

Ontwerp januari 2010

Regeling plankosten exploitatieplan

regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van ..., directie ... , houdende regels met betrekking tot kostensoorten in een exploitatieplan

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Gelet op artikel 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

aanbrengtijd: periode voor het aanbrengen van de voorbelasting en ophoging;

besluit: Besluit ruimtelijke ordening;

binnenstedelijke locatie: een exploitatiegebied binnen de bebouwde kom, waarin minder dan 70 % van de in te brengen grond onbebouwd is;

bebouwde kom: bebouwde kom als bedoeld in de Wegenverkeerswet;

bijlage: bij deze regeling behorende bijlage;

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

bouwperceel: stuk grond waarop een aaneengesloten bebouwing is toegestaan;

complexiteitsfactor: factor die op basis van verschillende variabelen een exploitatieplan als meer of minder ingewikkeld classificeert;

deelplangebied: gebied binnen het exploitatiegebied, waarin de werkzaamheden niet gelijktijdig met die in een aangrenzend deelgebied plaatsvinden;

exploitatiegebied: als zodanig in het exploitatieplan aangegeven gebied;

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

gemeentelijke ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit, besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de wet;

herstructurering: aanpak van een gebied waarbij voor meer dan 50% van de uitgeefbare gronden sprake is van vernieuwing van bestaande bebouwing of van sloop-nieuwbouw;

historisch gebied: een exploitatiegebied binnen de bebouwde kom dat voor meer dan 10% van de grond met monumenten bebouwd is of voor meer dan 50% van de grond in een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt;

inbreidingslocatie: gebied binnen de bebouwde kom, waarin meer dan 70% van de in te brengen grond onbebouwd is;

invloedsfactor: factor die specifiek voor een product of voor een activiteit een marge bepaalt;

partieel ophogen: ophogen van ten hoogste 60% van het exploitatiegebied;

plankosten: kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onder g, h, i, met uitzondering van de vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities, en j, van het besluit, met uitzondering van deze kosten voor voorzieningen en werken buiten het exploitatiegebied;

uitleglocatie: gebied buiten de bebouwde kom, waarin meer dan 70% van de in te brengen grond onbebouwd;
verwijdertijd: periode voor het verwijderen van de voorbelasting;
wet: Wet ruimtelijke ordening;
zettingstijd: periode tussen de start van het aanbrengen van de voorbelasting of ophoging en het moment waarop de eindzetting is behaald.

Artikel 2

1. De plankosten van voorbereiding en toezicht, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g, van het besluit, voor het onderdeel bouw- en woonrijp maken, bedragen 15% van de kosten van het bouw- en woonrijp maken, met uitzondering van de sloopkosten en de kosten van ophogen en voorbelasten.
2. De plankosten van voorbereiding en toezicht, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g, van het besluit, voor het onderdeel slopen bedragen 6% van de sloopkosten.
3. Voor de onderdelen ophogen en voorbelasten worden de plankosten van voorbereiding en toezicht, bedoeld in artikel 6.2.4, onder g, van het besluit, berekend met toepassing van het vierde tot en met achtste lid. In deze kosten zijn inbegrepen de onderzoekskosten als bedoeld in artikel 6.2.4 onder a, van het besluit voor zover deze betrekking hebben op het ophogen en voorbelasten.
4. De kosten van bestek en rapportage worden berekend in het geval van integraal ophogen of voorbelasten met toepassing van bijlage 5 en in het geval van partieel ophogen of voorbelasten met toepassing van bijlage 6.
5. Indien sprake is van deelplangebieden wordt de gemiddelde oppervlakte per deelplangebied bepaald door de totale oppervlakte van het exploitatieplangebied te delen door het aantal deelplangebieden. De kosten van bestek en rapportage worden berekend door de kosten per deelplangebied - op basis van de gemiddelde oppervlakte - te berekenen met bijlage 5, indien sprake is van integraal ophogen of voorbelasten, of bijlage 6 indien sprake is van partieel ophogen of voorbelasten, en de uitkomst te vermenigvuldigen met het aantal deelplangebieden.
6. De kosten van veldonderzoek en inmeten gezamenlijk bedragen € 2500 per ha bij integraal ophogen of voorbelasten en 35% van € 2500 per ha bij partieel ophogen of voorbelasten, met dien verstande dat de kosten van veldonderzoek en inmeten gezamenlijk ten minste € 5.000 bedragen.
7. De kosten van directievoeren en toezichthouden worden elk berekend gedurende de aanbrengtijd en de verwijdertijd. Voor de aanbrengtijd en de verwijdertijd is uitgangspunt dat 5000 m³ per week wordt aangebracht of verwijderd. De kosten daarvoor bedragen acht uur per week maal het tarief van product 4 uit bijlage 2. De kosten van directievoeren en toezichthouden worden elk naar boven afgerond op vijfhonderdtallen. De kosten van directievoeren en toezichthouden gezamenlijk bedragen ten minste € 1000.
8. De kosten van monitoren bedragen € 1250 per ha per jaar zettingstijd bij integraal ophogen of voorbelasten en 35 % van € 1250 per ha per jaar zettingstijd bij partieel ophogen of voorbelasten, met dien verstande dat de kosten van monitoren ten minste € 2500 bedragen.

Artikel 3

1. Met uitzondering van de in artikel 2 bedoelde plankosten, worden de plankosten berekend met toepassing van het tweede tot en met vierde lid.
2. a. Voor elk van toepassing zijnde product in bijlage 1 wordt het aantal van toepassing zijnde producten vermenigvuldigd met het per product aangegeven tijdsbeslag en vervolgens vermenigvuldigd met het tarief op basis van bijlage 2, dan wel vermenigvuldigd met het in bijlage 1 aangegeven bedrag per product.
b. De resulterende bedragen per product worden, voor zover volgens bijlage 3 invloedsfactoren van toepassing zijn, verhoogd of verlaagd met het gemiddelde percentage van de volgens tabel 4 van toepassing zijnde percentages.
c. De resulterende bedragen per product worden verhoogd of verlaagd met het percentage van de complexiteitsfactor, voor zover deze volgens bijlage 3 van toepassing is.
3. Het percentage van de complexiteitsfactor bedraagt voor de producten, genoemd in de onderdelen 3.1, onder a en c, en 3.3 van bijlage 1, het gemiddelde van de met bijlage 4 bepaalde percentages van de invloedsfactoren B, C, E en F en voor de overige producten het gemiddelde van de met bijlage 4 bepaalde percentages van de invloedsfactoren A tot en met F.
4. De duur van een project is de in het exploitatieplan bepaalde looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het bestemmingsplan, vermeerderd met een periode voor de daaraan voorafgaande planvorming. Indien het percentage van de complexiteitsfactor kleiner is dan 30%, bedraagt de periode van planvorming 2 jaar, indien het percentage 30 tot en met 70% is, bedraagt de periode van planvorming 3 jaar, indien het percentage hoger is dan 70%, bedraagt de periode van planvorming 4 jaar.

Artikel 4

In afwijking van de artikelen 2 en 3 bedragen de plankosten bij een exploitatieplan dat voorziet in niet meer dan een van de volgende categorieën bouwplannen:

- a. € 6.000 bij een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 3000 m²;
- b. € 8.000 bij:
 - 1° een bouwplan voor de bouw van één woning;
 - 2° één hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 1500 m², alsmede één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
 - 3° een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden met uitzondering van kantoor, horeca en detailhandel, met niet meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlakte, alsmede één bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel;
 - 4° een uitbreiding van een ander gebouw met niet meer dan 2000 m² bruto vloeroppervlakte of met niet meer dan 1 woning;
 - 5° een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 3000 m² en niet meer dan 10.000 m²;
 - 6° een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onderdelen d en e, van het besluit;
- c. € 9.500 bij een bouwplan voor kassen met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².

Artikel 5

Kosten voor producten en activiteiten van de in artikel 2 en 3 bedoelde kostensoorten die maar ten dele aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend, worden naar evenredigheid van de oppervlakte van het exploitatiegebied ten opzichte van het gebied waarvoor de kosten gemaakt worden, in de berekening opgenomen.

Artikel 6

Bij de toepassing van de artikelen 6.19, onder deel b, 6.20 en 6.22 van de wet worden de met toepassing van deze regeling vastgestelde bedragen aangemerkt als de werkelijke gemaakte kosten.

Artikel 7

1. Bij toepassing van artikel 6.19 van de wet worden in ieder geval de overeenkomstig artikel 3 berekende en toegepaste kosten voor uitgifte en verwerving, voor zover deze worden toegerekend aan de bouwvergunningaanvraag, in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage.
2. Onverminderd het eerste lid wordt bij de toepassing van de artikelen 6.19 en 6.22 van de wet 90% van de van toepassing zijnde kosten, bedoeld in artikel 3, en 80% van de kosten, bedoeld in artikel 4, geacht te zijn gemaakt door de aanvrager, respectievelijk houder van de bouwvergunning.

Artikel 8

1. 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 of dat voor dat tijdstip is vastgesteld.
2. Het recht zoals dat gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling blijft van toepassing op een aanvraag om een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd.

Artikel 9

Deze regeling treedt in werking met ingang van ...pm.

Artikel 10

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling plankosten exploitatieplan.

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

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Bijlagen deel uitmakend van de Regeling plankosten exploitatieplan

Bijlage 1: Producten en activiteiten, tijdsbeslag en/of kosten

	<i>Product of activiteit</i>	<i>Uren, € of %</i>	<i>opmerkingen</i>
<i>1</i>	<i>verwerving</i>		
<i>1.1</i>	<i>Taxatie en aankopen onroerende zaken</i>		
	per onbebouwd perceel	30 uur	
	per woning	60 uur	
	per huur/pachtontbinding	60 uur	
	per (agrarisch) bedrijf/winkel/ kantoor	100 uur	
	per (agrarisch) bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	125 uur	
	per bijzonder object	100 uur	
	per bijzonder object in herstructurering	125 uur	
<i>1.2</i>	<i>Onteigenen van onroerende zaken</i>		
	per administratieve procedure	110 uur	voor verwerver en jurist gezamenlijk
	per gerechtelijke procedure	50 uur	voor verwerver en jurist gezamenlijk
	advocaatkosten per onteigening	€ 30.000	vast bedrag
<i>1.3</i>	<i>Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente</i>		
	Vestiging voorkeursrecht	60 uur	voor verwerver en jurist gezamenlijk
<i>2</i>	<i>Stedenbouw</i>		
<i>2.1</i>	<i>Programma van Eisen</i>		
	Opstellen programma van eisen	80 uur	
	Bij programma maatschappelijk	40 uur	extra vanwege de functie
<i>2.2</i>	<i>Prijsvraag</i>		
	Organiseren prijsvraag	200 uur	
<i>2.3</i>	<i>Masterplan</i>		
	Opstellen masterplan	1,5 uur 0,25 uur	per woning per 100 m ² uitgeefbaar niet- woningbouw
<i>2.4</i>	<i>Beeldkwaliteitplan</i>		
	Opstellen beeldkwaliteitplan	1 uur 0,25 uur	per woning per 100 m ² uitgeefbaar niet- woningbouw
<i>2.5</i>	<i>Stedenbouwkundig plan</i>		
	Opstellen stedenbouwkundig plan	2,5 uur 0,5 uur	per woning per 100 m ² uitgeefbaar niet-

