd te worden. Deze bouwplannen zijn aangewezen in artikel 5 van de regeling. Voor de plankosten gelden vaste bedragen die zijn vastgesteld op basis van ervaringscijfers. Daarvoor is gekozen omdat het bij kleine plannen te ver zou voeren om alle plankosten te berekenen. Daarom is het toepassen van de regeling ongeschikt bij kleine plannen.

Overigens dient hier te worden opgemerkt dat voor kleine bouwplannen vaak geen exploitatieplan nodig zal zijn. Kleine plannen vallen in veel gevallen onder de kruimelgevallen van artikel 6.12, tweede lid, Wro in samenhang met artikel 6.2.1a Bro, waarvoor de gemeenteraad een vrijstelling van het kostenverhaal kan verlenen. In dat geval zijn alleen de gebruikelijke leges verschuldigd.

3. Toepassing van de regeling

3.1 Toepassing van de regeling bij het exploitatieplan

Bij elk exploitatieplan moeten de plankosten worden berekend in overeenstemming met de (reken-)stappen die zijn voorgeschreven in de onderhavige regeling. Maximaal dat bedrag wordt in de exploitatieopzet opgenomen bij het jaar van vaststelling van het exploitatieplan (zie artikel 6). De plankosten worden dus niet uitgezet in de tijd, maar worden eenmalig opgenomen in de exploitatieopzet. Dat spaart werk en kosten.

Er is een rekenmodel (spreadsheet) ontwikkeld dat het gemakkelijk maakt om de regeling toe te passen en de maximaal te verhalen plankosten te bepalen. Het model maakt geen onderdeel uit van deze regeling. Het is echter wel aan te bevelen om het model te gebruiken en om een kopie van het ingevulde model, de ingevulde vragenlijst, de productenlijst en het resultaatoverzicht bij het exploitatieplan te voegen. Daarmee kunnen de te verhalen plankosten op een inzichtelijke manier worden gerechtvaardigd. Het model is te downloaden vanaf www.rijksoverheid.nl. Bij het model hoort ook een toelichting.

3.2 Toepassing bij herziening van het exploitatieplan

Bij elke herziening van het exploitatieplan (jaarlijks op grond van artikel 6.15, eerste lid, Wro) worden de plankosten opnieuw berekend, in beginsel op basis van de dan geldende regeling en de dan bekende kenmerken van het project. De regeling wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt binnen vijf jaar geëvalueerd. Bij de jaarlijkse actualisering worden de uurtarieven van de verschillende deskundigen (tabel 2) waar nodig aangepast. Zie hierover verder paragraaf 6 van deze toelichting. Bij een ingrijpende wijziging van deze regeling die verder gaat dan de jaarlijkse actualisatie van tarieven, zal worden bezien of overgangsrecht ten aanzien van bestaande exploitatieplannen nodig is.



3.3 Toepassing bij de berekening van de exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning voor bouwen

Soms zullen vergunningaanvragers zelf delen van de voorzieningen in een gebied realiseren. Artikel 6.19 Wro bepaalt dat de kosten die zij in dat geval maken in mindering worden gebracht op de te betalen exploitatiebijdrage. Volgens het artikel is de kostenraming in het exploitatieplan daarvoor de maatstaf. Wat de plankosten betreft, kan die raming nooit hoger zijn dan het bedrag dat aan de hand van deze regeling is bepaald. Daarmee stelt de regeling ook een maximum aan het op de exploitatiebijdrage in mindering te brengen bedrag.

De gemeente zal ook bij voorzieningen die door een particuliere eigenaar worden gerealiseerd nog plankosten ter begeleiding maken. Hierin is voorzien door te bepalen dat niet het gehele bedrag voor vermindering of vergoeding in aanmerking komt (zie artikel 8). De in rekening te brengen plankosten worden van de vermindering of vergoeding afgetrokken, oftewel er vindt een verrekening plaats. De grondslag daarvoor is neergelegd in artikel 6.2.6 Bro, aangezien op grond van dat artikel met betrekking tot plankosten de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten kan worden vastgesteld. De hoogte van die plankosten is dus ook vastgesteld voor het geval dat een particulier zelf activiteiten verricht, namelijk als percentage van de te verminderen of vergoeden kosten waarop de particulier op grond van artikel 6.19 Wro recht heeft. Deze regels moeten ook bij een posterieure overeenkomst in acht worden genomen. Posterieure overeenkomsten mogen immers niet afwijken van het exploitatieplan (artikel 6.24, tweede lid, Wro). Het exploitatieplan moet op zijn beurt in overeenstemming zijn met deze regeling.

3.4 Toepassing bij afrekening op basis van het exploitatieplan

Ook bij de eindafrekening van het exploitatieplan wordt deze regeling toegepast. Dat de eindafrekening van het exploitatieplan plaatsvindt met toepassing van het deze regeling, betekent dat slechts een beperkte nacalculatie hoeft plaats te vinden. Er hoeft alleen te worden bepaald of de producten en activiteiten die waren vermeld in het exploitatieplan op basis waarvan de exploitatiebijdrage is berekend ook daadwerkelijk zijn geleverd en uitgevoerd. Als bijvoorbeeld meer of minder onteigeningen zijn gedaan dan bij het opstellen van het exploitatieplan was voorzien, wordt dat aantal bij de afrekening gecorrigeerd. Echter, als het bedrag aan plankosten hoger wordt, kan dat niet extra in rekening worden gebracht. Het risico van hogere kosten is voor de gemeente, zo vloeit voort uit de Wro. Een en ander betekent dat de eindafrekening plaatsvindt op basis van de kentallen voor uren, tarieven en vaste bedragen van het exploitatieplan. Daaraan is via deze regeling een maximum gesteld. In het geval de gemeente deze maxima in het exploitatieplan heeft overgenomen, vindt de eindafrekening dus plaats op basis van de kentallen van deze regeling. Het staat gemeenten echter vrij om minder dan het maximum van de plankosten te verhalen.

Rente en inflatie worden niet in de berekening van de plankosten betrokken. In artikel 6 van de onderhavige regeling is bepaald dat de plankosten eenmalig in de exploitatieopzet worden opgenomen bij het jaar van vaststellen van het exploitatieplan. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zijn de plankosten daarom reeds gemaakte, onveranderlijke kosten. De plankosten tellen uiteraard wel mee in het exploitatieresultaat en zolang er een exploitatietekort is, wordt daarover rente betaald. Doordat de plankosten niet worden uitgezet in de tijd, is echter niet te bepalen welke rentelasten aan de plankosten moeten worden toegerekend.

4. Effecten van deze regeling

4.1 Effecten op privaatrechtelijke overeenkomsten

Deze regeling is niet van toepassing op anterieure overeenkomsten (grondexploitatieovereenkomsten gesloten voor de vaststelling van een exploitatieplan), maar kan daarbij worden gebruikt bij wijze van indicatie. Immers, duidelijk is welk bedrag aan plankosten maximaal in rekening gebracht zou kunnen worden als een exploitatieplan zou worden gemaakt en deze regeling zou worden toegepast. Wel geldt deze regeling voor posterieure overeenkomsten, omdat daarop het exploitatieplan van toepassing is (zie ook artikel 6.24, tweede lid, Wro).

4.2 Effecten voor het bedrijfsleven en burgers

Het bedrijfsleven en burgers profiteren van deze regeling, omdat de berekening van de plankosten transparant en eenvoudig controleerbaar is. Voorts is er geen beroep mogelijk tegen de kostensoorten en de hoogte daarvan, aangezien die in deze regeling, een algemeen verbindend voorschrift, zijn vastgelegd. Er is enkel een exceptieve toetsing van deze kostensoorten mogelijk als er tegen een specifiek exploitatieplan en de daarin opgenomen te verhalen plankosten beroep wordt ingesteld. Dankzij deze regeling wordt het exploitatieplan transparanter en meer voorspelbaar, zodat particuliere



eigenaren daarop beter kunnen anticiperen. Als de regeling goed wordt gebruikt, zullen de totale kosten die via een exploitatieplan kunnen worden omgeslagen over de particuliere eigenaren, niet stijgen. Overigens zijn er geen administratieve lasten voor burgers en bedrijven. Deze regeling richt zich primair tot gemeenten.

4.3 Bestuurslasten en lasten rechterlijke macht

Naar verwachting zullen de bestuurlijke lasten door toepassing van deze regeling dalen. De toepassing van een uniform rekenmodel vergt veel minder werk dan het per project opstellen van een kostenraming, het bijhouden van de kosten gedurende de looptijd van een project, het jaarlijks bijstellen van die kostenraming en het opstellen van een eindafrekening op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten. De lasten door geschilprocedures met betrekking tot verhaalde plankosten zullen eveneens dalen doordat de regeling naar verwachting een aantal mogelijke geschilpunten oplost en lastige bewijsproblemen voorkomt. Als gemeenten de regeling toepassen met behulp van het nieuwe rekenmodel wordt duidelijk tot welke hoogte bepaalde plankosten kunnen worden verhaald zonder dat de hoogte van de kosten aangetoond hoeft te worden.

5. Advisering en consultatie

Het eerste concept van de ministeriële regeling heeft in 2010 een internetconsultatie doorlopen.³ Tegelijkertijd is het bijbehorende rekenmodel – de zogenaamde plankostenscan – op het internet gepubliceerd. Dat bood gemeenten en andere geïnteresseerden de gelegenheid om de ministeriële regeling in de praktijk testen. De internetconsultatie heeft 34 reacties opgeleverd. De reacties richtten zich vooral op de wijze van ramen van de kosten van voorbereiding, uitvoering en toezicht (VTU) en de tarieven voor de inzet van deskundigen. Het commentaar was dat de methode voor het ramen van de VTU-kosten te grof was. De VTU-kosten waren geraamd als een percentage van de totale kosten. Ook waren de tarieven van de in te zetten deskundigen te hoog. De tarieven dateerden van vóór de crisis in de bouw en de gebiedsontwikkeling, toen er nog substantiële schaarsteopslagen voor verschillende deskundigen golden.

In vervolg op de internetconsultatie is een methode ontwikkeld om de VTU-kosten meer precies te ramen en zijn de tarieven aangepast. Dat is gebeurd in nauw overleg met organisaties van gemeenten, ontwikkelaars en bouwers. Specifiek waren daar de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de Vereniging van Grondbedrijven (VvG), de Vereniging van ontwikkelaar & bouwondernemers (NVB) en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) bij betrokken. De VTU-kosten zijn uitgesplitst in een groot aantal afzonderlijk te berekenen kostenposten. Daarnaast zijn de tarieven aangepast aan de actuele marktomstandigheden. Tot slot is het definitieve concept voorgelegd aan de organisaties die ook bij de ontwikkeling van de rekenmethodiek betrokken zijn geweest.

