

## Reactie Planeconomie gemeente Den Haag op regeling plankosten exploitatieplan

### Onduidelijkheden

- **Toerekening:** Op welke wijze moeten de totale apparaatskosten worden toegerekend aan de verschillende kavels? Voor elke kavel/ontwikkeling de scan invullen kan zeer veel werk zijn, waarbij de toedeling van kosten en opbrengsten zeer lastig is. Bovendien is al geconstateerd dat de scan zich niet leent voor kleine projecten (reden toevoeging artikel 4). Alternatieven zijn toerekening op basis van m<sup>2</sup> of Verdien capaciteit.
- **Herziening:** Volgens de regeling moet bij herzieningen de plankostenscan ten tijde van vaststelling opnieuw worden ingevuld. Onduidelijk hierbij:
  - Aangegeven is dat de apparaatskosten volledig gefaseerd moeten worden op het moment van vaststelling. Moeten de apparaatskosten bij herziening terugwerkend op moment nul worden gefaseerd als een soort boekwaarde? Welk prijspeil wordt daarbij aangehouden (Voor elk prijspeil is dan een aparte regeling noodzakelijk)?
  - Betreft het de oorspronkelijke versie van de plankostenscan, maar met geïndexeerde uurtarieven? Dat zou betekenen dat voor elke nieuwe versie jaarlijks aparte geïndexeerde versies beschikbaar moeten komen. Waarom wordt de meest actuele versie van de regeling niet benut?
  - Wijzigen bij herziening alleen de uurtarieven ten opzichte van de oorspronkelijke scan of worden nieuwe inzichten verwerkt? Specifiek gaat het om wijziging in programma, werkelijk gerealiseerde plankosten en nieuwe ramingen (zoals voor bouw- en woonrijp maken)?
- **Eindafrekening:** Bij de eindafrekening wordt de scan nogmaals ingevuld en opgenomen als een van de definitieve kostenposten (c.f. art. 6.20 Wro). Gaat het hierbij, zoals bij de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan, om de bij de eerste vaststelling geldende ministeriele regeling plankosten? Zijn de uurtarieven daarbij geïndexeerd?
- **Civiele techniek:** Vallen apparaatskosten m.b.t. (grote) civieltechnische bouwwerken zoals bruggen en viaducten geheel buiten het exploitatieplan of worden ze alleen buiten de regeling gehouden en vallen ze onder 6.2.5.c Bro?
- **Onderzoek:** Uit regeling (hoofdstuk 1.4 reikwijdte van de regeling) volgt dat niet alleen de onderzoekskosten zelf, maar ook de bijbehorende ambtelijke begeleidingsuren vallen onder 6.2.4.a Bro. Klopt dat?  
En is het zo dat de (apparaat-)kosten m.b.t. sloop en bodem onder 6.2.4.a Bro vallen (m.u.v. voorbelasten en ophogen) terwijl onder product 4 in de regeling alleen de civieltechnische apparaatskosten vallen?
- **Groote exploitatiegebied:** De toelichting bij vraag 2 over de grootte van het exploitatiegebied is tegenstrijdig. De eerste zin is het meest logisch en heeft het over de totale oppervlakte van het exploitatiegebied. Dit is in lijn met de definitie in de Wro, art 6.13 sub 4. De tweede zin zegt echter dat gronden die niet ontwikkeld worden buiten beschouwing gelaten moeten worden. Wordt daarmee ook bedoeld op wegen, groen, water, e.d. welke niet 'ontwikkeld' c.q. bewerkt worden?
- **Splitsing:** Sommige apparaatskosten maken geen onderdeel uit van de regeling, maar dienen apart te worden opgenomen in het exploitatieplan. Voorbeelden zijn apparaatskosten die samenhangen met de onderzoeken onder 6.2.4.a Bro en apparaatskosten die samenhangen met bovenwijkse kosten onder 6.2.4.e Bro. Voor de apparaatskosten binnen de regeling is sprake van een forfaitaire regeling terwijl bij de andere kosten verwacht wordt dat de werkelijke realisaties worden opgenomen in de herzieningen en eindafrekening. De gedachte achter de forfaitaire regeling was juist ook het verminderen van de administratieve lasten. Door nu een gedeelte van de apparaatskosten uit te sluiten is toch een zeer gedetailleerde urenadministratie noodzakelijk, waarbij het maar de vraag is of de toedeling praktisch uitvoerbaar is. Uitsplitsing van deze apparaatskosten in het verleden is vaak helemaal niet mogelijk omdat er deze nooit apart geadministreerd zijn. Hoe kunnen gemeenten op een praktisch werkbare manier onderscheid maken naar uren besteed aan activiteiten die wel en niet binnen de regeling vallen?
- **Categorie:** Er ontbreekt een categorie voor gebieden buiten de bebouwde kom waar minder dan 70% onbebouwd is (vraag 3). Bij projectbesluiten en gevallen van grootschalige kassenbouw kan hier sprake van zijn.