	Bij programma maatschappelijk	40 uur	woningbouw extra vanwege de functie
2.6	<i>Inrichtingsplan Openbare ruimte</i>	1,5 uur 0,5 uur	per woning per 100 m ² uitgeefbaar niet- woningbouw
3	<i>Ruimtelijke ordening</i>		
3.1	<i>Opstellen en procedure bestemmingsplan of project(afwijkings)besluit</i>		
3.1a	globaal uit te werken plan of project(afwijkings)besluit	60 uur 120 uur 200 uur 300 uur 350 uur 400 uur 450 uur 500 uur 550 uur	exploitatiegebied < 0,5 ha exploitatiegebied 0,5 tot 1 ha exploitatiegebied 1 tot 3 ha exploitatiegebied 3 tot 5 ha exploitatiegebied 5 tot 10 ha exploitatiegebied 10 tot 15 ha exploitatiegebied 15 tot 20 ha exploitatiegebied 20 tot 50 ha exploitatiegebied > 50 ha
3.1b	per uitwerkingsplan	90 uur	
3.1c	gedetailleerd bestemmingsplan	100 uur 200 uur 300 uur 400 uur 450 uur 500 uur 550 uur 600 uur 700 uur	exploitatiegebied < 0,5 ha exploitatiegebied 0,5 tot 1 ha exploitatiegebied 1 tot 3 ha exploitatiegebied 3 tot 5 ha exploitatiegebied 5 tot 10 ha exploitatiegebied 10 tot 15 ha exploitatiegebied 15 tot 20 ha exploitatiegebied 15 tot 50 ha exploitatiegebied > 50 ha
3.2	<i>Opstellen en procedure wijziging</i>		
	wijziging van een bestemmingsplan	90 uur	
3.3	<i>Opstellen en procedure exploitatieplan</i>		
	exploitatieplan	25 uur 50 uur 75 uur 100 uur 115 uur 125 uur 200 uur 250 uur 300 uur	exploitatiegebied < 0,5 ha exploitatiegebied 0,5 tot 1 ha exploitatiegebied 1 tot 3 ha exploitatiegebied 3 tot 5 ha exploitatiegebied 5 tot 10 ha exploitatiegebied 10 tot 15 ha exploitatiegebied 15 tot 20 ha exploitatiegebied 20 tot 50 ha exploitatiegebied > 50 ha
4	<i>Civiele en cultuurtechniek</i>		
4.1	Planontwikkeling	2 uur	per week gedurende looptijd project
4.2	Vorbereiding, toezicht,	zie artikel 4,	

	directievoering	leden 1 en 2	
5	<i>Landmeten/vastgoedinformatie</i>		
5.1	Kaartmateriaal	1 uur	per week gedurende looptijd project
6	<i>Communicatie</i>		
6.1	Omgevingsmanagement	1 uur	per week gedurende looptijd project
	woningbouw	€ 5.000	per jaar
	bedrijvigheid/commercieel	€ 10.000	per jaar
7	<i>Gronduitgifte</i>		
7.1	Gronduitgiftecontracten		
	per contract vrije kavel	60 uur	
	per contract overige woningbouw	60 uur	
	per contract bedrijvigheid	40 uur	
	per contract commercieel vastgoed	60 uur	
	per contract maatschappelijke voorz.	40 uur	
	per contract met gemengde uitgiften	100 uur	
8	<i>Management</i>		
8.1	Projectmanager	8 uur	per week gedurende looptijd project
8.2	Projectmanagementassistent	6 uur	per week gedurende looptijd project
9	<i>Planeconomie</i>		
9.1	Planeconoom	4 uur	per week gedurende looptijd project

Bijlage 2: tarieven

<i>product</i>	<i>deskundigheid</i>	<i>€ per uur</i>	<i>Op basis van schaal</i>	<i>Toegepaste schaarstetoeslag</i>
1	verwerving/juridisch	€ 120	11	0,4
2	stedenbouw	€ 120	11	0,4
3	ruimtelijke ordening	€ 120	11	0,4
4	civiele en cultuurtechniek	€ 101	10	0,3
5	landmeten/vastgoedinformatie	€ 91	9	0,3
6	communicatie	€ 101	10	0,3
7	gronduitgifte	€ 122	11	0,5
8	projectmanagement	€ 139	12	0,5
8	projectmanagementassistentie	€ 91	9	0,3
9	planeconomie	€ 122	11	0,5

Bijlage 3: invloedsfactoren en complexiteitsfactor per product en activiteit

<i>Nr</i>	<i>product of activiteit</i>	<i>invloedsfactoren</i>	<i>complexiteitsfactor</i>
1	<i>verwerving</i>		
1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaken	nee	nee
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	nee	nee
1.3	Wet voorkeursrecht gemeente	nee	nee
2	<i>Stedenbouw</i>		
2.1	Programma van Eisen	herstructurering en programma	nee
2.2	Prijsvraag	herstructurering en programma	nee
2.3	Masterplan	nee	ja
2.4	Beeldkwaliteitplan	nee	nee
2.5	Stedenbouwkundig plan	herstructurering en programma	nee
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	nee	nee
3	<i>Ruimtelijke ordening</i>		
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of (project) afwijkingsbesluit		
3.1.a	globaal uit te werken plan of project(afwijkings)besluit	nee	ja
3.1.b	uitwerkingsplan	nee	nee
3.1.c	gedetailleerd bestemmingsplan	nee	ja
3.2.	Opstellen en procedure wijziging van een bestemmingsplan	nee	nee
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	nee	ja
4	<i>Civiele en cultuurtechniek</i>		
4.1	Planontwikkeling	bodemgesteldheid	ja
5	<i>Landmeten/vastgoedinformatie</i>		
5.1	Kaartmateriaal	omvang	ja
6	<i>Communicatie</i>		
6.1	Omgevingsmanagement	nee	ja
7	<i>Gronduitgifte</i>		
7.1	Gronduitgifte contracten	nee	nee
8	<i>Management</i>		
8.1	Projectmanager	omvang	ja
8.2	Projectmanagementassistent	omvang	ja
9	<i>Planeconomie</i>		
9.1	Planeconoom	omvang	ja

Bijlage 4: grootte invloedsfactoren

<i> criterium</i>	<i> Invloedsfactor: toeslag in %</i>
<i>A Omvang exploitatiegebied</i>	
0 ha (minimale waarde)	- 90%
Vanaf 0 tot 15 ha	$(0,06 \times \text{oppervlakte plangebied} - 0,9) \times 100\%$
15 ha	0%
Vanaf 15 tot 50 ha	$(0,014286 \times \text{oppervlakte plangebied} - 0,21429) \times 100\%$
50 ha	50%
Vanaf 50 tot 70 ha	$(0,0075 \times \text{oppervlakte plangebied} + 0,125) \times 100\%$
70 ha	65%
Vanaf 70 tot 150 ha	$(0,001875 \times \text{oppervlakte plangebied} + 0,51875) \times 100\%$
150 ha	$(0 \times \text{oppervlakte plangebied} + 0,8) \times 100\% = 80\%$
Vanaf 150 ha	80%
<i>B Ligging exploitatiegebied</i>	
Historisch gebied	100%
Binnenstedelijke locatie	50%
Inbreidingslocatie	25%
Uitleglocatie	0%
<i>C Type opgave</i>	
Geen herstructurering	0%
Herstructurering	150%
<i>D Verwervingssituatie</i>	
Bij een gerechtelijke onteigening	10%
<i>E Programma</i>	
woningbouw	0%
of woningbouw in mengbestemming	10%
plus bedrijvigheid	-25%
of bedrijvigheid in mengbestemming	10%
plus commercieel/detailhandel	10%
plus maatschappelijk	25%
plus recreatie	10%
<i>F Onderzoeken;</i>	
het hoogste van toepassing zijnde percentage van:	
Milieueffectrapportage	50%
Luchtkwaliteit	40%
Archeologie	30%
Bodemsanering	20%
<i>G Bodemgesteldheid</i>	
Slecht	50%

Normaal	25 %
Goed	0 %

Bijlage 5: bestek en rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten

Grootte van het op te hogen c.q. voor te belasten gebied:			Bestek:	+ € 1000 / ha	Rapportage	+ € 500 / ha
min.opp. in ha	max.opp. in ha	percentage	minimaal	maximaal	minimaal	Maximaal
groter dan 0,5	10	100	€ 10.000	€ 10.000	€ 5.000	€ 5.000
groter dan 10	15	90	€ 10.000	€ 13.500	€ 5.000	€ 6.750
groter dan 15	50	75	€ 13.500	€ 37.500	€ 6.750	€ 18.750
groter dan 50	100	50	€ 37.500	€ 50.000	€ 18.750	€ 25.000
groter dan 100	geen limiet	vast bedrag	€ 50.000	€ 50.000	€ 25.000	€ 25.000

Bijlage 6: bestek en rapportage bij partieel ophogen en voorbelasten

Grootte van het op te hogen, c.q voor te belasten gebied			Bestek:	+ € 1500 / ha	Rapportage	+ € 500 / ha
min.opp. in ha	max.opp. in ha	percentage	minimaal	maximaal	minimaal	Maximaal
groter dan 0,5	10	100	€ 15.000	€ 15.000	€ 5.000	€ 5.000
groter dan 10	15	90	€ 15.000	€ 20.250	€ 5.000	€ 6.750
groter dan 15	50	75	€ 20.250	€ 56.250	€ 6.750	€ 18.750
groter dan 50	100	50	€ 56.250	€ 75.000	€ 18.750	€ 25.000
groter dan 100	geen limiet	vast bedrag	€ 75.000	€ 75.000	€ 25.000	€ 25.000

Toelichting

1. algemeen

1.1 inleiding

Dit is een regeling voor vaststelling van de plankosten in het exploitatieplan, bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Doelstelling van de regeling is het stellen van regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van enkele kostensoorten van grondexploitatie ter bescherming van de particuliere eigenaren. Het betreft de plankosten van de voorbereiding en het toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken, het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen en de overige gemeentelijke apparaatskosten voor de uitgifte van bouwrijpe grond. De regeling heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplan en is niet van toepassing op anterieure contracten over grondexploitatie, dat wil zeggen overeenkomsten die gesloten worden voordat een exploitatieplan is vastgesteld.

Gekozen is voor een forfaitaire regeling. Dat heeft enkele belangrijke voordelen. In de eerste plaats biedt zo'n regeling meer rechtszekerheid aan de eigenaren, omdat zij alvorens een posterieure overeenkomst te sluiten of een bouwvergunning aan te vragen exact weten, wat het bedrag aan plankosten wordt en dit niet afhankelijk is van het aantal ambtelijke uren dat aan een project besteed wordt. In de tweede plaats bespaart het de gemeente administratief werk (tijdschrijven) en ncalculaties. Daarbij komt dat veel gemeentelijke administraties niet zijn ingericht op de voor deze kostensoorten benodigde werkzaamheden. Ook de zienswijze- en beroepsprocedure bij een exploitatieplan zal baat hebben bij de regeling, omdat deze bij een aantal kostensoorten veel meer duidelijkheid biedt en aldus beroepsgronden inperkt. Ook dat scheelt gemeenten en de bestuursrechter werk.

Omdat het een complexe materie betreft, waarvoor nog niet eerder een regeling is opgesteld, is er voor gekozen om deze regeling eerst als ontwerp te publiceren. Op deze wijze worden gemeenten en andere partijen in de gelegenheid gesteld er praktijkervaring mee op te doen. De toepassing zal gemonitord worden door het ministerie van VROM. De ontwerpregeling wordt geplaatst op de website www.internetconsultatie.nl. Gedurende vier maanden kan een ieder op die website een reactie plaatsen. De definitieve inwerkingtreding is in oktober 2010 voorzien. Om het werken met de ontwerpregeling makkelijk te maken is tevens een excelmodel van de regeling ontwikkeld, waarmee de plankosten eenvoudig berekend worden kunnen worden. Dat model is gratis beschikbaar op een aantal websites, waaronder die van het ministerie van VROM.