Eind 2016 is deze regeling geconsulteerd bij de VNG, de VvG, de NVB en de NEPROM. Naar aanleiding daarvan zijn nog enkele verfijningen aangebracht. Alle partijen zijn er voorstander van om de regeling zo snel mogelijk in werking te laten treden.

6. Herziening en evaluatie

Deze regeling zal na de inwerkingtreding jaarlijks worden geactualiseerd in die zin dat de tarieven worden geïndexeerd. Vijf jaar na inwerkingtreding of eerder, indien dat nodig wordt geacht in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet of vanwege andere dringende omstandigheden, zal een evaluatie plaatsvinden.

Bij de jaarlijkse actualisatie zullen de uurtarieven in tabel 2 worden geïndexeerd conform dan geldende collectieve arbeidsovereenkomst voor gemeentebambtenaren (CAR-UWO), om te zorgen dat de in deze regeling vermelde tarieven zo veel mogelijk blijven aansluiten bij de werkelijkheid.

Bij de vijfjaarlijkse evaluatie zal onderzoek plaatsvinden naar de effectiviteit en efficiëntie van de regeling in de praktijk, inclusief het gebruik van het rekenmodel. Daarnaast zal worden nagegaan of en in hoeverre de volgende aspecten van de regeling aanpassing behoeven:

- de lijst van producten en activiteiten,
- de kengetallen bij de producten en activiteiten, en
- de correcties door middel van invloeds- en complexiteitsfactoren.

Wat de invloeds- en complexiteitsfactoren betreft, zal vooral ook worden onderzocht of de correcties voldoende zijn om de plankosten van binnenstedelijke plannen te bepalen.

³ Van 17 januari tot 17 juli 2010, zie <https://www.internetconsultatie.nl/plankosten>.



7. Omgevingswet

De strekking van de onderhavige regeling zal worden gehandhaafd onder de Omgevingswet. Daarvoor is een grondslag in artikel 12.6, vijfde lid, van de Omgevingswet opgenomen.

ARTIKELSGEWIJS DEEL

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In artikel 1 zijn de in de regeling gebruikte begrippen omschreven. Hier worden de begripsbepalingen die een nadere toelichting behoeven, behandeld.

Binnenstedelijke locatie, historisch gebied, inbreidingslocatie, uitbreidingslocatie en uitleglocatie

De ligging van een gebied is van invloed op de plankosten. De regeling bepaalt daarom dat in een aantal gebieden een opslag op de plankosten geldt, de zogenaamde invloedsfactor. De desbetreffende gebieden worden in artikel 1 gedefinieerd. De percentages van de invloedsfactor zijn te vinden in de bijlage.

Bij het opstellen van de regeling heeft voor de maximering van de plankosten in een exploitatieplan de bouw op een uitleglocatie als referentie gediend. Voor een exploitatieplan dat ziet op een dergelijk gebied is de invloedsfactor 0. Bij de overige typen gebieden worden de plankosten verhoogd met het percentage van de invloedsfactor 'ligging van het exploitatiegebied' dat in tabel 3 onder B is te vinden. Die overige typen gebieden zijn binnenstedelijke locaties, inbreidingslocaties, uitbreidingslocaties en historische gebieden.

Relevante variabelen om te bepalen van welk type gebied sprake is, zijn de ligging binnen of buiten de bebouwde kom en het percentage van de grond dat onbebouwd is. Voor het begrip bebouwde kom is aangesloten bij de omschrijving van bebouwde kom in de Wegenverkeerswet 1994. Voor de bepaling van het percentage bebouwde grond worden kassen aangemerkt als bebouwd gebied. De verschillende gebiedstypen kunnen als volgt worden verdeeld in een matrix:

| | Binnen de bebouwde kom | Buiten de bebouwde kom |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| Minder dan 70% onbebouwd | Binnenstedelijke locatie | Uitbreidingslocatie |
| Meer dan 70% onbebouwd | Inbreidingslocatie | Uitleglocatie |

Een bijzonder, vijfde gebiedstype dat zich kan voordoen bij uitsluiting van één van de andere typen, is het historisch gebied. Bij de omschrijving van historisch gebied wordt opgemerkt dat voor de berekening beide typen grondoppervlaktes (voor monumenten en voor beschermd stads- of dorpsgezicht) bij elkaar kunnen worden opgeteld, voor zover ze niet overlappen. Er kan in drie gevallen sprake zijn van een historisch gebied: als op meer dan 10% van het grondoppervlak monumenten zijn gebouwd, als meer dan 50% van het grondoppervlak in beschermd stads- of dorpsgezicht is gelegen of als meer dan 50% van het grondoppervlak wordt beslagen door monumenten en beschermd stads- en dorpsgezicht tezamen (maar afzonderlijk de eerdergenoemde drempels niet halen).

Bodemgesteldheid

In gebieden met bodems die moeilijk zijn te bebouwen, zijn de plankosten hoger dan elders. Ook hier geldt daarom een opslag op de plankosten volgens een invloedsfactor. In dit geval is dat de invloedsfactor bodemgesteldheid (tabel 3, onder G). Het begrip bodemgesteldheid heeft in het kader van deze regeling uitsluitend betrekking op de fysieke gesteldheid van de bodem. Er wordt dus niet gedoeld op bodemvervuiling of (de noodzaak van) bodemsanering. Er wordt wat betreft de kwaliteit van de bodem onderscheid gemaakt in:

- slecht, wanneer sprake is van bouwen op veenbodembodem of op klei op veenbodembodem,
- goed, wanneer gebouwd wordt op een zandbodembodem en er geen maatregelen nodig zijn op het gebied van voorbelastingen,
- normaal, wanneer de bodemgesteldheid niet valt onder goed of slecht en er dus sprake is van een ander bodemtype.

Normale bodemgesteldheid is in artikel 1 niet expliciet gedefinieerd, omdat het vanzelfsprekend is dat daarvan sprake is als niet kan worden gesproken van slechte of goede bodemgesteldheid. Bij een slechte bodemgesteldheid mag worden aangenomen dat er eerst voorbelast moet worden alvorens tot bouwen overgegaan kan worden. Ook andere dan de genoemde bouwfysisch vergelijkbare bodemsoorten vallen in de categorie slechte bodemgesteldheid, zoals moerassige gronden.



Bouwpercelen en deelgebieden

Het maakt voor de plankosten verschil of het exploitatieplan één project betreft of meerdere deelprojecten en of werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied als geheel of alleen in een deel daarvan worden uitgevoerd. Hiervoor zijn ook enkele begripsbepalingen nodig. Een exploitatiegebied kan uit meerdere deelgebieden bestaan. Een deelgebied is een gedeelte van een exploitatiegebied dat in één fase ontwikkeld en bebouwd wordt. Een deelgebied valt vaak samen met een uitwerkingsplan. Binnen een deelgebied liggen één of meer bouwpercelen: aaneengesloten stukken grond waarop zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan. Voor sommige gevallen is voor het aantal deelgebieden binnen het project een fictie in het leven geroepen (zie de bijlage bij de regeling).

Civiele en cultuurtechniek

De plankosten van civiele en cultuurtechnische werken en werkzaamheden zijn in deze regeling onderverdeeld in een aantal producten en activiteiten, die weer verdeeld zijn in onderdelen. Dat maakt het noodzakelijk de betreffende werken en werkzaamheden ook te definiëren (ophogen, bouw- en woonrijp maken enzovoorts). Daarbij is aangesloten bij de gebruikelijke uitleg van die begrippen.

Herstructureringsgebied

Er is sprake van herstructureringsgebied indien ingrijpende wijzigingen in de (steden)bouwkundige structuur van het gebied aangebracht worden. Dat is het geval als in een exploitatiegebied voor meer dan 50% van de uitgeefbare gronden sprake is van vernieuwing van bestaande bebouwing of van sloop met vervangende nieuwbouw. Het gaat vaak om stedelijke vernieuwing van verouderde wijken met een complex aan problemen (fysiek, economisch, sociaal) en om de aanpak van de openbare ruimte en sloop en vervangende nieuwbouw van vastgoed. Het betreft een integrale aanpak om een kwalitatieve impuls aan een stuk stad te geven, waardoor het gebied in een nieuwe fase van de levenscyclus terechtkomt.

Integraal en partieel ophogen en voorbelasten, aanbrengtijd, zettingstijd en verwijdertijd

In de regeling wordt verder onderscheid gemaakt tussen integraal en partieel ophogen en voorbelasten. Door middel van een definitiebepaling is duidelijk gemaakt waar de grens tussen partieel en integraal ligt: als meer dan 60% van het exploitatiegebied opgehoogd of voorbelast wordt, is sprake van integraal ophogen of voorbelasten. Het voorbelasten volgt een vast proces, waarin een aanbrengtijd, een zettingstijd en een verwijdertijd worden doorlopen. De aanbrengtijd is een in de grondexploitatie gebruikelijk begrip. Dat is de tijd die het kost om de handeling van het (ophogen of) voorbelasten uit te voeren. De zettingstijd is de tijd die nodig is om de voorbelasting haar werk te laten doen en de bodem te laten inklinken. De verwijdertijd is dan de tijd die het kost om de voorbelastende laag weer te verwijderen.

Invloeds- en complexiteitsfactoren

De regeling bepaalt dat de uitkomsten van de berekening van de plankosten in een aantal gevallen moeten worden gecorrigeerd door ze te verhogen met een invloedsfactor, een complexiteitsfactor of beide (of te verlagen als het percentage negatief is). De invloedsfactor geeft aan welke bijzondere factoren, die een hoger of lager bedrag aan plankosten rechtvaardigen, van invloed zijn op het project. De complexiteitsfactor geeft aan of een project door een samenspel van bijzondere omstandigheden extra ingewikkeld is en wordt berekend op basis van de invloedsfactoren. Daarom wordt op deze plaats alleen aandacht besteed aan de definities die van belang zijn bij enkele invloedsfactoren, te weten de ligging van het gebied, de bodemgesteldheid en het al dan niet zijn van een herstructureeringslocatie.