## Opmerkingen

- **Kwaliteit:** Gezien de beschreven activiteiten en bijbehorende uren voor bepaalde producten / afdelingen wordt er uitgegaan van beperkte inzet. Het lijkt te gaan om eenvoudige bouwplannen, want bij grotere gebiedsontwikkelingsprojecten is er sprake van een veel langere termijn. Dit vergt flexibiliteit in de plannen en daarmee tussentijdse planaanpassing met bijbehorende inzet. Voor sommige projecten zouden de nu voorgeschreven uren dus ten koste kunnen gaan van de kwaliteit van de plannen en uitvoering.
- **Beschikbaarheid nieuwe regeling:** Bij het vaststellen en herzien van exploitatieplannen in het voorjaar moeten de actuele uurtarieven zijn verwerkt. Deze moeten bij het opstellen dan ook tijdig, bijvoorbeeld per oktober, beschikbaar worden gesteld.
- **Opmaak:** Graag zoals bij de conceptregeling van 28 maart 2008 per product een beknopt tabeloverzicht opnemen met daarin de tarieven per activiteit en de opslagen / invloedsfactoren.
- **Grootte exploitatiegebied:** Bij de grootte van het plangebied is als uitgangspunt 15 hectare aangehouden. Is het gebied kleiner dan wordt er een korting van 25% tot 50% toegepast. Bij gemeentelijk geïnitieerde bestemmingsplan herzieningen is dit niet zo'n probleem omdat dit veelal aanzienlijke gebieden betreft. Bij projectbesluiten, zeker indien nodig vanuit kleinschalige private initiatieven, zal in veel gevallen 50% gekort worden. Zeker stedelijke gebieden lijken op deze manier de dupe te worden van een landelijke norm.
- **Ophogen en voorbelasten:** Het ophogen en voorbelasten neemt een veel te prominente plaats in binnen de regeling en is onnodig ingewikkeld. Ook het afzonderen van de bijbehorende apparaatlasten uit 6.2.4.a Bro en maximeren binnen de regeling heeft niet de voorkeur.
- **Vorbereidingstijd:** Pas bij een complexiteitsfactor van boven de 70% wordt er vier jaar voorbereidingstijd gehanteerd. Deze 70% lijkt een erg hoge drempel als zelfs grootschalige binnenstedelijke transformatiegebieden op de 40% blijven steken.
- **Invloedsfactoren:** Er wordt gewerkt met de complexiteitsfactor en invloedsfactoren. Van laatstgenoemde is er veelal maar één van toepassing per product/afdeling, terwijl in werkelijkheid meerdere van deze factoren invloed hebben. Bij planeconomie bijvoorbeeld is niet alleen omvang bepalend, maar ook de ligging, verwervingssituatie, programma, et cetera. Gekozen zou kunnen worden voor een meer gedetailleerd model met meerdere invloedsfactoren per product, of voor een vereenvoudigd model waarbij alleen wordt gewerkt met de complexiteitsfactor (waar de verschillende invloedsfactoren gewogen deel van uitmaken).
- **Aftrek:** In de regeling wordt er van uitgegaan dat ontwikkelaars 80% tot 100% van de apparaatskosten hebben gemaakt en deze mogen aftrekken van hun exploitatiebijdrage. Het is echter maar de vraag of ontwikkelaars wel in staat zijn om de verschillende producten zelf te leveren. In de praktijk zullen gemeenten vermoedelijk meer tijd kwijt zijn om plannen te beoordelen dan ze nu krijgen. Een voorbeeld is de 100% aftrek bij verwerving en uitgifte in het geval van een projectbesluit waar de grond volledig in handen is van een ontwikkelaar. Om een indicatief en eventueel een definitief exploitatieplan op te stellen is toch input nodig vanuit deze vakdisciplines. Elk bestede uur is een overschrijding van het budget, maar het is in de praktijk pure noodzaak. Ook bij de andere categorieën is het goed denkbaar dat de toebedeelde 10% of 20% onvoldoende is.
- **Artikelnummer:** In artikel 7, lid 2 van de ministeriele regeling staat "80% van de kosten, bedoeld in artikel 4" vervangen worden door "80% van de kosten, bedoeld in artikel 2". Uitgaande van artikel 4 wordt ook 80% van de forfaitaire bedragen toegerekend aan de particulier, terwijl die juist bedoeld zijn voor kleine locaties waar alleen de particulier ontwikkelt. Dit is ook in overeenstemming met de toelichting.