1.2 aanleiding

Aanleiding voor de regeling is de wens om particuliere eigenaren zekerheid te bieden over de maximaal in rekening te brengen gemeentelijke plankosten, inclusief de apparaatskosten. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel voor de Grondexploitatiewet uit 2005 wordt daarover het volgende opgemerkt: "Voorts wordt het

wenselijk geacht de hoogte van bepaalde kostenposten te begrenzen. Dat betreft met name de gemeentelijke apparaatskosten en de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen.”¹ Met het oog op onder andere deze maximering is hiervoor in de artikelen 6.13, achtste en negende lid, van de Wro bepaald dat deze onderwerpen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur geregeld kunnen worden. In artikel 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een grondslag gegeven voor de hoogte en begrenzing, maar is de invulling daarvan overgelaten aan een ministeriële regeling. In de toelichting van het Bro wordt hierover onder andere het volgende opgemerkt: “Het is wenselijk de hoogte van bepaalde kostenposten te begrenzen. Voorkomen moet worden dat een gemeente te royaal gebruik maakt 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.”² “De exacte begrenzing van de kostensoorten wordt vastgesteld bij ministeriële regeling, omdat de hoogte moet kunnen worden aangepast aan prijsontwikkelingen van de kosten.” Bij een wijziging van het Bro is toegevoegd dat het niet alleen kan gaan om begrenzing maar ook om regeling van de kostensoorten.³

1.3 totstandkoming en draagvlak

Nadat het wetsvoorstel Grondexploitatiewet was aangenomen heeft Arcadis in 2007 een onderzoek uitgevoerd naar de vraag op welke wijze deze maximering plaats zou kunnen vinden.⁴ Onderdeel van dit onderzoek was een benchmark onder gemeenten. Hoewel dit onderzoek op veel punten verheldering heeft gebracht, heeft het onvoldoende respons opgeleverd om tot een verantwoorde maximering te kunnen komen. Een belangrijke constatering van het onderzoek was dat veel gemeenten geen gebruik maken van één vaststaande methode om deze kostensoorten te ramen en dat bij de gemeenten die dat wel doen er een grote variëteit aan definities en rekenmethodes is. Dat bracht mij na overleg met VNG, VVG, NEPROM en NVB tot de conclusie dat er een vervolgstap nodig was, uitgaande van een bestaand model. In opdracht van VROM hebben Twynstra Gudde Adviseurs en Managers en Bieleveld van Hoek bv vervolgens een eigen model, de “Plankostenscan”, in samenwerking met de genoemde organisaties en planeconomen van gemeenten en projectontwikkelaars uitgewerkt en omgebouwd naar de doelstelling van artikel 6.2.6 Bro. Het model is uitgebreid getest met het oog op toepassing als ministeriële regeling. De nu voorliggende regeling is de uitkomst van dit proces.

1.4 reikwijdte van de regeling

Voor de meeste kostensoorten die op grond van artikel 6.2.3 en 6.2.4 Bro in een exploitatieplan kunnen voorkomen is een algemene maximeringsregeling niet mogelijk, omdat ze te zeer afhankelijk zijn van het project. Wel biedt de wet voor dat soort kosten aan particuliere eigenaren bescherming via een aantal waarborgen: procedurele

¹ Kamerstukken II 2005/06, 30 218, nr. 3, blz. 14. Zie ook blz. 42.

² Staatsblad 2008, nr. 145.

³ Staatsblad 2009, nr. 22.

⁴ Arcadis, maximering plankosten ten behoeve van de Grondexploitatiewet, juni 2008.

waarborgen via de zienswijzenprocedure en rechtsbescherming, en inhoudelijke waarborgen in de vorm van de drie criteria in artikel 6.13, zesde lid, van de Wro waaraan alle kostensoorten moeten voldoen (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) en de terugbetalingsregeling, als aan het eind blijkt dat de gemeente teveel kosten in rekening heeft gebracht via de exploitatiebijdrage.

Voor de kostensoorten die tot de plankosten worden gerekend is een begrenzing en regeling wel haalbaar. Dat betreft met name de door de gemeente te maken apparaatskosten voor voorbereiding, toezicht en directievoering op de uitvoering van fysieke (civiele) werken en voorzieningen, de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen en de overige gemeentelijke apparaatskosten, zoals het projectmanagement en de planeconomie die behoren bij de voorbereiding en ontwikkeling van ruimtelijke projecten.

Overwogen is om de kosten van onderzoeken, zoals bodemonderzoeken, flora en fauna, archeologie, en de ambtelijke begeleiding daarvan eveneens te maximeren. Daarvan is afgezien omdat de uiteindelijke gedetailleerde onderzoeken afhankelijk zijn van de resultaten uit eerdere verkennende en nadere onderzoeken en onderling sterk verschillen. Ook de begeleidingskosten van onderzoeken variëren per project en laten zich moeilijk in een model vangen. Deze worden als onderdeel van de onderzoekskosten (6.2.4 a Bro) meegerekend en zijn op één uitzondering na niet opgenomen in deze regeling. Die uitzondering betreft de onderzoekskosten bij het voorbelasten en ophogen, die zich wel lenen voor normering.

Voorts is afgezien van een maximering van de vergoedingen voor deelname aan prijsvragen en ontwerpcompetities. Het bleek dat dit onderwerp in de praktijk onvoldoende is uitgekristalliseerd. Bovendien betreft het een bescheiden onderdeel van de totale plankosten. Wel zijn de begeleidingskosten van dergelijke prijsvragen meegenomen.

Vanwege de systematiek van exploitatieopzetten zijn de gemeentelijke apparaatskosten van tijdelijk beheer niet meegenomen. De kosten van tijdelijk beheer worden separaat berekend en vereffend met de opbrengsten daarvan (zie artikel 6.2.3, onderdeel k, Bro). De raming van die uitkomst wordt opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

Ook niet meegenomen in deze regeling zijn de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van voor voorzieningen werken buiten het exploitatiegebied, zoals bovenwijkse (meerwijkse) voorzieningen (zie artikel 6.2.3, onderdelen c en e, Bro). Het is gebruikelijk de plankosten van voorzieningen buiten een exploitatiegebied samen met de kosten van die voorzieningen onder te brengen in een afzonderlijke exploitatieopzet. Ook plankosten bij civieltechnische bouwwerken, zoals bruggen en viaducten, worden niet geraamd in deze regeling.

1.5 relatie met en effecten op privaatrechtelijke overeenkomsten

Deze regeling is niet bedoeld voor het anterieure contractenspoor (grondexploitatie-overeenkomsten gesloten voor de vaststelling van een exploitatieplan). Wel geldt deze voor posterieure overeenkomsten, omdat daar het exploitatieplan op van toepassing is. Hoewel in de regeling zo goed mogelijk rekening is gehouden met een aantal veel

voorkomende omstandigheden en factoren die van invloed zijn op de plankosten, zullen concrete locaties toch altijd enigszins daarvan verschillen, waardoor in anterieure overeenkomsten maatwerk aan te bevelen is.

Toch zullen partijen, zowel gemeenten als projectontwikkelaars, bij anterieure onderhandelingen ongetwijfeld kijken naar deze ministeriële regeling en vaak vanuit hun eigen specifieke onderhandelingspositie een schaduw-exploitatieplan opstellen als referentiekader bij hun onderhandelingen. Een gebruik van de regeling als referentiekader lijkt voor beide partijen verstandig.

Naar verwachting worde particuliere eigenaren in de anterieure contractensfeer niet met onterecht hoge kosten ten gevolge van de schaduwwerking van de regeling geconfronteerd. In de tests van de regeling bleken de aan de locatie toe te rekenen kosten soms lager en soms hoger dan het forfaitaire bedrag.

In de praktijk is er in onderhandelingen veel discussie over plankosten en investeringen die in een reeks van jaren voorafgaand aan het ruimtelijk besluit al gemaakt zijn en die de gemeente alsnog wenst door te berekenen. De mogelijkheid tot doorberekening daarvan is in deze regeling begrensd. Ook daardoor zal het forfaitaire bedrag hoger of lager zijn dan de kosten.

Bij het testen bleek dat sommige gemeenten de kosten onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) onvoldoende hebben doorberekend aan de ontwikkelende eigenaren. In een dergelijke situatie leidt een meer reële raming dus terecht tot een hoger bedrag aan plankosten.

Voorts gaat het om de kosten, die de gemeente zou maken indien ze de grondexploitatie in zijn geheel voor eigen rekening moet laten uitvoeren. Gemeenten werken anders en hebben daarbij een andere verantwoordelijkheid dan projectontwikkelaars en particuliere eigenaren.

Organisaties van projectontwikkelaars hebben zich bezorgd getoond over de mogelijke ongewenste effecten op anterieure contractonderhandelingen, ingeval gemeenten dit als een dictaat gaan hanteren. Dit aspect wordt meegenomen bij het besluit tot vaststelling van de regeling, alsmede bij het monitoren van de Wro, waarvan de eerste rapportage over een jaar wordt uitgebracht. Indien mocht blijken dat er in beduidende mate ongewenste neveneffecten optreden of dat bepaalde partijen er veelvuldig een onjuist gebruik van maken, zal worden bezien of deze regeling kan worden aangepast. Het afzien van regeling zie ik vooralsnog niet als een optie: gemeenten en particuliere eigenaren zouden in dat geval weer terugvallen in een vrijere, maar ook meer onzekere situatie. Mogelijk zouden vooral kleinere eigenaren, die zelf een bouwinitiatief ontwikkelen, daar nadeel van ondervinden. Bovendien zouden dan de lasten voor het bedrijfsleven, de gemeente en de bestuursrechter in niet onaanzienlijke mate toenemen.

2. inhoud van de regeling

2.1 uitgangspunten van de regeling

In vele gemeenten werd van oudsher het gehele budget voor plankosten bepaald als percentage over de kosten van het bouw- en woonrijp maken. Met deze methodiek kan

echter niet meer worden volstaan. De voorcalculaties komen niet overeen met de werkelijk gemaakte kosten en er wordt onvoldoende rekening gehouden met de complexe omgeving waarin een project gerealiseerd moet worden. Gebiedsontwikkeling is immers een dynamisch proces waarop tal van factoren hun invloed hebben.

Getracht is om nu te komen tot een regeling waarin alle gemeentelijk plankosten zijn opgenomen en waarin per gemeentelijke activiteit of product, zoals projectmanagement verwerving of stedenbouwkundig plan, rekening wordt gehouden met relevante factoren die van invloed zijn en de complexiteit representeren. Er wordt daarom rekening gehouden met de aard, type en complexiteit van het project.

In de regeling is allereerst de definitie van de plankosten bepaald. Onder plankosten wordt in deze regeling verstaan: het totaal van de kosten bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen g, h, i, Bro met uitzondering van de vergoedingen voor prijsvragen ontwerpcompetities, en j van het besluit per exploitatieplan. Onderdeel g bevat de kosten van voorbereiding, toezicht op de uitvoering en directievoering bij civieltechnische werken, onderdeel h de kosten van ruimtelijke plannen, onderdeel i de begeleidingskosten van ontwerpcompetities en onderdeel j de overige gemeentelijke apparaatskosten. Vervolgens zijn de producten en activiteiten die tot de plankosten behoren gespecificeerd en is een normering vastgesteld, uitgaande van het tijdsbeslag van een product of een activiteit, en een bij dat product of die activiteit behorend normtarief, of van de prijs van een product.

