



Regeling Plankosten Exploitatieplan Consultatieronde

Barbara van Hoek
Marlies Krul-Seen

23 juni 2010





Consultatieronde:

- drie maanden na publicatie
- eerste ervaringen
- vragen en onduidelijkheden

Agenda:

- Toelichting op de Regeling
- Vragenformulier
- Discussie



Plankosten

- Onderdeel van de kostensoortenlijst
- Welke kosten: artikel 6.2.4 lid g, h, i, j Bro
- Regeling: op basis van artikel 6.2.6 Bro
- Limitatieve regeling: alleen kosten die zijn benoemd tellen mee



Geen plankosten, wel in het exploitatieplan:

- Onderzoekskosten, inclusief ambtelijke begeleiding
- Kosten van tijdelijk beheer
- Vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities
- Plankosten bij bovenwijkse (meerwijkse) voorzieningen
- Plankosten bij grote infrastructurele werken/
kunstwerken



Geen plankosten, ook niet in het exploitatieplan:

- Sluiten van samenwerkingsovereenkomsten met partijen
- In geval van Wvg: procedure van bieding en prijsvaststelling
- Kosten van juridische procedures na vaststelling door de gemeenteraad
- Algemene beleidsontwikkeling
- Vastgoedpromotie



Uitgangpunten:

- Fictie van een actieve gemeentelijke grondexploitatie
- Per exploitatieplan de plankosten bepalen
- Forfaitaire regeling: geen nacalculatie (artikel 6)
- Geen fasering: alle plankosten toegerekend op moment van vaststellen van het exploitatieplan
- Geen historische plankosten te verrekenen
- Voorbereidingstijd tot aan vaststellen exploitatieplan bedraagt 2 tot 4 jaar (artikel 3)



Uitgangspunten:

- Speciale regeling voor kleine plannen (artikel 4): vast bedrag, vermeerderd met plankosten civiele techniek
- Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied, als ze een groter gebied betreffen (artikel 5)
- Verdeling van plankosten over de partijen (artikel 7):
 - Verwerving en uitgifte 100%
 - Plankosten bouw- en woonrijp maken, sloop en voorbelasten 80%
 - Overige plankosten 90%



Uitgangspunten:

- Herziening exploitatieplan betekent actualiseren eerder ingevuld Rekenmodel
- Eindafrekening: Rekenmodel nogmaals actualiseren
- Tarieven maken deel uit van de Regeling en staan vast
- Kopie vragenlijst, productenlijst en resultaat bij het exploitatieplan voegen
- Jaarlijkse herziening van de Regeling: voor exploitatieplannen die in dat jaar vastgesteld worden



Vragenlijst:

- Feitelijke informatie in te vullen
- Vaststaande uitgangspunten (niet wijzigen)

Producten- / activiteitenlijst:

- Negen onderwerpen, limitatief
- Met ja/nee in te vullen of ze in specifiek plan aan de orde zijn

Verder in het Rekenmodel:

- Invloedsfactoren (7 stuks)
- Complexiteitsfactor (gemiddelde van 6 invloedsfactoren)
- Aparte complexiteitsfactor voor RO (gemiddelde van 4 invloedsfactoren)



Gevolgen Regeling:

- Voor anterieure overeenkomsten: normerende werking
- Voor bouwleges: beperkende werking
- Voor grondexploitaties: mogelijke afwijkingen tussen exploitatieplan en grondexploitatie



Voor adviesvragen en onderricht:

drs B.A.M.P. van Hoek

b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl

06 - 30 80 54 79

mr ing M.E. Krul-Seen

mkn@tg.nl

06 – 20 44 95 75