

Aan  
VROM

Datum  
11 mei 2010

Opgesteld door, telefoonnummer  
Enneke Nijman, 2945  
Mieke Verstappen, 9618

Onderwerp  
Reactie Conceptregeling plankosten exploitatieplan VROM

Middels deze memo wil de gemeente Nijmegen een reactie geven op de conceptregeling plankosten exploitatieplan.

#### Algemeen

De conceptregeling gaat uit van hele grote bestemmingsplanwijzigingen. De gemeente Nijmegen is van mening dat de bestaande praktijk van hele grote bestemmingsplanwijzigingen verleden tijd is. In de toekomst (de praktijk leert dit nu al) zal veel meer met postzegelplannen worden gewerkt. Zoals u in de toelichting van artikel 4 al meldt corresponderen de werkelijke kosten bij kleine plannen niet goed bij de regeling (binnen de gemeente Nijmegen spreken we van een klein plan bij het realiseren van 2 woningen tot 50 woningen).

Naar ons inzicht is voorgestelde regeling een afspiegeling van een vinex-locatie. Niet vinex-plannen zijn in aantal veel omvangrijker. Hoe de regeling dan toe te passen op deze plannen?

De regeling is erg op civieltechnische kosten gericht. Bij een binnenstadsproject waarbij relatief weinig openbaar gebied wordt ingericht zie je op het gebied van projectmanagement, communicatie etc. een grote scheefgroei ontstaan tussen de werkelijke kosten en de kosten conform de regeling.

Een efficiënt en effectief planproces is bij onze gemeente altijd het uitgangspunt. De praktijk leert dat de aangenomen periode van planvorming van 2 jaar niet erg realistisch is.

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 (Artikel 7 lid 2). De aanneme dat 90% voor de overige plankosten en 80% voor de civiele kosten is toe te rekenen aan de aanvrager en 10% resp. 20% aan de gemeente is wel erg nadelig voor de gemeente. Vooral bij "kleine" plannen is toch afstemming nodig die hogere kosten met zich meebrengt.

Het zou bovendien erg handig zijn dat in het excel-model gelijk zichtbaar is welke bedragen in mindering worden gebracht op de exploitatiebijdrage.

Vervolgvel  
1

### Onderbouwing

Bovenstaande algemene opmerkingen zijn geconcludeerd door een 4-tal casussen uit te werken, waarbij de regeling vergeleken wordt met de huidige begrotingsystematiek binnen de gemeente Nijmegen. Een aantal jaren geleden hebben wij een groot onderzoek gedaan (middels benchmarken, interviews intern en extern, nacalculaties en ervaringscijfers) met als doel inzicht te krijgen in de gemeentelijke plankosten.

Hieronder volgt een samenvatting op hoofdlijnen van de uitgangspunten en uitkomsten.

#### Casus 1

De bouw van één woning. Het betreft hier alleen het wijzigen van het bestemmingsplan. De VROM-regeling voorziet hierbij in een vergoeding van € 8.000 voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeente Nijmegen vraagt nu (conform de oude legesverordening) € 9.240 (dit is niet kostendekkend).

#### Casus 2

De bouw van 8 woningen.  
Het betreft hier alleen het wijzigen van het bestemmingsplan en het ontsluiten van het gebied op de openbare ruimte.  
De VROM-regeling voorziet hierbij in een vergoeding van € 17.550 voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeente Nijmegen vraagt nu € 26.000 (dit is kostendekkend).

#### Casus 3

De bouw van 50 woningen.  
Het betreft een inbreidingslocatie van ca. 1 ha met als programma ca. 50 woningen. Uitgangspunt is dat er maar 2 verwervingen moeten plaatsvinden (van 1 eigenaar) en dat de uitgifte in 1 tranche plaatsvindt. Het project wordt middels een prijsvraag op de markt gezet en de gemeente ontwikkelt zelf. D  
De VROM-regeling voorziet hierbij in een vergoeding van € 353.000 voor de gemeentelijke plankosten. De Plankostenmatrix van de gemeente laat een begroting van € 469.000 zien.