Voorts zijn per activiteit en product invloedsfactoren en een complexiteitsfactor geïdentificeerd en gewogen.

De uitkomst van het toepassen van de ministeriële regeling is een gespecificeerd en genormeerd totaalbedrag voor de plankosten dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan wordt opgenomen. De regeling leidt tot een forfaitair bedrag waarop geen nacalculatie plaatsvindt. Daarmee is het ook een objectief bepaald bedrag: een soortgelijk project waarvoor dezelfde activiteiten/producten uitgevoerd dienen te worden is in gemeente B net zo duur als in gemeente A. De eigen gemeentelijke raming van de kosten en de uiteindelijk gemaakte kosten zullen uiteraard afwijken van de uitkomst van dit bedrag.

De plankosten worden per exploitatieplan berekend.

Uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening is dat sprake is van een actieve gemeentelijke grondexploitatie: de gemeente verwerft alle gronden, maakt deze bouw- en woonrijp en geeft ze uit. Alle kosten, waaronder de plankosten, en opbrengsten die bij deze activiteiten horen worden berekend.

Voor de berekening van de plankosten wordt er van uitgegaan dat de planvorming van een project start tussen de twee en vier jaar voor het vaststellen van het exploitatieplan, afhankelijk van de complexiteit van het project. Historische kosten worden dus slechts in beperkte mate meegenomen: een efficiënt en effectief planproces is het uitgangspunt.

Er is daarom geen sprake van fasering van de plankosten in de tijd. De kosten worden in hun geheel toegerekend op het moment waarop het exploitatieplan wordt vastgesteld en worden verder niet gefaseerd. In het exploitatieplan zelf worden aan het bedrag van de plankosten wel rente en een kostenindexering toegerekend. Uitgangspunt is dat de gemiddelde faseringsdatum van de plankosten het tijdstip van vaststellen van het

exploitatieplan is. Die datum heeft als bijkomend voordeel dat het een eenduidig vast te stellen datum is.

Deze regeling betreft zoals eerder aangegeven niet alle plankosten. Kosten die niet in deze regeling worden berekend, maar separaat in het exploitatieplan worden opgenomen zijn:

- kosten voor onderzoeken inclusief de ambtelijke begeleidingsuren (artikel 6.2.4, onderdeel a, Bro). Het gaat hierbij vooral om de volgende onderzoeken: bodemverontreiniging en -sanering, geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid, milieueffectrapportage, archeologie, flora en fauna, verkeer, risicoanalyse planschade. Er is één uitzondering: de kosten van onderzoek bij voorbelasten en ophogen;
- kosten voor tijdelijk beheer, inclusief de ambtelijke uren (art 6.2.4, onderdeel k, Bro);
- kosten van vergoedingen voor deelname aan een prijsvraag of ontwerpcompetitie voor het stedenbouwkundig ontwerp Artikel 6.2.4, onderdeel i, Bro);
- plankosten behorende bij voorzieningen en werken buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4, onderdeel e, Bro).

Er zijn ook plankosten die niet in deze regeling worden berekend, maar ook niet mogen worden opgenomen in het exploitatieplan:

- kosten voor het sluiten van overeenkomsten met partijen, zoals samenwerkingsovereenkomsten, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden exploiteert;
- kosten van een procedure van bieding en prijsvaststelling in geval van een voorkeursrecht gemeenten op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- kosten voor het voeren van juridische procedures na de vaststelling van het ruimtelijk besluit door de gemeenteraad. Deze kosten worden niet tot de grondexploitatie gerekend;
- kosten voor vastgoedpromotie. Deze kosten worden niet tot de grondexploitatie gerekend, maar zijn voor rekening van degene die het vastgoed ontwikkelt en verkoopt of verhuurt;
- kosten in het kader van algemene beleidsontwikkeling (bijv. structuurvisies voor de gehele gemeente of voor één aspect, stadsvisies, kantorennota's). Deze kosten drukken veelal op de Algemene Dienst en worden niet tot de grondexploitatie gerekend. Een gebiedsgerichte structuurvisie of een Masterplan kan blijkens de toelichting van het Bro wel worden geschaard onder artikel 6.2.4, onderdeel h Bro.

Alle bedragen zijn nominaal, exclusief BTW. In het exploitatieplan worden voor de plankosten dezelfde rente en kostenindexering gehanteerd als voor de overige kosten.

2.2 toepassing van de regeling

toepassing bij het exploitatieplan

Er moet een berekening van de plankosten uitgevoerd worden bij elk exploitatieplan. Om gemakkelijker de plankosten voor het exploitatieplan te bepalen is een Excel-model ontwikkeld. Dit model wordt in de bijlage uitgebreid toegelicht. Het model is te downloaden vanaf www.vrom.nl. Een kopie van het ingevulde model -de ingevulde vragenlijst, de productenlijst en het resultaatoverzicht- dient ten behoeve van de transparantie bij het exploitatieplan te worden gevoegd.

toepassing model bij herziening van het exploitatieplan

Bij elke herziening van het exploitatieplan worden de plankosten opnieuw berekend op grond van de bij de eerste vaststelling geldende ministeriële regeling plankosten. De nieuwe berekening werkt door naar bouwvergunningen die na de herziening worden aangevraagd.

afwijkende regeling voor kleine exploitatieplannen

Bij exploitatieplannen voor kleine exploitatiegebieden of voor kleinere bouwplannen (zoals bedoeld in art 6.2.1. Bro) hoeft de in de regeling voorgeschreven berekening niet geheel uitgevoerd te worden, maar is in de regeling al het forfaitaire eindbedrag aan plankosten, met uitzondering van de plankosten voor voorbereiding, directievoering en toezicht bij civiele- en cultuurtechniek, opgenomen.

Gebleken is dat het model bij dit type plannen minder reële uitkomsten geeft. Daarom zijn op basis van ervaringscijfers vaste bedragen opgenomen.

Overigens dient hier te worden opgemerkt dat er een wijziging van de Wro en het Bro in voorbereiding is, die de drempel voor het moeten opstellen van een exploitatieplan iets hoger legt. en aan de gemeenteraad de mogelijkheid biedt om in bepaalde gevallen af te zien van het opstellen van een exploitatieplan, bijvoorbeeld indien de netto-opbrengst beneden een bepaald bedrag blijft of indien het alleen de aansluitkosten op penbare voorzieningen betreft.

toepassing bij de berekening van de exploitatiebijdrage bij de bouwvergunning

Indien een particuliere eigenaar een bouwvergunning aanvraagt en aan de vergunning de betaling van een exploitatiebijdrage wordt verbonden, worden de berekende plankosten voor zover toe te rekenen aan de aanvrager, in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage ex artikel 6.19 Wro. In dat geval neemt de particuliere eigenaar immers een deel van de in het exploitatieplan opgevoerde plankosten voor zijn rekening. De aftrek is 100% voor de kosten voor verwerving en uitgifte; 80% voor de kosten van civiele- en cultuurtechniek en 90% voor de overige plankosten. De aftrek van de twee laatstgenoemde plankosten is gelimiteerd tot een lager percentage dan 100%, omdat een deel van de kosten altijd door de gemeente zal worden gemaakt. Een vergelijkbare regeling geldt bij de vergoeding voor door de aanvrager verrichte prestaties als bedoeld in artikel 6.22 Wro. Bij een posterieure overeenkomst zal over deze aftrek een afspraak met dezelfde strekking gemaakt moeten worden.

toepassing bij afrekening op basis van het exploitatieplan

Conform artikel 6.20 Wro worden bij de eindafrekening aan de hand van deze regeling de plankosten nog een keer berekend en het resulterende bedrag opgenomen in de

eindafrekening. De eerder betaalde exploitatiebijdragen worden vergeleken met het bedrag aan kostenverhaal dat conform de eindafrekening in rekening zou zijn gebracht.

2.3 ICT-aspecten

In de praktijk moet de regeling eenvoudig toepasbaar zijn en snel ingevuld kunnen worden. Ook dient zij transparant te zijn. Daarom is er voor gekozen om tegelijk met de regeling een Excel model van de regeling uit te brengen (zie ook bijlagen 1 en 2 bij deze toelichting). Het model is onder andere te downloaden vanaf www.vrom.nl. Het model sluit goed aan op de bij gemeenten en projectontwikkelaars gebruikte software voor grondexploitaties.

Het Excel-model omvat de volgende onderdelen:

- Een vragenlijst: in de vragenlijst wordt gevraagd naar diverse specifieke kenmerken van het ruimtelijke project en de grondexploitatie. Aan de hand hiervan worden invloedsfactoren en de complexiteit van het project bepaald. Afhankelijk van de complexiteit die aan een project wordt toegekend, worden onderdelen van de productenlijst met een wegingsfactor verhoogd of verlaagd. In een binnenstedelijk gebied is bijvoorbeeld meer communicatie met bewoners noodzakelijk, en een gemengd programma met meervoudig ruimtegebruik is gemiddeld ingewikkelder. Daarnaast wordt in de vragenlijst naar de hoeveelheden producten en activiteiten gevraagd (zie bijlage 1).
- Een productenlijst: een lijst van producten/activiteiten die nodig kunnen zijn bij het voorbereiden en uitvoeren van ruimtelijke projecten. Aan de meeste producten en activiteiten wordt een (op basis van kengetallen) vastgesteld aantal uren toegerekend, en een uurtarief op basis van gemeentelijke salarisschalen. Bij sommige producten is het bedrag een percentage van een bepaalde kostenpost (zie bijlage 2).
- Een overzicht van het genormeerde resultaat: in dit overzicht worden de uitkomsten van de berekeningen gespecificeerd in uren, euro's en percentages. Zowel het totaal als de onderdelen worden gespecificeerd, om de uitkomsten zo transparant mogelijk te maken.

2.4 relatie met in voorbereiding zijnde regelgeving

Naar verwachting zal op 1 juli 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking treden. Daarin worden het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro en het projectafwijkingbesluit ex artikel 3.40 Wro vervangen door een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo wordt van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken. voor wat betreft deze regeling kan die vergunning worden aangemerkt als projectbesluit.

De Crisis- en herstelwet zal in het voorjaar van 2010 in werking treden. Daarin wordt een nieuw besluit geïntroduceerd, waarbij tevens een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Dat is het projectuitvoeringsbesluit. Voor wat betreft deze regeling kan het projectuitvoeringsbesluit worden aangemerkt als een projectbesluit.

3. effecten, herziening en evaluatie

3.1 effecten van deze regeling op de praktijk

De administratieve lasten voor het bedrijfsleven en burgers zullen niet noemenswaardig veranderen. Wel wordt dankzij deze regeling het exploitatieplan een stuk transparanter en voorspelbaarder, zodat particuliere eigenaren daar beter op kunnen anticiperen. Als de regeling goed werkt zullen de totale kosten, die via een exploitatieplan kunnen worden omgeslagen over de particuliere eigenaren niet stijgen. Evenmin wordt verwacht dat de plankosten die in contracten worden overeengekomen, zullen stijgen (zie 2.2). Naar verwachting zullen de bestuurlijke lasten van uitvoering van de Wro enigszins dalen door toepassing van deze regeling. De toepassing vergt veel minder werk dan het per project opstellen van een raming, het bijhouden van de kosten gedurende de looptijd van een project, het jaarlijks bijstellen van de raming, het opstellen van een eindafrekening, en het berekenen van een eventuele verrekening per betaalde exploitatiebijdrage.

De lasten voor de rechterlijke macht zullen eveneens dalen, omdat de regeling een aantal mogelijke geschilpunten oplost en lastige bewijsproblemen voorkomt.