Plankosten

De omschrijving van plankosten is gegeven en toegelicht in paragraaf 2.2 van deze toelichting. Zij vloeit voort uit artikel 6.2.6 Bro, waarin is verwezen naar artikel 6.2.4 Bro. Met de definitie van plankosten is de reikwijdte van de regeling deels bepaald. Echter, niet alle plankosten vallen onder deze regeling. Het is niet mogelijk gebleken aan alle plankosten een maximum te stellen. In sommige gevallen verschillen de plankosten te sterk van gebied tot gebied. In andere gevallen waren geen algemeen toepasbare ervaringscijfers beschikbaar. Daarom zijn in artikel 2 enkele plankosten uitgezonderd van deze regeling.

Looptijd

De looptijd van een project start eerder dan het moment van vaststelling van een exploitatieplan



(wanneer de exploitatieperiode start). Er moeten immers ook voorbereidingen worden getroffen. In de omschrijving van looptijd is daarmee rekening gehouden. De looptijd van het project bestaat dus uit de exploitatieperiode en de daaraan voorafgaande periode van planvorming. De voorbereidingsperiode waarmee rekening mag worden gehouden, wordt bepaald door de complexiteitsfactor (en dus indirect door de invloedsfactor; zie daarvoor ook artikel 3, vijfde lid, van deze regeling).

Artikel 2. Uitgezonderde plankosten

In dit artikel wordt een aantal plankosten uitgezonderd van de toepasselijkheid van deze regeling. Dat betekent dat via deze regeling geen maximum aan deze plankosten wordt gesteld. De betreffende plankosten moeten afzonderlijk in het exploitatieplan worden geraamd. De redenen daarvoor zijn in paragraaf 2.2 van het algemeen deel van deze toelichting beschreven.

Artikel 3. Berekening plankosten

Uitgangspunt van de regeling is dat de maximaal te verhalen plankosten een optelsom zijn van de kosten van de producten en activiteiten die bij het exploitatieplan van toepassing zijn. De lijst van producten en activiteiten is opgenomen in tabel 1 van de bijlage. Het betreft producten die door de gemeente ten behoeve van de voorbereiding en uitvoering van het exploitatieplan worden geleverd en activiteiten die door de gemeente worden verricht.

De plankosten per product of activiteit worden vervolgens berekend door een hoeveelheid met een prijs te vermenigvuldigen en het resultaat te corrigeren als zich bijzondere omstandigheden voordoen (door middel van een invloeds- of complexiteitsfactor). In de meeste gevallen is de hoeveelheid het aantal uren dat nodig is om een product te leveren of een activiteit te verrichten en is de prijs het uurtarief van de in te zetten deskundigen. Het aantal uren van de inzet van deskundigen is daarbij gebaseerd op vuistregels die aangeven hoeveel uren nodig zijn om één eenheid van de in het exploitatieplan genoemde werken, werkzaamheden en maatregelen uit te voeren. Een voorbeeld van een dergelijke vuistregel is dat een taxateur 24 uur nodig heeft voor het taxeren van een onbebouwd perceel. In sommige gevallen worden de kosten ook berekend door het aantal eenheden uit het exploitatieplan direct te vermenigvuldigen met een vaste prijs. Zo geldt voor de kosten van veldonderzoek bij integraal ophogen een vaste prijs van € 2.000,- per hectare op te hogen terrein (opgenomen tezamen met inmeten voor een totaal bedrag van € 2.500,- per hectare). Hoeveelheden en vaste prijzen zijn vermeld in tabel 1 van de bijlage. De tarieven van de in te zetten deskundigen zijn te vinden in tabel 2.

De vuistregels of kentallen in deze regeling zijn gebaseerd op ervaringscijfers bij soortgelijke plannen. Als referentie is een exploitatieplan voor een uitleglocatie van 15 hectare gebruikt. Het resultaat van de vermenigvuldiging van hoeveelheid en prijs zal daarom niet in alle gevallen een nauwkeurig resultaat opleveren. Zo zullen de plankosten in binnenstedelijke gebieden hoger zijn dan op uitleglocaties. Daarom worden de uitkomsten van de berekening waar nodig gecorrigeerd door ze te verhogen of te verlagen met een invloedsfactor, een complexiteitsfactor of beide. Aan de hand van de bijlage is te bepalen bij welke producten en activiteiten invloedsfactoren en complexiteitsfactoren van toepassing zijn. Wanneer beide factoren van toepassing zijn, wordt eerst de invloedsfactor toegepast en vervolgens de complexiteitsfactor. Dat betekent een samengestelde op- of afslag door de complexiteitsfactor: de complexiteitsfactor heeft ook betrekking op de verhoging of verlaging die het gevolg is van de invloedsfactor.

Het percentage waarmee de plankosten van de desbetreffende producten en activiteiten wordt verhoogd of verlaagd, wordt bepaald met behulp van tabel 3. Zoals in artikel 3, derde en vierde lid, is aangegeven, is dit het gemiddelde van de percentages van de bij het desbetreffende product of de desbetreffende activiteit genoemde invloedsfactoren die bij het exploitatieplan van toepassing zijn.

Alleen plankosten die gedurende de looptijd van het project worden gemaakt, komen voor verhaal in aanmerking. In artikel 3, vijfde lid, wordt aan de periode van planvorming een grens gesteld. Historische plankosten komen slechts beperkt voor verhaal in aanmerking, omdat steeds moeilijker is aan te tonen dat de betreffende plankosten ten behoeve van het exploitatieplan zijn gemaakt. De periode van planvorming is in beginsel op twee jaar gesteld. Indien de complexiteitsfactor tussen 30% en 50% ligt, is de periode van planvorming drie jaar en bij een complexiteitsfactor groter dan 50% is de periode van planvorming vier jaar. In het kader van deze regeling is niet van belang hoe lang de periode van planvorming daadwerkelijk heeft geduurd. De periode van planvorming wordt altijd op basis van de hiervoor vermelde berekeningswijze bepaald.

Artikel 4. Evenredige toedeling kosten bij groter gebied

Sommige plankosten zijn niet volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied, maar ook aan andere



gebieden. In artikel 6.13, zesde lid, Wro is dit principe al tot uitdrukking gebracht. In artikel 4 is dit principe dat kosten die voor een groter gebied dan het exploitatiegebied worden gemaakt, naar evenredigheid worden toebedeeld aan het exploitatiegebied, nader uitgewerkt voor de plankosten die verband houden met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of een projectuitvoeringsbesluit. Bij deze plankostensoort doet deze situatie zich vaak voor. Bij andere plankostensoorten vrijwel nooit. Als maatstaf is gekozen voor de oppervlakte van de te vergelijken gebieden. Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Indien het exploitatiegebied een tiende deel van de oppervlakte van het bestemmingplangebied beslaat, wordt dus 10% van de totale plankosten van het bestemmingsplangebied opgenomen in de berekening van de ten hoogste te verhalen plankosten voor het exploitatieplan.

Artikel 5. Plankosten kleine plannen

Bij kleine plannen is gebleken dat de uitkomsten van de berekening als bedoeld in de artikelen 3 en 4 soms niet goed overeenkomen met de werkelijkheid. Een verdere verfijning van het model bleek voorsnog niet haalbaar. Het geheel vrijgeven van de plankosten bij zulke plannen is echter niet wenselijk omdat juist bij de kleine plannen belangen van burgers betrokken kunnen zijn. Daarom is in dit artikel gekozen voor het opnemen van een vast maximaal totaalbedrag voor de plankosten. Eventuele plankosten voor civieltechnische werkzaamheden zijn geen onderdeel van dit bedrag, maar moeten apart worden geraamd. Dat is in het tweede lid bepaald.

De in het eerste lid opgenomen bedragen zijn gebaseerd op ervaringen van verschillende bureaus en gemeenten. Bij het bepalen van de bedragen is gebleken dat een onderscheid nodig is tussen exploitatieplannen waarbij de bouwplanmogelijkheden bestaan uit hoofdzakelijk kassenbouw en andere bouwplannen. Voorts is rekening gehouden met de aard en omvang van het bouwprogramma.

Artikel 6. Boekhoudkundige verwerking plankosten

In dit artikel is aangegeven hoe de plankosten boekhoudkundig worden opgenomen in de exploitatieopzet. Plankosten worden in werkelijkheid gemaakt vanaf het begin van een project tot aan de overdracht van een nieuw ontwikkeld gebied aan de gemeentelijke beheerorganisatie. In de grondexploitatie zal de planeconoom de plankosten faseren, passend bij de planning van de activiteiten en producten waarvoor de plankosten gemaakt worden. Deze regeling kiest voor een vereenvoudiging van de werkelijkheid en gaat er vanuit dat de plankosten als één post, op één moment in het exploitatieplan worden opgenomen. Dat is het moment dat het exploitatieplan wordt vastgesteld. De gedachte hierachter is dat het koppelen van de plankosten aan het moment van vaststellen van het exploitatieplan een redelijke middeling geeft tussen al gemaakte en nog te maken plankosten en tussen de al verstreken planontwikkelingstijd en de nog benodigde planontwikkelings- en realisatietijd.

Artikel 7. Plankosten bij afrekening

In dit artikel wordt aangegeven hoe de plankosten worden ingeboekt bij de afrekening van het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.20 Wro. In het artikel is bepaald dat niet de daadwerkelijke gemaakte plankosten worden opgenomen in de afrekening, maar de met toepassing van de rekenkundige uitgangspunten van het exploitatieplan geraamde plankosten, waarbij de uitgangspunten die in de bijlage van deze regeling zijn vermeld, het maximum vormen. Bij de afrekening hoeft dan alleen te worden bepaald hoeveel producten zijn geleverd en welke activiteiten hebben plaatsgevonden, zoals het aantal taxaties.

Artikel 8. Plankosten bij uitvoering activiteiten door aanvrager

Nadat het bedrag aan plankosten is opgenomen in de exploitatieopzet, volgt uit het exploitatieplan welke exploitatiebijdrage per aanvraag van een omgevingsvergunning of via een posterieure overeenkomst verschuldigd is. Indien uiteindelijk de exploitatiebijdrage wordt opgelegd als voorschrift bij de omgevingsvergunning voor bouwen, heeft de vergunninghouder recht op aftrek van kosten als bedoeld in het exploitatieplan, voor zover hij die voor eigen rekening heeft gemaakt (artikel 6.19 Wro). Voor wat betreft de plankosten zal het voornamelijk gaan om de plankosten bij het bouw- en woonrijp maken. Daarbij geldt als eis dat de geleverde prestaties, producten en activiteiten voldoen aan de eisen in het exploitatieplan. In het eerste lid is bepaald dat de regeling wordt toegepast. Het gaat dus niet altijd om de werkelijke kosten; er is een maximaal bedrag dat op de exploitatiebijdrage in mindering kan worden gebracht.