Bovenstaande (kern)gegevens laten het volgende (uitgesplitste) beeld zien:

#### Vergelijking plankosten - Locatie met 50 woningen

Produkt/Activiteit	VROM	%	Gemeente	%	Vershil
Projectmanagement	54.000	15%	165.000	35%	111.000
Planeconomie/Projectcontrol	16.000	5%	46.000	10%	30.000
Verwerving	15.000	4%	16.000	3%	1.000
Gronduitgifte	7.000	2%	32.000	7%	25.000
Communicatie	45.000	13%	26.000	6%	-19.000
Stedenbouw	64.000	18%	82.000	17%	18.000
Ruimtelijke Ordening	39.000	11%	26.000	6%	-13.000
Civiele en Cultuurtechniek	110.000	31%	68.000	14%	-42.000

Vervolgvel  
2

Landmeten/vastgoed informatie	3.000	1%	8.000	2%	5.000
Totaal	353.000	100%	469.000	100%	116.000

Een belangrijke verklaring van de verschillen is de inhuur van het ontwikkelingsbedrijf en projectbureau. De inhuur van het projectbureau zit bij de gemeentelijke opstelling in de kostenpost Projectmanagement. Een aantal van deze werkzaamheden (aansturen Ruimtelijke Ordening, Planning, Civieltechniek etc.) kun je ook naar de specifieke producten/activiteiten toedelen.

Een andere verklaring is dat de voorbereidingstijd van VROM beperkt is. Historische kosten worden dus in beperkte mate meegenomen. Een deel van de voorbereidingskosten zullen dus op een andere manier gedekt moeten worden.

#### Casus 4

De bouw van 400 woningen.

Het betreft een uitleglocatie van ca. 5 ha met als programma ca. 400 woningen. Uitgangspunt is dat er maar 3 verwervingen moeten plaatsvinden en dat de uitgifte in 3 tranche plaatsvindt. Het project wordt via 3 uitwerkingsplannen bestemmingsplantechnisch verder uitgewerkt. Het project wordt middels een prijsvraag op de markt gezet en de gemeente ontwikkelt zelf.

De VROM-regeling voorziet hierbij in een vergoeding van € 1.265.000 voor de gemeentelijke plankosten. De Plankostenmatrix van de gemeente laat een begroting van € 1.634.000 zien.

#### Vergelijking plankosten - Locatie met 400 woningen

Produkt/Activiteit	VROM		Gemeente		Vershil
Projectmanagement	215.000	17%	553.000	34%	338.000
Planeconomie/Projectcontrol	63.000	5%	160.000	10%	97.000
Verwerving	18.000	1%	42.000	3%	24.000
Gronduitgifte	22.000	2%	85.000	5%	63.000
Communicatie	72.000	6%	113.000	7%	41.000
Stedenbouw	343.000	27%	297.000	18%	-46.000
Ruimtelijke Ordening	79.000	6%	35.000	2%	-44.000
Civiele en Cultuurtechniek	441.000	35%	311.000	19%	-130.000
Landmeten/vastgoed informatie	12.000	1%	38.000	2%	26.000
Totaal	1.265.000	100%	1.634.000	100%	369.000

De kosten van projectmanagement zijn substantieel verschillend. Dit wordt veroorzaakt omdat de gemeente Nijmegen het fenomeen ontwikkelingsbedrijf kent. Het vermoeden is dat een aantal van deze werkzaamheden bij VROM in de specifieke activiteiten horen. Te denken valt aan de planning en projectleiding t.b.v. RO-procedures (valt nu onder het projectbureau (dus projectmanagement, maar kan ook horen bij Ruimtelijke Ordening/civiele techniek etc.).



Vervolgvel

3

De plankostenmatrix van de gemeente is bovendien niet zo geschikt voor dergelijke grote plannen, omdat de matrix er wel vanuit gaat dat er maar 1 maal bijv. een RO-procedure gevoerd moet worden. Dit geldt ook voor de verwervingen en uitgiften (een beperkt aantal). Je moet de gemeentelijke matrix hier dan ook op aanpassen.

Voor grote ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld de Citadel: 2.500 woningen) moet de plankostenmatrix op een andere manier gebruikt worden (dat wil zeggen: meerdere matrixen invullen en uitzetten in de tijd).

De kosten van civiele techniek zijn door VROM "traditioneel" geraamd. Het hanteren van een vast percentage (15%) over de kosten van bouw- en woonrijpmaak staat niet in vergelijking met de werkelijke kosten bij grote infrastructurele aanpassingen. Deze discussie loopt nu ook binnen de gemeente Nijmegen bij een aantal projecten. Een correctie zou hier op zijn plaats zijn.

### **Conclusie**

Voorgestelde regeling is niet representatief voor het merendeel van de plannen binnen de gemeente Nijmegen. Als deze regeling op deze manier ingevoerd gaat worden zal de gemeente te maken krijgen met niet gedekte kosten.

Wij nemen aan dat de regeling wordt aangepast aan de praktijk met natuurlijk een efficiënte en effectieve werkwijze.