3.2 herziening van deze regeling

Deze regeling wordt na inwerkingtreding jaarlijks herzien, in verband met de bijstelling van uurtarieven en andere indexaties.

3.3 evaluatie en monitoring

De Wro, inclusief deze regeling, wordt tweejaarlijks gemonitord. Vijf jaar na inwerkingtreding zal een evaluatie plaatsvinden. Hierbij worden ook de effecten op privaatrechtelijke onderhandelingen en contracten betrokken.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

De omschrijving van bodemgesteldheid heeft uitsluitend betrekking op de fysieke gesteldheid.. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Slecht, wanneer er sprake is van bouwen op veenbodem of op klei op veenbodem. In deze situatie mag worden aangenomen dat er eerst voorbelast moet worden alvorens tot bouwen overgegaan kan worden;
- Goed, wanneer gebouwd wordt op een zandbodem (dus nagenoeg zettingsvrij) en er geen aanvullende maatregelen nodig zijn op het gebied van voorbelasten;
- Normaal, wanneer de bodemgesteldheid niet valt onder goed of slecht en er dus sprake is van een ander bodemtype.

Er wordt uitgegaan van de slechtst aanwezige situatie, mits die zich voor meer dan een derde deel van het exploitatiegebied voordoet.

Bij de omschrijving van historisch gebied dient te worden opgemerkt dat voor de berekening beide type grondoppervlaktes (voor monumenten en voor beschermd stads- of dorpsgezicht) bij elkaar worden opgeteld.

Bij de omschrijving van deelplangebied gaat het om een stuk van een exploitatiegebied dat in een fase ontwikkeld en bebouwd wordt. Het zal vaak samenvallen met een uitwerkingsplan.

De omschrijving van plankosten is toegelicht in paragraaf 2.1 van deze toelichting. Twee soorten plankosten zijn uitgezonderd: de plankosten ten aanzien van bovenwijkse voorzieningen, omdat die in de exploitatie voor die voorzieningen worden meegenomen, en de kosten van vergoedingen voor prijsvragen. Die worden per exploitatieplan berekend en opgenomen in de exploitatieopzet.

Met de definitie van de plankosten is de reikwijdte van de regeling bepaald. Een gemeente kan dus geen andere kostensoorten opvoeren als plankosten.

Artikel 2

Uit de artikelen 2 en 3 volgt dat de regeling bij elk exploitatieplan toegepast moet worden. In artikel 2 worden een aantal kosten behandeld die betrekking hebben op voorbereiding en toezicht op de uitvoering van voorzieningen en werken. Het betreft bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte en woonrijp maken. Onder toezicht is mede begrepen het directievoeren tijdens de uitvoering.

In het eerste lid is een regeling opgenomen voor de kosten van het bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken) en in het tweede lid is een regeling voor de sloopkosten opgenomen. Voor beide categorieën is gekozen voor een vast percentage.

Het derde tot en met achtste lid betreffen de kosten van voorbereiding en toezicht bij het ophogen en voorbelasten. Het betreft de volgende onderdelen: bestek, rapportage, veldonderzoek, inmeten, directievoering, toezicht en monitoring. Het vierde lid geeft aan dat er voor de kosten van bestek en rapportage een onderscheid wordt gemaakt tussen integraal en partieel ophogen, omdat bij partieel ophogen de kosten hoger liggen. Van partieel ophogen is sprake als minder dan 60% van het exploitatiegebied wordt opgehoogd of voorbelast. Voor integraal ophogen is bijlage 5 van toepassing, voor partieel ophogen bijlage 6.

Als er deelplannen zijn (vijfde lid) wordt de gemiddelde oppervlakte van een deelplan bepaald en aan de hand daarvan de van toepassing zijnde bijlage 5 of 6 ingevuld.

Vervolgens wordt dat bedrag vermenigvuldigd met het aantal deelplannen. Dit is nodig omdat er bij de opsplitsing in deelplannen ook sprake is van afzonderlijke bestekken en rapportages.

De kosten van veldonderzoek en inmeten (zesde lid) worden gezamenlijk berekend.

Maatgevend voor de berekening is een bedrag per ha per jaar, waarbij onderscheiden wordt tussen integraal en partieel ophogen. Bij partieel ophogen zijn de kosten geraamd op 35% van die van integraal ophogen. Tevens is een minimum totaalbedrag vastgesteld. Voor directievoering en toezicht (zevende lid) is een andere systematiek gebruikelijk. Het betreft het aantal uren per week dat aan deze activiteit wordt besteed. Het aantal weken wordt bepaald door de aanbrengtijd en de verwijdertijd. In sommige gevallen moet een

deel van het materiaal dat voor het voorbelasten is aangebracht, weer verwijderd worden. Tevens is voor beide activiteiten een minimum totaalbedrag vastgesteld. Monitoring (achtste lid) vindt plaats gedurende de zettingstijd bij het ophogen en voorbelasten en het bedrag is daarom aan het aantal jaren benodigde zetting gekoppeld.

Artikel 3

Artikel 3 geeft aan hoe de overige plankosten berekend moeten worden, zoals de kosten van ruimtelijke plannen, de kosten van ontwerpcompetities (met uitzondering van de te betalen vergoedingen voor de ontwerpen) en de overige gemeentelijke apparaatskosten. De berekening is opgebouwd uit een aantal stappen, die in het tweede lid zijn opgenomen.

In stap 1 (tweede lid, onderdeel a) wordt allereerst het aantal van toepassing zijnde producten bepaald. In bijlage 1 is aangegeven welke producten meer dan één keer kunnen voorkomen. Vervolgens wordt de prijs per product bepaald. Soms is dat bedrag gegeven in bijlage 1. In de meeste gevallen wordt het bedrag berekend door het aantal uren uit bijlage 1 te vermenigvuldigen met het de van toepassing zijnde uurtarieven uit bijlage 2. Vervolgens worden de bedragen per product vermenigvuldigd met het aantal producten. In stap 2 (tweede lid, onderdeel b) worden de resulterende bedragen van stap 1 per product verhoogd of verlaagd met het percentage van het gemiddelde van de van toepassing zijnde invloedsfactoren conform bijlage 3 en de bijbehorende percentages uit bijlage 4

In stap 3 (tweede lid, onderdeel c) worden de bedragen verhoogd of verlaagd met het percentage de van toepassing zijnde complexiteitsfactor.

In het derde lid is aangegeven hoe de complexiteitsfactor is opgebouwd. Deze is het gemiddelde van de van toepassing zijnde invloedsfactoren A tot en met F. Invloedsfactor G, de bodemgesteldheid, is niet van belang voor de complexiteit. Voor het opstellen van een globaal of gedetailleerd bestemmingsplan, een project(afwijking)besluit of een exploitatieplan, wordt de complexiteitsfactor anders berekend. Daarbij telt de invloedsfactor omvang van het exploitatiegebied (factor A) niet mee omdat deze al nauwkeurig is verwerkt in de bijlage voor de RO-kosten. Ook factor D (verwerving) blijft buiten beschouwing omdat die geen belangrijke rol speelt bij de RO-kosten.

Het vierde lid geeft regels voor de periode van voorbereiding van een project. De looptijd van een project is van invloed op een aantal plankosten: planontwikkeling civiele en cultuurtechniek, kaartmateriaal en werkzaamheden voor landmeten en vastgoedinformatie, communicatie, projectmanagement en planeconomie. De looptijd van een project start uiteraard eerder dan het moment van vaststelling van een exploitatieplan. Bij een eenvoudig project ligt dat moment gemiddeld twee jaar daarvoor. Bij ingewikkelder projecten ligt de start gemiddeld 3 à 4 jaar voor het moment van vaststelling.

Artikel 4

Bij het testen van het model dat in deze regeling is opgenomen, bleek dat bij hele kleine plannen er een gerede kans is dat de berekening als bedoeld in artikel 3 niet goed meer correspondeert met de werkelijke kosten. Een verder verfijning van het model bleek vooralsnog niet haalbaar. Anderzijds is het geheel vrijgeven van de plankosten bij zulke plannen ook 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 forfaitair totaalbedrag voor een groot deel van de plankosten voor zulke plannen. Deze bedragen zijn gebaseerd op ervaringen van verschillende bureaus en gemeenten. Bij het bepalen van de ondergrens is gebleken dat er 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. Niet voor alle kosten is het forfaitaire bedrag van toepassing. Uitgezonderd zijn de civiele en cultuurtechnische kosten van voorbereiding, toezicht en directievoering bij het slopen en bouw- en woonrijpmaken. Voor deze kosten moet artikel 2 worden toegepast, omdat deze kosten ook bij kleine plannen aanzienlijk kunnen zijn en de toepassing van het model voor deze kosten ook bij kleine plannen goed werkt.

Artikel 5

Sommige plankosten zijn niet volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied, maar ook aan andere gebieden. Een voorbeeld is een bestemmingsplan. Indien het exploitatiegebied een tiende deel van de oppervlakte van het bestemmingplangebied beslaat, is het niet redelijk de totale kosten van het bestemmingsplan op te nemen in de plankosten van het exploitatieplan. Dit artikel regelt dat in dat geval een evenredig percentage wordt toegepast. In artikel 6.13, zesde lid, Wro is dit principe al tot uitdrukking gebracht.

Artikel 6

Omdat deze regeling een forfaitair karakter heeft, is voor alle duidelijkheid deze bepaling toegevoegd, die regelt dat het forfaitaire karakter ook doorwerkt bij de eindafrekening (artikel 6.20 Wro), de aftrek van kosten van de aanvrager bij de bouwvergunning (artikel 6.19 Wro) en de vergoeding van kosten (artikel 6.22 Wro). Hiermee wordt voorkomen dat in deze gevallen een (na)calculatie op basis van werkelijk gemaakte kosten moet worden opgesteld, hetgeen het forfaitaire karakter teniet zou doen.

Artikel 7

Nadat het bedrag aan plankosten is opgenomen in de exploitatieopzet volgt uit het exploitatieplan welke exploitatiebijdrage per bouwvergunningaanvraag of via een posterieure overeenkomst betaald moet worden. Indien uiteindelijk de exploitatiebijdrage wordt opgelegd als voorschrift bij de bouwvergunning, heeft de vergunninghouder in ieder geval recht op aftrek van een deel van de plankosten, omdat die dan aan hem zijn toe te rekenen. Dat betreft de verwervings- en gronduitgiftekosten. De verwerving en eventuele gronduitgifte geschieden in deze situatie immers niet door de gemeente, maar door de particuliere eigenaar. Uiteraard geldt de aftrek alleen voor dat deel van deze kostensoorten dat aan het bouwplan wordt toegerekend. In het eerste lid is dit geregeld. Het tweede lid regelt de andere plankosten. Het kan immers voorkomen dat ook andere in het exploitatieplan voorziene (plan)kosten door een particuliere eigenaar worden gemaakt. Ook daarop is artikel 6.19 Wro van toepassing. Omdat bij deze andere kosten – ook al verricht de particuliere eigenaren een aantal werkzaamheden – de gemeente altijd een bijdrage zal moeten leveren in de vorm van toetsing, toezicht en begeleiding, is in dit artikel bepaald dat voor die andere plankosten 90%, respectievelijk 80 %, kan worden afgetrokken van de exploitatiebijdrage. Eenzelfde regeling is voorzien voor de

vergoeding door de gemeente aan de particuliere eigenaar voor in het exploitatieplan
voorzien werkzaamheden los van de bouwaanvraag (artikel 6.22 Wro).