Bij plankosten doet zich de complicatie voor dat de gemeente ook bij producten en activiteiten die door een particuliere eigenaar worden geleverd, nog plankosten ter begeleiding zal maken. Hierin is in het tweede lid voorzien door te bepalen dat maximaal 80% van de berekende kosten van civiele en cultuurtechniek, 60% van de berekende kosten voor ruimtelijke ordeningsbesluiten en 90% van de



berekende overige plankosten daadwerkelijk in mindering wordt gebracht op de exploitatiebijdrage. Hier is dus sprake van verrekening: formeel wordt wel het gehele bedrag vergoed, maar daar wordt tegelijkertijd het bedrag vanaf getrokken dat de gemeente alsnog aan plankosten maakt voor de begeleiding.

Deze bepaling is ook van toepassing op de afzonderlijke vergoeding door de gemeente aan de particuliere eigenaar voor in het exploitatieplan voorziene werkzaamheden (artikel 6.22 Wro). Dit betreft een situatie waarin de aanvraag om vergoeding niet gekoppeld is aan de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 9. Jaarlijkse actualisatie

In artikel 9 van de regeling is een jaarlijkse actualisering (indexatie) van de regeling opgenomen. De tarieven in tabel 2 worden dan aangepast aan de dan geldende salarissen van gemeenteambtenaren op basis van de CAR-UWO. Dit is toegelicht in paragraaf 6 van de toelichting.

Artikel 10. Evaluatiebepaling

Bepaald is dat de regeling binnen vijf jaar wordt geëvalueerd om te zorgen dat de verhaalbare plankosten blijven aansluiten op de gemeentelijke praktijk en de feitelijke omstandigheden. Ook kan met een evaluatie worden bereikt dat een goed zicht komt op de plankosten die gemeenten maken, zodat de berekening op basis van regeling de feitelijke kosten zo dicht mogelijk benadert. Om die reden wordt in het tweede lid een aantal zaken specifiek benoemd dat in de evaluatie zal worden meegenomen. Zie daarover ook paragraaf 6 van deze toelichting.

Artikel 11. Overgangsrecht

Dit artikel bevat het overgangsrecht. Op exploitatieplannen die voor inwerkingtreding van de regeling al in procedure zijn gebracht en openbaar zijn, doordat ze ter inzage zijn gelegd, hoeft de regeling niet te worden toegepast. In de praktijk wordt het model dat met deze regeling wordt vastgelegd overigens al langere tijd door veel gemeenten gebruikt.

Artikel 12. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 april 2017, in overeenstemming met het systeem van vaste verandermomenten. Voor gemeenten is de overgang naar deze regeling over het algemeen relatief klein, vanwege de bekendheid met het onderliggende model en het huidige geaccepteerde gebruik van het model dat in 2010 ter consultatie openbaar is gemaakt. Bovendien zijn de gemeenten, via de VNG, uitgebreid geconsulteerd bij de voorbereiding van deze regeling. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelaars en bouwers, die via de VvG, NVB en NEPROM zijn vertegenwoordigd.

Bijlage, behorende bij de artikelen 1, 3, eerste tot en met vierde lid, 4, 5, tweede lid, 8, tweede lid, 9 en 10, tweede lid, onder a, van de Regeling plankosten exploitatieplan

Tabel 1 (producten en activiteiten, tijdsbeslag en kosten)

Voor de bepaling van de plankosten van een gemeente zijn in deze regeling bepaalde producten en activiteiten vastgesteld waarvan de kosten worden berekend die maximaal voor kostenverhaal in aanmerking mogen worden genomen. De producten en activiteiten zijn benoemd in tabel 1 van de bijlage bij de regeling. Hier wordt per product of activiteit aangegeven wat de gehanteerde uitgangspunten zijn en wordt het product of de activiteit kort omschreven.

Product 1: Verwerving

Onder de noemer van het product verwerving worden de uren van de verwerfer, taxateur en privaat jurist en de kosten van de advocaat (in geval van een gerechtelijke onteigening) berekend. Zij voeren onderstaande activiteiten uit met als doel om gronden voor de gemeente aan te kopen die noodzakelijk zijn voor de planontwikkeling. Het betreft alleen gronden die verworven moeten worden door de gemeente. Het betreft uitsluitend gronden die zijn aangegeven op de verwervingskaart in het exploitatieplan (artikel 6.13, tweede lid, onderdeel a, Wro). De kosten omvatten niet de uren van de projectmanager, planeconoom, tekenaar en landmeetkundige en het uitvoeren van bodemonderzoeken of asbestonderzoeken. Het betreft evenmin de aankoop- en notariskosten.

1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen in het exploitatiegebied

Alle gronden en te slopen opstallen in het exploitatiegebied worden getaxeerd voor de inbreng-



waarde. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen onbebouwde en bebouwde percelen, omdat de taxatie van onbebouwde percelen veel minder tijd vergt. Tevens is een minimum aantal uren voor taxatie vastgesteld (zie tabel 1), dat wordt vermenigvuldigd met een uurtarief om te komen tot een bedrag aan ambtelijke kosten. De bepaling van de waardes wordt door een onafhankelijk taxateur gedaan. Er worden eveneens kosten gerekend voor de ambtelijke begeleiding van deze persoon. Ook wordt gerekend met een jaarlijkse herziening en een vijfjaarlijkse hertaxatie. Het herzien van de taxaties kost minder tijd dan een volledige hertaxatie. Daarom bedragen de kosten van de herziening slechts 15% van de kosten van de eerste taxatie. Op de ambtelijke begeleiding kan minder worden bespaard: per herziening bedraagt de ambtelijke begeleiding een kwart van de begeleidingstijd bij de eerste taxatie.

1.2 Aankopen onroerende zaken

Onderdelen van deze activiteit zijn:

- bezoek(en) brengen,
- eventueel opstellen schadeloosstelling,
- onderhandelen,
- schriftelijke aanbiedingen doen,
- administratieve handelingen.

De onderdelen kadastrale recherche, inventariseren van het object en taxeren en ramen van onroerende zaken vinden reeds bij product 1.1 in tabel 1 plaats.

De verwerver gaat in gesprek met de eigenaar van de aan te kopen onroerende zaken. Voor het bepalen van het tijdsbeslag is het van belang te weten hoeveel onroerende zaken er in een exploitatiegebied verworven worden. Vier typen onroerend goed worden onderscheiden, elk met een ander tijdsbeslag:

- onbebouwd perceel (bijvoorbeeld grasland of bos),
- woning,
- (agrarisch) bedrijf, kantoor, winkel,
- bijzondere object, bijvoorbeeld een kerk, zwembad, vuilstortplaats of volkstuinencomplex.

Om volledig over de onroerende zaak te kunnen beschikken, moeten de objecten vrij van huur, pacht en andere rechten gemaakt worden. Indien sprake is van huur- en pachtontbindingen of ontbinding van andere rechten door de gemeente, is er een zelfde tijdsbeslag als bij het aankopen. Uitgangspunt is dat de ontbinding één maal (dus in zijn geheel) plaatsvindt.

Wanneer een te verwerven (agrarisch) bedrijf, kantoor, winkel of bijzonder object gelegen is in een herstructureringsproject, zijn 25% meer uren benodigd voor de verwerving. Dat is zo, omdat er onzekerheid bestaat over de waarde van het object bij ongewijzigd gebruik en ongewijzigde bestemming.

1.3 Onteigenen van onroerende zaken

Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, kan de gemeente het instrument van de onteigening inzetten. De onteigeningsprocedure bestaat uit twee delen, een administratieve en een gerechtelijke. In de administratieve procedure worden gronden aangewezen die onteigend worden voor bepaalde doeleinden. De gemeentelijke activiteiten die hierbij horen, zijn onder andere het verzamelen van informatie, het maken van tekeningen, het opstellen van een voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad om een onteigeningsverzoek te doen, het gereed maken van het verzoek en alle in te dienen stukken en het indienen van een reactie op de ingediende zienswijzen. De administratieve procedure eindigt met een koninklijk besluit. Hiermee kan de onteigenende partij tot dagvaarding van de eigenaren overgaan. Dit is de gerechtelijke procedure waarmee de rechter formeel de onteigening uitspreekt. In deze procedure wordt een tussenvonnissen uitgebracht, de gemeente beschikt dan over de grond. Hier wordt uitgegaan van de zogenaamde vervroegde onteigening, die in de onteigeningswet is ingebouwd. In het eindvonnis wordt een uitspraak gedaan over de schadeloosstelling. In de gerechtelijke procedure is een advocaat nodig. Met de kosten hiervan wordt rekening gehouden in deze regeling.

Het is niet zo dat het bij elke te onteigenen onroerende zaak de administratieve procedure geheel doorlopen wordt of dat het tot een gerechtelijke procedure komt. Tijdens het doorlopen van de administratieve procedure gaan de gesprekken tussen gemeente en grondeigenaar gewoon door. De gemeente kan in het kader van deze regeling wel aangeven in hoeveel gevallen ze verwacht over te gaan tot gerechtelijke onteigening, omdat verwacht wordt dat geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt. Het aantal gevallen kan worden ingeschat op basis van ervaringen uit het verleden. Omdat dit in veel gevallen moeilijk is en het risico van een verkeerde inschatting bij de gemeente ligt, mag de gemeente in beginsel opteren voor de aanname dat in 100% van de gevallen een gerechtelijke



procedure volgt. Bij een herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening wordt immers zichtbaar in welke gevallen niet is onteigend en geen gerechtelijke procedure is gevolgd en volgt in voorkomende gevallen restitutie van een deel van de exploitatiebijdrage.

In deze regeling wordt geen onderscheid gemaakt tussen een onteigening in het kader van een bouwplan, een bestemmingsplan of aanleg van infrastructuur op basis van titel IIa van de onteigeningswet. Het benodigde tijdsbeslag is in alle gevallen ongeveer hetzelfde. Het tijdsbeslag is inclusief de taxaties van schadeloosstellingen door de gemeentelijke vertegenwoordiger. De kosten voor de advocaat van de tegenpartij worden onder de schadeloosstelling opgenomen. Dat zijn geen plankosten, maar kosten die vallen onder de inbrengwaarde van de grond of het vastgoed als bedoeld in artikel 6.19, onderdeel a, Wro.