Artikel 8

Dit artikel bevat het overgangsrecht. Op exploitatieplannen die voor inwerkingtreding
van de regeling al in procedure zijn wordt de regeling niet toegepast. Hetzelfde geldt voor
bouwvergunningen die voor dat tijdstip zijn aangevraagd.

De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

Bijlagen bij de toelichting

In deze bijlagen wordt ingegaan op de vragenlijst, die is opgenomen in het Excel-model waarmee de regeling kan worden toegepast. Dit Excel-model is te downloaden van de rijkswebsite www.internetconsultatie.nl, alsmede waarschijnlijk van de websites van het Ministerie van VROM (www.vrom.nl), de VNG (www.vng.nl), de VVG (www.vvg.nl), de NEPROM (www.neprom.nl) en NVB (www.nvb.nl). Vervolgens worden de productenlijst, invloeds- en complexiteitsfactoren en de tarievenbijlage nader toegelicht.

Bijlage 1: toelichting van de vragenlijst van het Excel-model bij de regeling plankosten exploitatieplan

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

Hier moet het aantal jaren ingevuld worden dat het project nog duurt, vanaf het moment dat het ruimtelijk besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld wordt vastgesteld. Dat ruimtelijk besluit kan een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit, of projectafwijkingbesluit zijn. Als einde van het project wordt het tijdstip gemarkeerd dat de openbare ruimte opgeleverd en overgedragen is. Na dat moment worden er geen kosten meer gemaakt voor de grondexploitatie.

Voor de totale looptijd is ook de startdatum van het project van belang. In het model wordt verondersteld dat een project gestart is tussen twee en vier jaar voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Om de volledige looptijd van het project vast te stellen, telt het model zelf, twee, drie of vier jaar planvorming op bij het ingevulde aantal jaren, afhankelijk van de door het model berekende complexiteitsfactor. Als de complexiteitsfactor kleiner is dan 30%, dan wordt rekening gehouden met 2 jaar voorbereidende planvorming, is de complexiteitsfactor tussen de 30% en 70% dan wordt 3 jaar planvorming berekend en is de complexiteitsfactor hoger dan 70% dan wordt rekening gehouden met 4 jaar planvorming.

vraag 2: wat is de grootte van het exploitatiegebied?

Hier moet aangeven worden wat de totale oppervlakte is van het exploitatiegebied. Gronden die niet ontwikkeld worden, worden dus buiten beschouwing gelaten. Deze behoren geen deel uit te maken van en exploitatiegebied.

vraag 3: waar ligt het exploitatiegebied?

De ligging van het exploitatiegebied is van invloed op de complexiteit van het project en dus ook op de plankosten. Er zijn vier gebiedstypes onderscheiden, te weten:

- Historisch gebied: een exploitatiegebied binnen de bebouwde kom dat voor meer dan 10% van de grond met monumenten bebouwd is of voor meer dan 50% van de grond in een beschermd stads- of dorpsgezicht ligt. Voor de berekening worden beide type grondoppervlaktes bij elkaar opgeteld;
- Binnenstedelijke locatie: een exploitatiegebied binnen de bebouwde kom, waarin minder dan 70 % van de in te brengen grond onbebouwd is;
- Inbreidingslocatie: gebied binnen de bestaande structuur en voorzieningen (bebouwde kom), waarin meer dan 70% van de in te brengen grond onbebouwd is;

- Uitleglocatie: gebied buiten de bebouwde kom waarin meer dan 70% van de in te brengen grond onbebouwd is.

vraag 4: betreft het een herstructureringsopgave?

Er is sprake van herstructurering indien er ingrijpende wijzigingen in de stedenbouwkundige en/of bouwkundige structuur van het gebied aangebracht worden. 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/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. Herstructurering is aan de orde als voor een gebied voor meer dan 50% van de uitgeefbare gronden sprake is van vernieuwing van bestaande bebouwing of van sloop-nieuwbouw.

vraag 5: hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden?

Om een inschatting te kunnen maken van de plankosten die gemoeid zijn met verwerving, is het noodzakelijk het aantal onroerende zaken in het exploitatiegebied te kennen. Daarbij wordt conform artikel 6.13, vierde lid, Wro uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige exploitant is en het hele exploitatiegebied ontwikkelt. Per type onroerende zaak moet aangegeven worden hoeveel er in het plangebied verworven dienen te worden. De volgende types worden onderscheiden:

- a) (onbebouwde) percelen;
- b) woningen;
- c) (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren;
- d) bijzondere objecten, zoals een kerk, een vuilnisbelt, een zwembad of een volkstuinencomplex.

Verschillende kadastrale percelen van één eigenaar worden aangemerkt als één onroerende zaak, tenzij ze als afzonderlijke zaken zouden moeten worden behandeld, bijvoorbeeld omdat het verschillende bedrijfseconomische eenheden betreft, waarvoor een afzonderlijk onderhandelingstraject nodig is.

vraag 6: van hoeveel huur- en andere ontbindingen is sprake?

In of op de te verwerven onroerende zaak kunnen nog huurders, pachters of beperkt gerechtigden aanwezig zijn. Om volledig over de onroerende zaak te kunnen beschikken moeten de objecten vrij van huur, pacht en andere rechten gemaakt worden. Bij deze vraag moet het aantal ten behoeve van het exploitatieplan door de gemeente te ontbinden huur- of pacht- of andere overeenkomsten ingevuld worden. In veel gevallen verwerft de gemeente een onroerende zaak onder de restrictie dat het te leveren object vrij van huur, pacht en andere rechten wordt geleverd.

vraag 7: wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure)?

Deze vraag wordt impliciet beantwoord door de antwoorden op vraag 7a en 7b. Indien er niet met een onteigeningsplan wordt gewerkt, dan dient het antwoord op beide vragen 7a en 7b nul te zijn.

vraag 7a: zo ja, voor hoeveel onroerende zaken?

Dit betreft het aantal onteigeningen waarvoor het (administratieve) onteigeningsplan opgesteld wordt.

vraag 7b: in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure?

Bij deze vraag moet aangegeven worden in hoeveel gevallen de gemeente verwacht over te moeten gaan tot de gerechtelijke onteigeningsprocedure, omdat er voor dat moment geen minnelijke overeenstemming is 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 is onteigend en de gerechtelijke procedure is gevolgd en volgt in voorkomende gevallen restitutie.

vraag 8: wordt of is een voorkeursrecht gevestigd?

Deze vraag dient met ja of nee beantwoord te worden. Het is niet van belang hoe groot het deel van het exploitatiegebied is waarvoor het voorkeursrecht gevestigd wordt.

vraag 9: wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit?

Een belangrijke component in het bepalen van de plankosten is het te realiseren programma. Per type vastgoed/bestemming moet aangegeven worden hoeveel er van gerealiseerd gaat worden in aantallen, m² (uitgeefbaar) terrein of m² bvo (bruto vloeroppervlakte). We onderscheiden de volgende programmatypes: aantallen woningen, m² uitgeefbaar bedrijventerrein, m² bvo detailhandel/dienstverlening/kantoor, m² bvo maatschappelijk (bijv. school), m² terrein recreatie (bijv. park).

vraag 10: is de locatie complex ten aanzien van onderzoeken?

Voor vier verschillende onderzoeken dient te worden aangegeven of deze aan de orde zijn, met een keuze voor ja of nee.

vraag 10a: is er een milieueffectrapportage nodig?

Een milieueffectrapportage is nodig indien sprake is van de wettelijke verplichting om een milieueffectrapportage op plan- of projectniveau op te stellen. In dat geval wordt aangenomen dat het een complexe locatie betreft.

vraag 10b: is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit?

Dit onderzoek zal slechts nodig kunnen zijn bij zeer grote nieuwe projecten met ingrijpende gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het overgrote deel van de bouwlocaties valt onder het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht. Het onderzoek is alleen nodig als hiertoe een wettelijke verplichting bestaat.

vraag 10c: is er aanvullend archeologisch onderzoek nodig?

Het betreft hier niet het gebruikelijke historische onderzoek of het gebruikelijke onderzoek bij het opstellen van een bestemmingsplan, maar extra onderzoeken nadat is vastgesteld dat er sprake is van archeologische waarden op de locatie. Het onderzoek is

nodig indien dit als gevolg van de Wro, de Woningwet, de Monumentenwet of een andere wet verplicht is of verplicht wordt gesteld door burgemeester en wethouders.

vraag 10d: is er saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging?

Het betreft niet het historische, oriënterende of nader bodemonderzoek, maar saneringsonderzoek, als bedoeld in NEN-4740, nadat is vastgesteld dat sprake is van verontreiniging en er sanering nodig blijkt ten behoeve van de ruimtelijke opgave.

vraag 11: Wordt het bestemmingsplan herzien ?

Om de ontwikkeling in het kader van de ruimtelijke ordening mogelijk maken, wordt gebruik gemaakt van een projectbesluit, een bestemmingsplan of een wijziging daarvan.. Met een projectbesluit wordt gelijkgesteld een projectafwijkingsbesluit: een projectbesluit in afwijking van een beheersverordening (artikel 3.40, eerste lid, Wro).

vraag 11 a: middels een globaal uit te werken plan of een project (afwijkings)besluit ?

Bij deze vraag moet aangegeven welk type bestemmingsplan er gemaakt wordt, een gedetailleerd of een uit te werken bestemmingsplan, aangezien de plankosten van deze plansoorten verschillen bij mengmodellen met deels een globaal eindplan, deels een uitwerkingsplicht, wordt uitgegaan van de kosten van een uit werken plan.

Bij deze vraag moet tevens aangegeven worden of er sprake is van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, Wro. Een projectbesluit wordt veelal genomen bij kleinere bouwlocaties. Na het projectbesluit dient nog wel het bestemmingsplan aangepast te worden. Het aantal uren voor het opstellen van een projectbesluit en de procedure ervan is te vergelijken met die van een globaal bestemmingsplan. Daarom is deze vraag in de regeling opgenomen. Met een projectbesluit wordt gelijkgesteld een projectafwijkingsbesluit: een projectbesluit in afwijking van een beheersverordening (artikel 3.40, eerste lid, Wro).

Het projectuitvoeringsbesluit uit de Crisis- en herstelwet, die in het voorjaar van 2010 in werking zal treden, kan voor toepassing van deze regeling worden gelijkgesteld met een projectbesluit. Indien de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking treedt, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde, wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan, kan voor toepassing van deze regeling eveneens worden gelijkgesteld met een projectbesluit.

vraag 11 b: Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

Het gaat hier om een schatting van het te verwachten aantal uitwerkingsplannen. Indien dit nog onbekend is, kan uitgegaan worden van het aantal te verwachten stedenbouwkundige deelplannen.

vraag 11c: of herziening middels een gedetailleerd bestemmingsplan?

Hier volstaat beantwoording met ja of nee.

vraag 12: of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan?

In sommige gevallen kan de planologische ontwikkeling mogelijk gemaakt worden met een wijziging van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.6, eerste lid, onder a,

Wro. De kosten van een wijziging van een bestemmingsplan tot aan de vaststelling van het plan zijn aanzienlijk lager dan de kosten van het opstellen van een bestemmingsplan.

vraag 13: Maakt dit exploitatieplan onderdeel uit van een groter bestemmingsplan?

Zo ja wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan?