1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten

Het vestigen van een voorkeursrecht behelst onder meer de volgende werkzaamheden:

- kadastrale recherche,
- het maken van tekeningen,
- het schrijven van een college- en raadsvoorstel,
- publicatie in de Staatscourant en het plaatselijk dagblad,
- het inschrijven in het kadaster,
- kennisgevingen schrijven en verzenden aan eigenaren en beperkt gerechtigden in het plangebied, en
- het schrijven van pleitnota's ten aanzien van ingediende bezwaar- en beroepschriften.

De kosten voor het voeren van de procedure van bieding en prijsvaststelling worden niet in deze regeling berekend en worden overigens ook niet op een andere wijze in het exploitatieplan opgenomen.

Product 2: Stedenbouw

In dit product worden de uren geraamd voor een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect of groenontwerper, een verkeerskundige en een tekenaar. Wanneer een advies ten aanzien van een locatie van bijvoorbeeld een school of sportterrein in een project aan de orde is, behoren ook de uren van een medewerker welzijn, recreatie, cultuur of economie tot dit product. Tevens zijn de benodigde overleggen met bestuurders, bewoners, externe bureaus en collega's onderdeel van dit product.

De tijd die de betreffende disciplines nodig hebben voor werkzaamheden in het kader van het ruimtelijk besluit zijn ook onderdeel van de activiteiten binnen dit product. Wanneer bepaalde producten uitbesteed worden, zijn ook de uren van de ambtelijke begeleiding onderdeel van dit product. De uren voor projectmanagement, planeconomie, planvoorbereiding voor civiele techniek en omgevingsmanagement worden niet in dit product berekend. De uren van de medewerker welzijn, recreatie, cultuur of economie ten behoeve van de begeleiding van de bouw horen hier evenmin thuis.

Voor de onderdelen 2.3 tot en met 2.6 is het uitgangspunt voor de bepaling van het tijdsbeslag een aantal uren per woning of per 100 m² uitteefbaar in het geval van andere functies dan woningbouw.

2.1 Programma van eisen

Bij het opstellen van een programma van eisen, een startnotitie of een stedenbouwkundige visie worden onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- verzamelen van gegevens, eisen, randvoorwaarden en belemmeringen,
- inventariseren van bestaand (gemeentelijk, provinciaal, rijks-) beleid,
- opstellen van een notitie met de gewenste stedenbouwkundige, programmatische en financiële uitgangspunten,
- aangeven van aspecten in het kader van tijd en planning, risico's en kansen.

Wanneer ook sprake is van een maatschappelijk programma, worden deze disciplines bij dit product betrokken.

2.2 Prijsvraag

Om te komen tot een goed ontwerp, kunnen gemeenten een competitie uitschrijven. Verschillende bureaus of ontwerpers maken dan een ontwerp. Het optimale ontwerp wordt uitgevoerd. De kosten voor het opzetten en begeleiden van dergelijke gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundige ontwerp van het project zijn onderdeel van de kostensoortenlijst in artikel 6.2.4 Bro (onderdeel i). Hierbij gaat het om onder andere de volgende werkzaamheden:



- bepalen van de strategie,
- opstellen of verzamelen van de uitgangspunten,
- opstellen van de procedure,
- uitschrijven van de prijsvraag,
- beoordelen van de inschrijvingen,
- opstellen van een eindrapport.

Niet meegenomen in de ministeriële regeling zijn de vergoedingen voor deelname aan een prijsvraag of competitie. Deze kosten dienen afzonderlijk te worden geraamd en te worden opgenomen in het exploitatieplan en zijn niet gemaximeerd.

2.3 Masterplan

In een masterplan wordt een integrale afweging gemaakt van alle wensen, doelstellingen en uitgangspunten bij een ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft een realistische ruimtelijke schets van de situatie in het plangebied over bijvoorbeeld tien jaar. Tevens wordt hierin een strategie voor de langere termijn opgenomen. Een masterplan wordt vaak bij grote, complexe en langdurige projecten gemaakt. Een dergelijk plan bestaat veelal uit een beschrijving ten aanzien van woningtypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimte, parkeernormen, parkeeroplossingen, fasering in volgorde en tijd, gewenste sfeerbeelden en proefverkavelingen. Denk bij deze werkzaamheden ook aan een bezoek aan de locatie, het inventariseren van de gegevens, het analyseren van het programma en de randvoorwaarden, het maken van handmatige schetsontwerpen, globale digitale tekeningen, het opstellen van een globaal ruimtegebruik, het vervaardigen van themakaarten, presentatiekaarten en 3D beelden en overleggen met de projectgroep en opdrachtgever.

2.4 Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan wordt aangegeven wat het gewenste kwaliteitsniveau van de inrichting van het openbaar gebied is en de gewenste materialisatie van het vastgoed. Het gaat om randvoorwaarden of criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit. Dit kan betrekking hebben op de uitwerking van het stedenbouwkundige plan, de inrichting van de openbare ruimte, de vormgeving van het straatmeubilair en de verschijningsvorm van de bebouwing. Dit plan bestaat voornamelijk uit tekst, referentiebeelden, sfeerbeelden, foto's, thematische kaarten en presentatiekaarten. De diverse overleggen met het projectteam en de opdrachtgever zijn onderdeel van het tijdsbeslag.

2.5 Stedenbouwkundig plan

Op basis van het programma van eisen of een masterplan wordt het stedenbouwkundige plan gemaakt. Eerst wordt een schetsontwerp gemaakt, dan een voorlopig ontwerp en vervolgens een definitief ontwerp. In het ontwerp worden ook de verschillende onderzoeken en adviezen (van bijvoorbeeld de milieukundig adviseur) verwerkt. Het ontwerp geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige opzet en de relaties tussen de functies. Het geeft een overzicht van aantallen, typologieën en prijsklassen van het vastgoed. Het legt de wegassen van de hoofdstructuur vast en de grens tussen openbaar en uitgeefbaar gebied. Tevens worden de principeprofielen voor de inrichting van het openbare gebied aangegeven, de maatvoering van het maaiveld en de detaillering van bijvoorbeeld het straatmeubilair, bruggen, kades en dergelijke. Dit wordt met alle betrokken partijen besproken. Vervolgens kan de architect aan de slag. Zodra deze de woningontwerpen gereed heeft, worden deze in het stedenbouwkundige plan opgenomen en kan het definitieve ontwerp gemaakt worden. In de raming van het tijdsbeslag is ook rekening gehouden met een bezoek aan de locatie, het inventariseren van de gegevens, het analyseren van het programma en de randvoorwaarden, het maken van handmatige schetsontwerpen en globale digitale tekeningen, het opstellen van een globaal ruimtegebruik, het vervaardigen van themakaarten, presentatiekaarten en 3D beelden en overleggen met de projectgroep en opdrachtgever. Wanneer ook sprake is van een maatschappelijk programma, worden desbetreffende disciplines bij dit product betrokken.

2.6 Inrichtingsplan openbare ruimte

Wanneer het stedenbouwkundige plan definitief is, kan het inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld worden. Het plan bestaat uit een tekening met een gedetailleerde uitwerking van de buitenruimte, aangevuld met een schriftelijke toelichting en detailuitwerkingen. Dat plan vormt de basis voor het maken van het bestek voor het woonrijp maken. Daarin komt onder andere het navolgende samen:

- materialisatie van het openbaar gebied,
- verharding, groen en water, en
- plaatsing van openbare verlichting, bomen, brandkranen, CAI-kasten, bruggen, kades, kunst, et cetera in het openbare gebied.



Het tijdsbeslag is inclusief het toetsen van de bestekken aan het inrichtingsplan en overleggen met het projectteam en de opdrachtgever.

Product 3: Ruimtelijke ordening

Het gaat hierbij om de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan (wijziging van een bestemmingsplan), een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) of projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet. Het betreft uiteraard het ruimtelijk besluit ten behoeve van een exploitatieplan. Als een bestemmingsplan meerdere exploitatieplannen omvat of een groter gebied beslaat dan het exploitatieplan, worden de kosten voor het bestemmingsplan evenredig omgeslagen over de verschillende exploitatieplannen en het overige bestemmingsplangebied (zie artikel 4 van deze regeling). Het betreft bij ruimtelijke ordening de uren voor de ruimtelijke ordeningsjurist. De uren van projectmanagement, planeconomie, communicatiemanagement, tekenaar en stedenbouw vallen hier niet onder. In de berekening zijn de kosten tot en met de vaststelling van het ruimtelijk besluit geraamd. De juridische kosten van beroep zijn niet meegenomen in de raming. Deze kosten kunnen niet worden opgenomen in een exploitatieplan. Voor een bestemmingsplan, projectuitvoeringsbesluit of omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan waarvoor een exploitatieplan is vastgesteld, kunnen geen leges worden geheven. Deze kosten worden immers verrekend via het exploitatieplan.

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan komen alle uitkomsten uit de stedenbouwkundige fase samen en worden deze vertaald naar een bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt het juridisch mogelijk gemaakt de gewenste stedenbouwkundige situatie te realiseren. Het betreft onder meer de volgende werkzaamheden:

- schrijven van de toelichting en verwerking van de verschillende onderzoeken en adviezen,
- schrijven van de voorschriften,
- vervaardigen van plankaarten en kaarten voor de toelichting van het bestemmingsplan,
- verzamelen van de benodigde gegevens,
- coördinatie en overleg,
- inspraak en de daarbij behorende communicatie (uitnodiging, inspraakavond, advertentie, voorlichtingmateriaal bestemmingsplan),
- digitalisering, en
- procedure bestemmingsplan tot en met de vaststelling.

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan hangen nauw samen met de omvang van het gebied. Daarom is daarvoor een differentiatie aangebracht. Aangezien er in dit product een differentiatie naar omvang zit, wordt bij de berekening van de complexiteitsfactor invloedsfactor A niet meer meegeteld.

Er is een onderscheid gemaakt tussen globale, uit te werken plannen en uitgewerkte (gedetailleerde) plannen. Een gedetailleerd plan vergt over het algemeen meer werk. Voor het maken van een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdeel b, Wro is aanzienlijk minder inspanning nodig. Deze kosten komen daarom bij die voor een globaal, uit te werken plan. Soms komt het voor dat een exploitatiegebied zowel uit te werken als niet uit te werken bestemmingen omvat. In dat geval wordt uitgegaan van het product uit te werken bestemmingsplan.

In een aantal gevallen gaat een project van start met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of een projectuitvoeringsbesluit. Gelet op de eisen die gesteld worden aan de ruimtelijke onderbouw en de met een bestemmingsplan vergelijkbare procedure, zijn de kosten gelijkgesteld met die van een globaal uit te werken bestemmingsplan. De kosten van een op een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan of projectuitvoeringsbesluit volgend bestemmingsplan zijn niet meegenomen. Deze kosten worden niet meer tot de grondexploitatie gerekend. Ze zijn immers niet nodig om het project te realiseren.

3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan

Het maken van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdeel a, Wro vergt aanzienlijk minder werk dan het opstellen van een bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan daarvoor al een duidelijk kader biedt. Vandaar dat voor een dergelijk plan een relatief klein tijdsbeslag wordt geraamd.



3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

De kosten van het maken van de exploitatieopzet voor het exploitatieplan zijn meegerekend in product 9, maar daarnaast moeten nog voorschriften, kaarten en een toelichting worden opgesteld en moet de procedure worden doorlopen. De kosten variëren met de grootte van het exploitatiegebied. Omdat het exploitatieplan samenloopt met het ruimtelijke besluit, zijn de kosten bij dit product ondergebracht.

Product 4: Civiele en cultuurtechniek

Het gaat hierbij om de kosten voor voorbereiding, ontwikkeling, directievoering, toezicht en beheer die verband houden met de aanleg van voorzieningen en werken in het kader van civiele en cultuurtechniek. Het zijn kosten van activiteiten die veelal worden uitgevoerd door een ingenieursbureau en die leiden tot de productie van bouwrijpe grond. Het gaat hierbij niet om de aannemerskosten, kosten voor het materiaal, leges en de uren van projectmanagement, planeconomie of stedenbouw.

4.1 Planontwikkeling

Tot de planontwikkelingskosten behoren de uren die door de civiel technisch adviseur gedurende de looptijd van het project gemaakt worden. Het betreft onder andere de navolgende werkzaamheden:

- deelname aan projectgroepen,
- geven van advies ten aanzien van de waterhuishouding,
- nagaan van de ligging van kabels en leidingen,
- opstellen van voorcalculaties,
- geven van civieltechnisch advies bij stedenbouwkundige ontwerpen, en
- contactpersoon zijn voor nutsbedrijven.

4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering

Het gaat hierbij om alle kosten die in het kader van civiele en cultuurtechniek door een ingenieursbureau gemaakt worden ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken vanaf het moment dat er een definitief ontwerp stedenbouw is.

Onderscheid is gemaakt naar werkzaamheden bij slopen, ophogen/voorbelasten en bouw- en woonrijp maken.

Plankosten bij slopen worden onderverdeeld naar de volgende activiteiten:

- Voorbereiding, aanbesteding en gunning, waaronder onder meer wordt verstaan:
 - bezichtiging,
 - opvragen tekeningen,
 - vergunningen aanvragen,
 - aanschrijven nutsvoorzieningen,
 - voorstel aanbestedingsprocedure,
 - opstellen bestek,
 - nota van inlichtingen,
 - opstellen raming,
 - publicatie,
 - verkoop en inlichtingen bestek,
 - houden van een aanbesteding,
 - (definitief) gunningsadvies,
 - accorderen hoeveelheden met aannemer, en
 - opstellen uitvoeringsdocumenten.
- Directievoering en toezicht, waaronder:
 - houden van dagelijks toezicht,
 - voeren van directie,
 - voeren van een projectadministratie,
 - beoordelen van termijnstaten,
 - opstellen van betalingsadviezen,
 - opleveren van werk aan opdrachtgever,
 - namens opdrachtgever opleveren van werk aan beheerders, en
 - uitvoeren van revisiewerkzaamheden.
- Projectleiding, zoals:
 - aansturing van het project,
 - afstemming bestuurlijke besluitvorming,
 - opstellen planning,
 - communicatie, en
 - begeleiding van de aanbesteding.



Voorgescreven is hoe het aantal bestekken binnen een exploitatiegebied wordt bepaald ten behoeve van de berekening van het aantal uren dat wordt geacht te zijn besteed aan het voorbereiden, aanbesteden en gunnen van de sloopactiviteiten en het begeleiden van de aanbesteding door de projectleiding. De plankosten kunnen vervolgens worden berekend door die uren te vermenigvuldigen met het van toepassing zijnde tarief en in voorkomende gevallen een invloedsfactor of een complexiteitsfactor.

Voor het slopen is een belangrijke vraag hoe wordt omgesprongen met sloopactiviteiten die voor de vaststelling van het exploitatieplan zijn uitgevoerd. Van belang zijn de historische kosten. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de gemeente een pand drie jaar geleden heeft gekocht in verband met de grondexploitatie en dat direct heeft gesloopt vanwege asbestproblemen en om vandalisme te voorkomen. Als drie jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het pand niet meer aan. Hij zou de grond dan als de maagdelijke grond kunnen taxeren. Dat is in dat geval echter onjuist, omdat het pand is verworven met het oog op de in het exploitatieplan voorziene grondexploitatie. Ook de opstalwaarde en de sloop tellen mee, waarbij dan wel als eis geldt dat de verwerving binnen de looptijd van het exploitatieplan (bepaald op basis van artikel 3, vijfde lid) heeft plaatsgevonden. Anders is het, wanneer de gemeente het pand eerder kocht voor een geheel andere functie dan in het exploitatieplan is voorzien en om die reden heeft gesloopt. In dat geval is sprake van een beleidswijziging en mogen zowel de opstalwaarde als de sloop niet worden meegerekend.

De kosten voor voorbereiding, toezicht en directievoering bij ophogen dan wel voorbelasten worden anders berekend. Voor deze berekening is het van belang te weten of er partieel dan wel integraal opgehoogd wordt, in hoeveel fasen opgehoogd wordt en wat de benodigde hoogte en zettingstijd zijn om het gewenste resultaat te bereiken. Met navolgende werkzaamheden wordt rekening gehouden:

- schrijven van bestekken,
- opstellen van rapportages,
- uitvoeren van veldonderzoek,
- monitoren van het werk,
- inmeten van het werk, en
- houden van toezicht en voeren van directie op het werk.

De plankosten voor ophogen en voorbelasten zijn onderverdeeld in verschillende activiteiten die in afzonderlijke onderdelen worden behandeld: het maken van een bestek, het schrijven van een rapportage, het doen van veldonderzoek en inmeten, het directievoeren, het toezichthouden en het monitoren. Voor de kosten van bestek en rapportage wordt onderscheid gemaakt tussen integraal en partieel ophogen. Wanneer sprake is van integraal dan wel partieel ophogen, is bepaald in de begripsomschrijving van artikel 1. De kosten van bestek en rapportage zijn bij partieel ophogen en voorbelasten hoger dan bij integraal ophogen en voorbelasten. Dat komt doordat er meer bestekken en rapporten moeten worden gemaakt. Bij het maken van een bestek leidt partieel ophogen tot relatief meer werk per hectare. Het bedrag aan maximaal te verhalen plankosten is daarom hoger, 50% hoger om precies te zijn. Dat is ook tot uitdrukking gebracht in tabel 1, onderdeel 4.2, onder c. Voor de rapportage is dit onderscheid er niet; daarbij geldt voor zowel partieel als integraal ophogen en voorbelasten een zelfde bedrag aan maximaal te verhalen plankosten. Zie voor meer over de maximaal te verhalen plankosten voor ophogen en voorbelasten tabel 4 van de bijlage.

De berekening van de kosten van bestek en rapportage bij partieel voorbelasten en ophogen vindt in beginsel op dezelfde manier plaats, maar in dat geval wordt met een percentage van 150% van de kosten van het maken van bestekken gerekend, zoals aangegeven in tabel 1 in de bijlage, onderdeel 4.2, onder c.

De kosten van veldonderzoek en inmeten worden gezamenlijk berekend. Maatgevend voor de berekening is een bedrag per hectare per jaar, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen integraal en partieel ophogen. Bij partieel ophogen zijn de kosten 35% van die voor het integraal ophogen van het exploitatiegebied. Bij veldonderzoek en inmeten zijn de kosten van partieel ophogen dus lager dan bij integraal ophogen, omdat een kleiner gebied onderzocht en ingemeten behoeft te worden. Tevens is een minimum totaalbedrag van € 5.000,- vastgesteld in verband met de vaste kosten die altijd moeten worden gemaakt.

Voor directievoering en toezicht worden de plankosten bepaald aan de hand van het aantal uren per week dat aan deze activiteit wordt besteed. De aanbrengtijd en de verwijderijd zijn gebaseerd op de aanname dat het ophogen met 1.000 m³ per werkdag (oftewel 5.000 m³ per week) geschiedt. Het gaat hier om een schatting op basis van kengetallen voor hoeveelheden en niet om een schatting van het werkelijke aantal dagen dat het werk zal duren. Per week wordt geacht acht uur aan directievoering en acht uur aan toezicht te worden besteed. Het aantal weken wordt bepaald door de aanbrengtijd en de verwijderijd (op basis van de voornoemde aanname). In sommige gevallen moet namelijk een deel van het materiaal dat voor het voorbelasten is aangebracht, weer verwijderd worden, dus ook voor het



verwijderen is het rechtvaardig plankosten te berekenen en die dus in de maximering mee te nemen. Tevens is voor beide activiteiten een minimum totaalbedrag van € 1.000,- per week vastgesteld.

Monitoring vindt plaats gedurende de zettingstijd bij het ophogen en voorbelasten en het bedrag is daarom aan het aantal jaren benodigde zettingstijd gekoppeld. Bij monitoring zijn de kosten bij partieel ophogen lager dan bij integraal ophogen, zodat de kosten voor het partieel ophogen ook worden vastgesteld op 35% van de kosten die bij integraal ophogen van toepassing zouden zijn. Hier geldt een minimumbedrag voor de maximering van € 2.500,-.

Plankosten bij bouw- en woonrijp maken worden onderverdeeld naar de volgende productactiviteiten:

- Voorlopig en definitief ontwerp, waaronder:
 - o opstellen projectplan,
 - o onderzoek en advisering,
 - o civieltechnische ramingen en risicoanalyse,
 - o opstellen rioleringsplan,
 - o rapportage en goedkeuring voorlopig ontwerp,
 - o vaststellen programma van eisen op basis van voorlopig ontwerp,
 - o uitwerken voorlopig ontwerp in technische tekeningen,
 - o vergunningen aanvragen,
 - o goedkeuring verkrijgen van beheerders,
 - o aansturen van nutsbedrijven,
 - o toetsen van calculaties, en
 - o rapportage en goedkeuring definitief ontwerp.
- Aanbesteding en gunning, met activiteiten zoals:
 - o opstellen voorstel voor de aanbestedingsprocedure,
 - o opstellen bestek,
 - o opstellen nota van inlichtingen,
 - o opstellen begrotingen,
 - o publicatie,
 - o verkoop en inlichtingen van het bestek,
 - o houden van een aanbesteding,
 - o (definitief) gunningsadvies,
 - o accorderen hoeveelheden met aannemer, en
 - o opstellen uitvoeringsdocumenten.
- Directievoering en toezicht, onder meer inhoudende:
 - o houden van dagelijks toezicht,
 - o voeren van directie,
 - o voeren van een projectadministratie,
 - o beoordelen van termijnstaten,
 - o opstellen van betalingsadviezen,
 - o opleveren van werk aan opdrachtgever,
 - o namens opdrachtgever opleveren van werk aan beheerders, en
 - o uitvoeren van revisiewerkzaamheden.
- Projectleiding, waaronder mede wordt verstaan:
 - o begeleiding van het ontwerp,
 - o begeleiding van de aanbesteding,
 - o aansturing van het project,
 - o afstemming met bestuurlijke besluitvorming,
 - o opstellen van de planning, en
 - o communicatie.