Aan de hand van deze vraag worden de kosten van ruimtelijke ordeningsprocedures (opstellen van een globaal uit te werken plan of gedetailleerd bestemmingsplan) evenredig verdeeld over de oppervlakte van het ruimtelijk plan. Als een exploitatiegebied een klein deel beslaat van de oppervlakte van een bestemmingsplanherziening, heeft het exploitatieplan dus maar een evenredig van de kosten bij te dragen. Als een exploitatieplan gekoppeld is aan een projectbesluit moet deze vraag met nee worden beantwoord.

vraag 14: wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

De bodemgesteldheid bepaalt in belangrijke mate de inzet en kosten die gemoeid zijn met planontwikkeling van civiele- en cultuurtechniek (meer in het bijzonder kostenpost 6.2.4 sub g: van het besluit: voorbereiding en toezicht). Onderscheid wordt gemaakt in:

- Slecht, wanneer er sprake is van bouwen op veenbodem of op klei op veenbodem. In deze situatie mag worden aangenomen dat er eerst voorbelast moet worden alvorens tot bouwen overgegaan kan worden;
- Goed, wanneer gebouwd wordt op een zandbodem (dus nagenoeg zettingsvrij) en er geen aanvullende maatregelen nodig zijn op het gebied van voorbelasten;
- Normaal, wanneer de bodemgesteldheid niet valt onder goed of slecht en er dus sprake is van een ander bodemtype.

Met deze vraag wordt niet bedoeld op bodemvervuiling, dan wel bodemsanering, maar uitsluitend op de fysieke gesteldheid van de bodem.

Bij het invullen wordt uitgegaan van de slechtst aanwezige situatie, mits die zich voor meer dan een derde deel van het exploitatiegebied voordoet.

vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro.

Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstellen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.

vraag 16: Is er sprake van ophoging, dan wel voorbelasten?

De kosten van ophogen en voorbelasten worden niet geschaard onder de kosten bouw- en woonrijp maken, maar afzonderlijk geraamd. Indien deze vraag met ja wordt beantwoord, moeten de vragen 16a tot en met 16e eveneens beantwoord worden. Aan de hand van de antwoorden op die vragen worden de totale plankosten van het ophogen/voorbelasten berekend. Indien bij vraag 14 is ingevuld dat sprake is van een goede bodemgesteldheid, dan moet vraag 16 met “nee” beantwoord worden.

vraag 16a: Wordt er integraal of partieel opgehoogd ?

Bij partiële ophoging wordt het bestek relatief duurder: de regeling gaat uit van een opslag van 50%. In de regeling wordt voorts gerekend met een opslag van 35% bij partieel ophogen voor de kosten van veldonderzoeken, monitoren, inmeten, directievoeren en toezichthouden. Van partieel ophogen is sprake als ten hoogste 60% van het exploitatiegebied wordt opgehoogd.

vraag 16b: In hoeveel deelplannen of fases wordt er opgehoogd en voor welke oppervlakte?

De kosten van het ophogen in deelplannen zijn hoger, omdat er dan meer bestekken nodig zijn. Uitgangspunt is dat er per fase (deelplan) een bestek nodig is.

vraag 16 c: wat is de te verwachten zettingstijd?

De zettingstijd is van invloed op het monitoren. Hoe langer de zettingstijd, des te langer het monitoren duurt. In dit model wordt onder zettingstijd verstaan de periode, vanaf het moment van de start van het werk tot het moment dat de benodigde eindzetting wordt behaald voor de nieuwe (woonrijpe) situatie.

vraag 16d: wat is de hoogte van de voorbelasting?

Deze vraag bepaalt samen met de totale op te hogen oppervlakte de omvang van het werk. Aan de hand van de omvang wordt de aanbrengetijd berekend. De aanbrengetijd is de veronderstelde tijdsperiode, die nodig is om het werk daadwerkelijk uit te voeren. De lengte daarvan is van invloed op de directievoering en het toezicht. De aanbrengetijd is gebaseerd op de aanname dat het ophogen met 1000 m³ per dag geschiedt. Het gaat hier om een forfaitaire berekening en niet om een schatting van het werkelijke aantal dagen dat het werk zal duren.

vraag 17: wat zijn de (te verwachten) kosten voor het bouwrijp maken en voor de inrichting van de openbare ruimte?

Hier moeten de kosten die in het exploitatieplan zijn opgenomen voor bouw- en woonrijp maken (exclusief kosten voor sloop, voorbelasting/ophogen, infrastructurele kunstwerken en kosten voor bovenwijkse voorzieningen) worden opgevoerd, exclusief BTW, exclusief voorbereiding en toezicht op de uitvoering, en exclusief bodemsanering.

Het betreft bij bouwrijp maken zowel het openbare gebied als het uitgeefbare gebied. Het bedrag van de aanbesteding wordt ingevuld, indien dat bekend is. Indien dat niet bekend is wordt uitgegaan van de directieraming, en bij afwezigheid daarvan de raming in het exploitatieplan.

vraag 18: hoeveel gronduitgiftecontracten zijn er in het exploitatiegebied?

Ten tijde van het vaststellen van het exploitatie plan zal nog niet voor 100% duidelijk zijn hoeveel uitgiftecontracten gemaakt zullen worden. Met behulp van de beschikbare informatie dient een schatting gemaakt te worden van de te verwachten aantallen en type uitgiftecontracten, vanuit de fictie dat gemeente geldt als de enige exploitant. Het model onderscheidt uitgiftecontracten voor woningbouw, bedrijvigheid, commercieel vastgoed, maatschappelijke voorzieningen, vrije kavels en gemengde uitgften. In één uitgiftecontract kan het om verschillende kavels en type uitgftes gaan.

Bijlage 2: toelichting van de producten- en activiteitenlijst van het Excel-model bij de regeling plankosten exploitatieplan

Voor deze regeling zijn de producten en activiteiten vastgesteld als benoemd in Bijlage 1 van de regeling en in het model vastgelegd in de productenlijst. In het model dient na het invullen van de vragenlijst ook in de productenlijst in het model nog aangegeven te worden welke producten van toepassing zijn.

In deze bijlage wordt per product en of activiteit aangegeven wat de gehanteerde uitgangspunten zijn en wordt het product kort omschreven.

product 1: verwerving

Onder het product verwerving worden de uren van de verwerfer, taxateur en privaats-jurist en de kosten van de advocaat ingeval een gerechtelijke onteigening berekend. Zij voeren onderstaande activiteiten uit met als doel om gronden aan te kopen die noodzakelijk zijn voor de planontwikkeling. Het betreft **niet** de uren van de projectmanager, planeconoom, tekenaar, landmeetkundige en het uitvoeren van bodemonderzoeken of asbestonderzoeken. Het betreft evenmin de werkelijke aankoopkosten en de notariskosten.

1.1 Aankopen onroerende zaken

Onderdelen van deze activiteit zijn:

- kadastrale recherche,
- inventariseren van het object;
- bezoek(en) brengen;
- taxeren en ramen van onroerende zaken en er op rustende rechten;
- opstellen schadeloosstelling;
- onderhandelen;
- schriftelijke aanbiedingen doen;
- administratieve handelingen.

De verwerfer 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 dienen te worden.

We onderscheiden 4 typen onroerend goed:

- onbebouwd perceel (bijv. grasland of bos);
- woning;
- (agrarisch) bedrijf, kantoor, winkel;
- bijzondere objecten zoals kerk, zwembad, vuilstortplaats, volkstuintencomplex.

Indien er 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 1 maal de ontbinding plaats vindt. Het tijdsbeslag is gelijk aan de aankoop van een woning.

Wanneer het te verwerven (agrarisch) bedrijf/kantoor/winkel of bijzonder object gelegen is in een herstructureringsproject zijn 25% meer uren benodigd voor de verwerving.

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen, kan de gemeente het instrument 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 activiteiten die hierbij horen zijn o.a. het verzamelen van informatie, het maken van tekeningen, het opstellen van een collegevoorstel, publiceren, ter inzage leggen, behandelen van de zienswijzen (er wordt daarmee niet uitgegaan van een versnelde onteigening), hoorzitting organiseren, raadsvoorstel schrijven, vaststellen, naar Kroon brengen, besluit ter inzage leggen, publicatie. Deze 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 tussenvonnis uitgebracht, de gemeente beschikt dan over de grond. Hier wordt dus uitgegaan van de zogenaamde vervroegde onteigening, die in de onteigeningswet is ingebouwd. In het eindvonnis wordt een uitspraak gedaan over schadevergoeding. In deze 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. 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. Dit zijn geen plankosten, maar vallen onder de inbrengwaarde van de grond of het vastgoed.

1.3 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 plaatselijk dagblad, het inschrijven in het kadaster, kennisgevingen schrijven en verzenden aan eigenaren en beperkt gerechtigden in het plangebied, 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 bijv. een brede 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 een project(afwijkings)besluit dan wel het opstellen van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan 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 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.

Vaak zullen niet alle van de volgende producten aan de orde zijn:

2.1 Programma van eisen

Bij het opstellen van een programma van eisen, of een startnotitie of stedenbouwkundige visie worden o.a. de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het verzamelen van gegevens, eisen, randvoorwaarden en belemmeringen;
- het inventariseren van bestaand (gemeentelijk, provinciaal, rijks) beleid;
- het opstellen van een notitie met de gewenste stedenbouwkundige, programmatische en financiële uitgangspunten;
- het 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 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 het Bro.

Hierbij gaat het om onder andere de volgende werkzaamheden:

- het bepalen van de strategie;
- het opstellen/verzamelen van de uitgangspunten;
- het opstellen van de procedure;
- het uitschrijven van de prijsvraag;
- het beoordelen van de inschrijvingen;

- het 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.

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 10 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 de woningtypologieën, 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, 3D beelden en overleggen met de projectgroep en opdrachtgever. Uitgangspunt voor de bepaling van het tijdsbeslag is een aantal uren per woning of per 100 m² uitgeefbaar in het geval van andere functies dan woningbouw.

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 de randvoorwaarden en 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 projectteam en opdrachtgever zijn onderdeel van het tijdsbeslag. Uitgangspunt voor de bepaling van het tijdsbeslag is een aantal uur per woning of per 100 m² uitgeefbaar, in het geval van andere functies dan woningbouw.

2.5 Stedenbouwkundig plan

Op basis van het programma van eisen en/of een Masterplan wordt het stedenbouwkundige plan gemaakt. Eerst wordt een schetsontwerp gemaakt, dan een voorlopig ontwerp en vervolgens een definitief ontwerp. Het 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 definitief 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. Uitgangspunt voor de bepaling van het tijdsbeslag is een aantal uur per woning of per 100 m² uitteefbaar, in het geval van andere functies dan woningbouw.

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. Dit plan vormt de basis voor het maken van het bestek voor het woonrijp maken. In dit plan komen o.a. navolgende gegevens samen:

- materialisatie van het openbaar gebied; verharding, groen en water;
- 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. Uitgangspunt voor de bepaling van het tijdsbeslag is een aantal uur per woning of per 100 m² uitteefbaar, in het geval van andere functies dan woningbouw.

product 3: ruimtelijke ordening

Het gaat hierbij om de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan (wijziging van een bestemmingsplan), een projectbesluit (artikel 3.10, eerste lid, Wro) en een projectafwijkingsbesluit (besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, Wro), tot en met de vaststelling. 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. Het betreft bij ruimtelijke ordening de uren voor de RO-jurist. De uren van projectmanagement, planeconomie, communicatiemanagement, tekenaar en stedenbouw vallen hier niet onder. In de berekening van de ministeriële regeling 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.

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project(afwijkings)besluit

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 o.a. de volgende werkzaamheden:

- schrijven van de toelichting;
- schrijven van de voorschriften;

- vervaardigen van plankaarten;
- verzamelen van de benodigde gegevens;
- coördinatie en overleg.

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

Er is een onderscheid gemaakt tussen globale, uit te werken plannen en niet uit te werken (gedetailleerde) plannen. Een niet uit te werken bestemmingsplan is over het algemeen gedetailleerder en vergt meer werk. Voor het maken van een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdeel b, van de Wro is aanzienlijk minder inspanning nodig. Deze kosten komen bij die voor een globaal, uit te werken plan.

In een aantal gevallen gaat een project van start met een projectbesluit of projectafwijkingbesluit. Gelet op de eisen die gesteld worden aan de ruimtelijke onderbouwing 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 het projectbesluit 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, van de Wro (voorheen artikel 11 WRO) vergt aanzienlijk minder werk dan het opstellen van een bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan daarvoor al een duidelijk kader biedt.

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 ook nog voorschriften, kaarten en een toelichting worden opgesteld. Deze kosten variëren met de grootte van het exploitatiegebied. Omdat het exploitatieplan samenloopt met het ruimtelijke besluit, zijn deze kosten in deze productcategorie 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 gemaakt worden tot dat er een definitief ontwerp stedenbouw is. Daarna gaat men over tot het schrijven van bestekken.

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;
- contactpersoon zijn voor nutsbedrijven.

Wanneer sprake is van een slechte bodemgesteldheid in het gebied is het uitgangspunt dat de civiel technisch adviseur meer werkzaamheden heeft dan bij een normale dan wel goede bodemgesteldheid.

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.

Denk hierbij aan de navolgende werkzaamheden:

- het opstellen van een matenplan;
- het opstellen van technische tekeningen;
- het opstellen van berekeningen
- het maken van een rioleringsplan, verlichtingsplan, beboddingsplan etc;
- het schrijven van bestekken;
- het maken van bestekstekeningen;
- het opstellen van directieramingen;
- het begeleiden van de aanbesteding;
- het aanvragen van vergunningen;
- het houden van toezicht op de werkzaamheden/directievoering;
- het voeren van bouwvergaderingen
- het opleveren van gemaakt werk;
- het eventueel overdragen van gemaakt werk.

Onderscheid is gemaakt naar een percentage over de sloopkosten als zijnde kosten voor voorbereiding, toezicht en directievoering bij sloopactiviteiten en een percentage over de investeringen van bouw- en woonrijp maken als zijnde kosten voor voorbereiding, toezicht en directievoering bij de activiteiten voor het bouw- en woonrijp maken.

De sloopkosten worden opgevoerd inclusief asbestsanering en exclusief BTW.

De investeringen voor het bouw- en woonrijp maken worden opgevoerd exclusief kosten voor sloop, voorbelasting/ophogen, bovenwijkse voorzieningen en de daarbij behorende plankosten, grootschalige infrastructurele kunstwerken, bodemsanering en BTW. Indien nog geen aanbesteding heeft plaatsgevonden wordt het bedrag van de (directie)raming ingevuld. De kosten voor grootschalige infrastructurele kunstwerken worden inclusief de bijbehorende plankosten separaat in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten voor voorbereiding, toezicht en directievoering bij ophogen dan wel voorbelasten worden afzonderlijk 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 dient te zijn om het gewenste resultaat te bereiken.

Met navolgende werkzaamheden wordt rekening gehouden:

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

product 5: landmeten / vastgoed informatie

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.

5.1 Kaartmateriaal

Dit betreft met name onderstaande vastgoedinformatie:

- groot en kleinschalig kaartmateriaal;
- eigendoms- en beheersituatie van grond;
- kadastrale gegevens;
- verwervingskaarten, oppervlaktemetingen;
- themakaarten;
- informatiekaarten;
- kabels en leidingenkaarten;
- foto's en luchtfoto's;
- beheren van actuele geografische basisgegevens;
- topografische kaarten;
- GIS;
- 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 betreft de uren van de communicatiemedewerker en de kosten die hiermee gemoeid zijn (o.a. website, folders, nieuwsbrieven).

Niet bedoeld zijn:

- communicatie in het kader van ruimtelijke ordeningsprocedures, hoorzittingen en dergelijke;

- de uren van projectmanagement, planeconomie, jurist en stedenbouw;
- de interne communicatie, tussen bijvoorbeeld projectgroepleden of opdrachtgever;
- de uren of kosten in het kader van vastgoedpromotie.

6.1 Communicatie- activiteiten

Deze activiteit bestaat uit o.a. navolgende onderdelen:

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

Dit alles heeft als doel om de omwonenden en belanghebbenden zoveel 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.

product 7: gronduitgifte

Het gaat hierbij om de werkzaamheden van een gronduitgiftemedewerker.

De werkzaamheden van projectmanagement, planeconomie, communicatiemanagement, stedenbouw of kaartvervaardiging horen hier niet thuis. Notariskosten en kosten voor bodemonderzoeken worden hier ook niet bedoeld.

7.1 Gronduitgiftecontracten

Het gaat hierbij om de werkzaamheden die een uitgiftemedewerker uitvoert om bouwrijpe grond uit te geven aan potentiële klanten.

Denk hierbij aan navolgende activiteiten:

- het opstellen van een uitgifteplan (bepalen van de strategie en visie: waar is vraag naar en wie moet benaderd worden);
- het bepalen van de grondprijs;
- het inwinnen van fiscale adviezen;
- het doen van een grondaanbieding;
- het voeren van gesprekken met afnemers;
- ingeval van uitgifte van vrije kavels: het informeren en begeleiden van de particulier tot aan de verkoop van de grond;
- het opstellen van een reserveringsovereenkomst;
- het opstellen van een koopovereenkomst;
- deelname aan projectgroepen, overleg met betrokken disciplines;
- de overdracht van de grond.

We onderscheiden uitgiftecontracten voor vrije kavels, woningbouw, bedrijvigheid, commercieel vastgoed en retail, maatschappelijke voorzieningen en gemengde uitgiften. Het gaat om het aantal contracten. Een contract kan uit meerdere uitgiften bestaan, maar het gaat altijd om een afnemer/contractspartij. Met een afnemer/contractspartij kunnen meerdere contracten gesloten worden, het uitgiftemoment is dan van belang.

product 8: management

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

8.1 Projectmanagement

De werkzaamheden van een projectmanager bestaan onder andere uit 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, RO procedures 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/fasedocumenten;
- overleg voeren met externe partijen o.a. woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, andere overheden (gemeenten, regio, provincie, rijk, waterschap) en instanties (nutsbedrijven, waterschap).

8.2 Projectmanagementassistentie

Bij de meeste grote en complexe projecten wordt een projectmanagementassistent aangesteld. Deze voert onder andere de onderstaande werkzaamheden uit:

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

product 9: 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.

9.1 Planeconomie

De activiteiten die een planeconoom uitvoert zijn onder andere:

- opstellen van een quick scan;
- opstellen van haalbaarheidsanalyses en 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 projectbesluit;
- (mede) bepalen van een strategie rondom de inzet van grondbeleidsinstrumentarium;
- jaarlijks herzien van de exploitaties, van het exploitatieplan, actualiseren, kwartaalrapportages maken, verschillenanalyses opstellen, afsluiten van een exploitatie.

Bijlage 3: toelichting bij bijlage 2 van de regeling plankosten exploitatieplan

De in de regeling gehanteerde tarieven zijn opgenomen in bijlage 2 van de regeling. Uitgangspunt voor de tarieven zijn de in gemeenten gehanteerde salarisschalen: het model rekent met het maximum van de schaal geldend op 1 januari van het betreffende jaar. Op 1 januari 2010 gelden de laatst (per 1 juni 2008) vastgestelde bedragen per maand:

Maximum schaal 9: € 3.418

Maximum schaal 10: € 3.800

Maximum schaal 11: € 4.378

Maximum schaal 12: € 4.980

De tarieven zijn opgebouwd volgens de onderstaande formule:

$$T = \frac{S * M}{U * W} * V * L * H * P * (1 + G * I)$$

T	Uurtarief		uitkomst van de berekening
S	Schaal	zie boven	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 % op 12 maandsalarissen
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
G	Schaarstetoeslag	0,3	toeslag minder schaars, eenvoudig in te huren
		0,4	toeslag schaars, in te huren
		0,5	toeslag zeer schaars, lastig in te huren
I	Inhuurtoeslag	0,25	toeslag uitgaande van gemiddeld 25 % inhuur

Bijlage 4: toelichting bij bijlagen 3 en 4 (invloedsfactoren en complexiteitsfactor) van de regeling plankosten exploitatieplan

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. De laatste noemen we de complexiteitsfactor. Binnen de regeling zijn zeven invloedsfactoren onderscheiden, zoals aangegeven in Bijlage 4 van de regeling. Daarvan tellen de eerste zes mee bij het bepalen van de complexiteit van het project.

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 ha als uitgangspunt gehanteerd. Op projecten van die omvang mag de invloedsfactor geen effect hebben. Voor projecten met een afwijkende omvang geldt dat de kosten zullen toenemen naarmate de omvang van het exploitatiegebied toeneemt. De invloedsfactor Omvang van het exploitatiegebied kan 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 uitleg locatie als basisuitgangspunt 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 uitsluitend van invloed op de complexiteitsfactor.

ad c Herstructureringsopgave

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

ad d Verwervingsituatie

Voor de invloedsfactor verwervingssituatie 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 een bedrijvenbestemming minder complex zijn. Projecten met een commerciële, maatschappelijke dan wel een recreatieve bestemming worden als complexer beschouwd. Onder commerciële doeleinden worden verstaan: kantoor, dienstverlening, detailhandel en horeca. Maatschappelijke doeleinden zijn; overheid, zorg, onderwijs, 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% en 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; dit zijn: 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.

ad g: bodemgesteldheid

Bij het ramen van de kengetallen per product is uitgegaan van een project waarbij de bodemgesteldheid goed is. Bij vergelijkbare projecten mag deze invloedsfactor geen invloed hebben. Naarmate de kwaliteit van de bodemgesteldheid afneemt zullen de plankosten toenemen.

Van een goede bodemgesteldheid is sprake als de bodem bestaat uit zandgrond zonder dat aanvullende maatregelen nodig zijn. Van een slechte bodem is sprake als deze bestaat uit laagveengrond. Van een normale bodem is sprake als deze bestaat uit andere grondsoorten dan zand of laagveen.

Deze invloedsfactor speelt een rol in het bepalen van de kosten van het product planontwikkeling bij civiele- en cultuurtechniek.

Complexiteitsfactor

De complexiteitsfactor wordt opgebouwd uit zes invloedsfactoren die samen de complexiteit van een plan representeren (zie bijlage 3 en 4 van de regeling). De invloedsfactoren die samen de complexiteitsfactor vormen zijn:

- A. de omvang van het exploitatiegebied;

- B. de ligging van het exploitatiegebied;
- C. de herstructureringsopgave;
- D. de verwervings situatie;
- E. het programma;
- F. de onderzoeken.

Invloedsfactor G (bodemgesteldheid) maakt geen deel uit van de complexiteitsfactor. Het gemiddelde van de percentages behorend bij de invloedsfactoren A t/m F bepaalt de complexiteit. Bij de producten in bijlage 1 onder 3.1, onder a en c en 3.3 (bestemmingsplan en projectbesluit en exploitatieplan) telt invloedsfactor A (omvang) niet mee omdat die al verwerkt is in die producten en is D (verwerving) buiten beschouwing gelaten omdat die geen significante invloed heeft op deze producten. Een aantal producten en of activiteiten wordt met de complexiteitsfactor verhoogd dan wel verlaagd (zie artikel 3 en bijlage 3 en 4 van de regeling).