Ook hier gelden een aantal bijzondere rekenregels. Zo wordt aangegeven op welke wijze het aantal deelgebieden in het exploitatiegebied wordt berekend. Het aantal wordt via een nadere bepaling gecorrigeerd met de verhouding openbaar-uitgeefbaar binnen het exploitatiegebied. Exploitatiegebieden met een naar verhouding grote oppervlakte openbaar gebied bevatten in het algemeen meer deelgebieden. Dat leidt dan vooral bij het bouw- en woonrijp maken tot hogere plankosten. Daarom worden de plankosten bij bouw- en woonrijp maken verhoogd als een exploitatiegebied veel openbaar gebied bevat en weinig uitgeefbaar terrein. Het aantal deelgebieden stijgt recht evenredig met het percentage openbaar gebied: één procentpunt méér openbaar gebied leidt ook tot één procent meer deelgebieden. Aan de hand van de deelgebieden wordt vervolgens het aantal bestekken bepaald. De uitvoeringstijd is afhankelijk van het aantal bestekken, waarbij rekening wordt gehouden met meer uitvoeringstijd wanneer sprake is van bodemsanering.

Product 5: Landmeten/vastgoedinformatie

Het gaat hierbij om het geografische kaartmateriaal dat van belang is bij een ruimtelijke ontwikkeling.



Het gaat om de uren van de cartografische medewerker. Niet bedoeld worden de kaarten van stedenbouwkundige aard of de te vervaardigen bestemmingsplankaarten of kaarten voor de toelichting bij het bestemmingsplan. Dit product is niet altijd nodig, maar het is in ieder geval aan de orde wanneer ten minste sprake is van onderdeel 1.1, 1.2, 2.3, 2.4, 2.5 of 2.6 van tabel 1.

Dit onderdeel betreft met name de onderstaande vastgoedinformatie:

- groot- en kleinschalig kaartmateriaal,
- eigendoms- en beheersituatie van grond,
- kadastrale gegevens,
- verwervingskaarten,
- oppervlaktetellingen,
- themakaarten,
- informatiekaarten,
- kabels en leidingenkaarten,
- foto's en luchtfoto's,
- beheren van actuele geografische basisgegevens,
- topografische kaarten,
- informatie uit het geografisch informatiesysteem (GIS), en
- inmetingen.

Product 6: Communicatie

De ruimtelijke opgaven worden steeds complexer. Steeds meer actoren spelen een belangrijke rol. Een goede communicatie(strategie) met en tussen belanghebbenden is van belang en wordt tegenwoordig omgevingsmanagement genoemd. De raming en maximering van plankosten betreft de uren van de communicatiemedewerker maal de kosten die hiermee gemoeid zijn (onder andere van websites, folders en nieuwsbrieven). Dit product is alleen van toepassing indien het een complex, omstreden project betreft, waarvoor een afzonderlijke communicatiestrategie nodig is. Dit product is aan de orde wanneer de complexiteitsfactor hoger is dan 30%.

Niet bedoeld zijn:

- communicatie in het kader van de formele ruimtelijke ordeningsprocedures vanaf de inspraak,
- uren van projectmanagement, planeconomie, jurist en stedenbouw,
- interne communicatie, en
- uren of kosten in het kader van vastgoedpromotie.

Deze activiteit bestaat uit onder meer de navolgende onderdelen:

- opstellen van een communicatieplan,
- organiseren van bewonersavonden,
- maken van websites,
- schrijven van nieuwsbrieven,
- schrijven van persberichten,
- organiseren van festiviteiten of ludieke acties,
- maken van posters of bebording,
- uitvoeren van gebiedsmarketing, en
- geven van informatie over bouwrouting.

Dit alles heeft als doel om de omwonenden en belanghebbenden zo veel mogelijk te informeren over de stand van zaken van een project. Naast het tijdsbeslag voor een communicatiemedewerker wordt rekening gehouden met een budget per jaar. Het budget voor woningbouwontwikkeling is lager gesteld dan het budget voor een project met de bestemming bedrijvigheid, omdat bij woningbouw de projectontwikkelaar meestal een deel van die kosten voor zijn rekening neemt.

Product 7: Management

Het gaat hierbij om de werkzaamheden van een projectmanager (en projectmanagementassistent) die van belang zijn voor de organisatorische aansturing van het project.

De werkzaamheden van een projectmanager bestaan onder andere uit de navolgende onderdelen:

- algemene en inhoudelijke aansturing van het project,
- voorbereiden en voorzitten van vergaderingen,
- schrijven van notities/fasedocumenten,
- bilaterale overleggen met projectteamleden,
- opstellen en bewaken van de planning,
- contact met bewoners, omwonenden en belanghebbenden,
- gezamenlijk met andere disciplines standpunten bepalen,
- ruimtelijke ordeningsprocedures in gang zetten,



- communicatie en besluitvorming opdrachtgever,
- aanspreekpunt zijn voor de opdrachtgever en het bestuur,
- informeren over stand van zaken via bestuurlijke bewakingssystemen,
- opstellen van kwartaalrapportages en fasedocumenten, en
- overleg voeren met externe partijen, zoals woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, andere overheden en instanties (nutsbedrijven).

Bij de meeste grote en complexe projecten wordt een projectmanagementassistent aangesteld. Onder deze regeling kan een assistent alleen worden opgevoerd indien de complexiteitsfactor gelijk is aan of hoger is dan 30%. De assistent voert onder andere de onderstaande werkzaamheden uit:

- het voeren van agendabeheer van de projectmanager,
- bijhouden van de correspondentie rondom het project,
- verschaffen van informatie zowel intern als extern,
- agendering en verslaglegging van vergaderingen, en
- archivering, zowel financieel als de projectdossiers.

Product 8: Planeconomie

Het gaat hierbij om de werkzaamheden van een planeconoom en planadministrateur die van belang zijn voor de financiële aansturing van het project. Het opstellen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan is hier opgenomen, maar de overige werkzaamheden daarvoor zijn opgenomen onder product 3.3.

De activiteiten die een planeconoom uitvoert, zijn onder andere:

- opstellen van een quick scan,
- opstellen van haalbaarheidsanalyses,
- uitvoeren van reken- en tekensessies,
- opstellen van risicoanalyses,
- opstellen van de grondexploitatie,
- opstellen van de fasering,
- opstellen van de exploitatieopzet voor een exploitatieplan,
- voeren van de financieel economische planbegeleiding gedurende de looptijd,
- aanvragen, administreren en verantwoorden van subsidies,
- verzamelen en beoordelen van relevante gegevens ten aanzien van investeringen en opbrengsten,
- onderhandelen met externe partijen,
- aanvragen van kredieten,
- afhandelen van facturen,
- budgetteren, begroten, beheersen en bewaken van de bestedingen en opbrengsten,
- deelname aan projectgroepen,
- toetsen van stedenbouwkundige plannen en bestekken,
- schrijven van (financiële) adviezen en notities,
- schrijven van de economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan, dan wel de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan,
- (mede) bepalen van een strategie rondom de inzet van grondbeleidsinstrumentarium, en
- jaarlijks herzien van de exploitaties, van het exploitatieplan, actualiseren, kwartaalrapportages maken, verschillenanalyses opstellen, afsluiten van een exploitatie.

Tabel 2 (tarieven)

De in de regeling gehanteerde tarieven zijn opgenomen in tabel 2 bij de regeling. Uitgangspunt voor de tarieven zijn de in gemeenten gehanteerde salarisschalen op basis van het CAR-UWO. De regeling hanteert bij inwerkingtreding het maximum van de schaal geldend op 1 januari 2017, zijnde:

| Maximum van ... | bedraagt ... | en is van toepassing bij ... |
|-----------------|--------------|---|
| Schaal 8 | € 3.293,- | 4e (tekenen) en 4g (toezichhouden) |
| Schaal 9 | € 3.712,- | 4d (bestek schrijven/calculeren), 5 (landmeten/vastgoedinformatie) en 7b (projectmanagementassistentie) |
| Schaal 10 | € 4.121,- | 4f (directievoeren) en 6 (communicatie) |
| Schaal 11 | € 4.740,- | de overige tariefgroepen en deskundigheden |
| Schaal 12 | € 5.384,- | 7a (projectmanagement) |

Deze bedragen zullen jaarlijks worden aangepast naar de maxima van de schalen die gelden op 1 januari van ieder jaar (op basis van artikel 9 van de regeling).



De tarieven zijn opgebouwd volgens de onderstaande formule:

$$T = \frac{S \times M}{U \times W} \times V \times L \times H \times P$$

| | | | |
|---|------------------------------|------|---|
| T | Uurtarief | | uitkomst van de berekening |
| S | Schaal | | het maximum salarisbedrag van de betreffende schaal |
| M | Maand | 12 | aantal maanden in een jaar |
| U | Uren | 40 | aantal uren per week |
| W | Weken | 42 | aantal werkbare weken per jaar |
| V | Vakantiegeld | 1,08 | toeslag van 8% |
| L | Werkgeverslasten | 1,5 | toeslag van 50% |
| H | Huisvesting en ondersteuning | 1,5 | toeslag van 50% |
| P | Productiviteit | 1,43 | toeslag vanwege uitgangspunt 70% productief |

Als de vaste parameters worden ingevuld, resulteert het in de volgende formule:

$$T = \frac{S \times 12}{1680} \times 3.4749$$

Tabel 3 (invloedsfactoren en daarvan afgeleide complexiteitsfactoren)

In de regeling zijn de plankosten projectafhankelijk. Ieder project is uniek door de invloedsfactoren die van toepassing zijn op het project en het samenspel tussen de invloedsfactoren onderling. Dat laatste wordt de complexiteitsfactor genoemd.

Invloedsfactoren

Binnen de regeling zijn tien invloedsfactoren onderscheiden, zoals aangegeven in tabel 3 bij de regeling. Het berekende maximaal verhaalbare bedrag per product of activiteit wordt verhoogd met het gemiddelde percentage van de van toepassing zijnde invloedsfactoren.

ad A Omvang van het exploitatiegebied

De omvang van het exploitatiegebied is van invloed op de hoogte van de plankosten. Bij het ramen van de kengetallen per product is een project met een omvang van 15 hectare als uitgangspunt gehanteerd. Op projecten van die omvang mag de invloedsfactor geen effect hebben. Voor projecten met een afwijkende omvang geldt dat de kosten toe- of afnemen naarmate de omvang van het exploitatiegebied groter of kleiner is ten opzichte van het uitgangspunt van 15 hectare. De invloedsfactor 'Omvang van het exploitatiegebied' kan dus zowel negatief als positief zijn.

ad B Ligging van het exploitatiegebied

Bij het ramen van de kengetallen per product is een project met een ligging op een uitleglocatie als uitgangspunt gehanteerd. Op projecten met die ligging heeft de invloedsfactor geen effect. Voor projecten met een afwijkende ligging zullen de kosten toenemen naarmate de ligging meer stedelijk is. Deze factor is van invloed op de complexiteitsfactor, daar deze niet als invloedsfactor wordt genoemd in tabel 1.

ad C Herstructureringsopgave

Bij het ramen van de kengetallen per product is uitgegaan van een project waarbij geen sprake is van herstructureringsgebied. In de invloedsfactor is geen onderscheid gemaakt naar herstructureringsgebied van een woonwijk of een bedrijventerrein, omdat de ervaring is dat beide even complex zijn.

ad D Verwervings situatie

Voor de invloedsfactor 'Verwervings situatie' wordt een verhoging van 10% toegepast wanneer sprake is van een gerechtelijke onteigeningsprocedure. Gebleken is dat een dergelijke procedure meer



plankosten met zich meebrengt. Bij de raming van de kengetallen is uitgegaan van een plan zonder gerechtelijke onteigeningsprocedures, waarvoor de verhoging 0% bedraagt.

ad E Programma

Bij het ramen van de kengetallen per product is uitgegaan van een project waarbij het hoofdbestanddeel van de bestemming wonen is. Bij vergelijkbare projecten mag deze invloedsfactor geen invloed hebben. De verwachting is dat projecten met alleen een bedrijvenbestemming minder complex zijn. Projecten met een commerciële, maatschappelijke dan wel recreatieve bestemming worden als complexer beschouwd. Onder commerciële doeleinden worden verstaan: kantoor, dienstverlening, detailhandel en horeca. Maatschappelijke doeleinden zijn onder meer overheid, zorg, onderwijs en cultuur. Onder recreatieve doeleinden vallen onder andere sportvoorzieningen. Wanneer sprake is van meerdere bestemmingen in het exploitatiegebied, is de invloedsfactor gelijk aan de optelsom van de bij de individuele bestemmingen behorende invloedsfactoren, waarbij voor woningbouw en bedrijvigheid in dat geval rekening wordt gehouden met 10% in plaats van 0% en -25%.

ad F Onderzoeken

Als op een locatie sprake is van diverse ingrijpende onderzoeken, wordt het ontwikkelen van de locatie ingewikkelder. Vaak vergt het meer tijd om plannen te ontwikkelen en zijn er meer tussentijdse bijstellingen van de plannen. Geconstateerd is dat vier soorten onderzoeken een belangrijke invloed hebben, indien ze wettelijk verplicht worden gesteld: een milieueffectrapportage, een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit, een aanvullend archeologisch onderzoek en een onderzoek bij zware bodemverontreiniging. Aan elk onderzoek wordt een vast opslagpercentage toegekend. Het hoogste van toepassing zijnde percentage wordt gebruikt als invloedsfactor. Deze factor is uitsluitend van invloed op de complexiteitsfactor, daar deze niet als invloedsfactor wordt genoemd in tabel 1.

ad G Bodemgesteldheid

Bij het ramen van de kengetallen per product is uitgegaan van een project waarbij de bodemgesteldheid goed is. Naarmate de kwaliteit van de bodemgesteldheid afneemt (normaal of slecht), zullen de plankosten toenemen. Wat onder een goede, normale of slechte bodemgesteldheid wordt verstaan, is gedefinieerd in artikel 1. Deze invloedsfactor speelt een rol in het bepalen van de kosten van het product 'Planontwikkeling' bij civiele en cultuurtechniek (onderdeel 4.1 van tabel 1).

Ad H Wijze van aanbesteden

Bij het ramen van de kengetallen is uitgangspunt dat onderhands wordt aanbesteed. Wanneer gekozen wordt voor een andere wijze van aanbesteden, is dat complexer en heeft dat invloed op de hoogte van de plankosten. De volgende wijzen worden onderscheiden:

- Openbare aanbesteding: de te gunnen opdracht wordt openbaar gemaakt en elke partij mag hierop inschrijven.
- Enkelvoudige onderhandse aanbesteding: de opdracht wordt gegund aan één partij die op basis van objectieve criteria is geselecteerd om een offerte in te dienen.
- Meervoudig onderhandse aanbesteding: hiervoor worden meerdere partijen uitgenodigd (minimaal drie en maximaal vijf) om een offerte uit te brengen; de opdracht wordt gegund aan de economisch meest voordelige inschrijving of op basis van de laagste prijs.
- Design&Construct contractvorm: de opdrachtnemer ontvangt een geïntegreerde opdracht en is verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering. De aanbesteding vindt veelal plaats op basis van een programma van eisen dat vooral beschreven is in termen van prestatiespecificaties.
- Turn Key contractvorm: deze vorm lijkt veel op de Design&Construct contractvorm, maar hierbij is de rol van de opdrachtgever na de opdrachtverstrekking minimaal. De opdrachtgever neemt het resultaat bij oplevering in ontvangst. Ook hier vindt de aanbesteding vaak plaats op basis van een programma van eisen.
- Europese aanbesteding: opdrachten waarvan de geschatte waarde meer bedraagt dan het Europese drempelbedrag moeten Europees aanbesteed worden. Opdrachten dienen dus te voldoen aan de Europese richtlijnen. Per 1 januari 2016 is het drempelbedrag voor werken € 5.2 miljoen exclusief BTW.

Deze invloedsfactor speelt een rol in het bepalen van de kosten van het product 'Voorbereiding, toezicht, uitvoering' bij de onderdelen slopen en bouw- en woonrijp maken bij civiele en cultuurtechniek (onderdeel 4.2, onder a en c, van tabel 1).

Ad I Type te slopen onroerende zaak

Wanneer (agrarische) bedrijven of kassen gesloopt moeten worden, is dat minder complex dan de



sloop van andere onroerende zaken. Deze invloedsfactor speelt een rol bij het bepalen van de kosten van het product 'Voorbereiding, toezicht, uitvoering' bij het onderdeel slopen bij civiele en cultuurtechniek (onderdeel 4.2, onder a, van tabel 1).

Ad J Aanwezigheid asbest

Aanwezigheid van asbest werkt kostenverhogend bij sloopwerkzaamheden omdat extra voorzorgsmaatregelen moeten worden genomen, waardoor meer tijd met projectleiding, toezichthouden en directievoeren zal zijn gemoeid. Voor het percentage van de invloedsfactor is de mate van vervuiling van het sloopafval bepalend. Het percentage van de invloedsfactor stijgt recht evenredig met de mate van vervuiling met asbest: als het sloopafval één procentpunt zwaarder vervuild is, stijgt ook de invloedsfactor met één procent.

Complexiteitsfactoren

Er zijn drie verschillende complexiteitsfactoren: de complexiteitsfactor ruimtelijke ordening, de complexiteitsfactor civiele techniek en een algemene complexiteitsfactor. In de laatste kolom van tabel 1 is aangegeven uit welke invloedsfactoren de drie complexiteitsfactoren zijn opgebouwd. Daarvan wordt het gemiddelde genomen, zoals voorgeschreven in artikel 3, vierde lid. Bij de berekening van de complexiteitsfactor ruimtelijke ordening wordt de invloedsfactor 'omvang van het exploitatiegebied' (invloedsfactor A van tabel 3) niet meegerekend, omdat dit tot een dubbeltelling zou leiden. In de oorspronkelijke berekening zijn de plankosten al hoger naarmate het exploitatiegebied groter is. Om dezelfde reden blijft deze invloedsfactor ook buiten beschouwing bij het berekenen van de complexiteitsfactor civiele techniek.

Tabel 4 (Kosten van bestek en rapportage bij integraal en partieel ophogen en voorbelasten)

De kosten van bestek en rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten zijn afhankelijk van de oppervlakte van het exploitatiegebied. Exploitatiegebieden worden daarom naar grootte ingedeeld in vijf categorieën. Uitgangspunt daarbij is dat een toename van de oppervlakte van het op te hogen en voor te belasten gebied met één hectare, leidt tot een stijging van de kosten met het vermelde bedrag. Bij de berekening wordt een afslag toegepast. Bij grote gebieden zijn er schaalvoordelen. De maximaal verhaalbare kosten per hectare verschillen dus per groottecategorie. Voor elke groottecategorie is overigens wel een minimum aan maximaal te verhalen plankosten vastgesteld. Dat minimum is gelijk aan het maximum van de naastlagere categorie. Voor de eerste en de laatste categorie is er sprake van een vast bedrag aan maximaal te verhalen plankosten.

Daarmee is echter niet alles gezegd. De kosten van bestek en rapportage zullen hoger zijn als een exploitatiegebied uit meerdere deelgebieden bestaat. Dat komt doordat er dan ook meerdere bestekken en rapporten nodig zullen zijn. Als sprake is van deelgebieden, verloopt de berekening van de kosten van bestek en rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten als volgt: allereerst wordt het daadwerkelijke aantal deelgebieden bepaald, vervolgens wordt de gemiddelde oppervlakte van de deelgebieden berekend door de totale oppervlakte te delen door het aantal deelgebieden. De gemiddelde oppervlakte bepaalt in welke van de in tabel 1 genoemde categorieën het exploitatieplan valt. Tot slot worden de kosten van bestek en rapportage berekend door het aantal deelgebieden te vermenigvuldigen met het in tabel 1 van de bijlage gevonden bedrag.

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus*