

## Opmerkingen op de 'Regeling plankosten exploitatieplan' (Ontwerp januari 2010)

Gemeente Tynaarlo. Mw. J. Busscher

|   |                    |   |
|---|--------------------|---|
| 1 | Art. 1, plankosten | De plankosten voor werken buiten het exploitatiegebied vallen niet onder deze regeling. Deze kosten zijn volgens de wet echter wel (deels) verhaalbaar mits er sprake is van causaliteit en toerekenbaarheid. Bij bovenplanse kosten kan dus vrij verhaald worden qua plankosten. Wanneer nu gekozen wordt voor meerdere exploitatieplannen binnen een bestemmingsplangebied i.p.v. één exploitatieplan, worden anders gemaximeerde plankosten op basis van binnenplanse verevening nu niet gemaximeerde plankosten op basis van bovenplanse verevening. Dit lijkt ons in de geest van de wet en deze maximering niet de bedoeling.   |
| 2 | Art. 2 lid 6 en 7  | Uit de toelichting op pagina 29 en de bijlagen op pagina 10 blijkt dat er bij partitieel ophogen sprake is van relatief hogere kosten per ha (opslag van 35%) De tekst van deze artikelen suggereren echter het omgekeerde (slechts 35% van de kosten van integraal ophogen i.p.v. een opslag van 35% over deze kosten).  |
| 3 | Art. 3 lid 4       | Hoewel het bij een complex project zeker niet ondenkbaar is dat de voorbereidingsperiode een tijdsbeslag van 4 jaar of meer beslaat is het bijna niet mogelijk om een complexiteitsfactor van boven de 70% te scoren. Er moet eigenlijk al gauw sprake zijn van een herstructureringsopgave van 150 ha binnen historisch gebied. Ons inziens is het verstandig de drempel van 70% te verlagen of anders te berekenen en ook een 5 jaars variant op te nemen. Een grootstedelijke uitbreiding met alleen woningbouw, kan immers ook een lang en complex voorbereidingstraject kennen waarbij vele belangen spelen.   |
| 4 | Art. 4             | De beperking is kostenverhaal bij deze kleine projecten veroorzaakt een scheefte t.o.v. kleine projecten die niet onder deze beperking vallen. Bij een enkele woning wordt €8.000 verhaalbaar geacht terwijl bij 2 woningen of meer de plankostenscan weer geldt. Bij een minimale looptijd en zonder enige complexiteit komt dit al gauw neer op ca.€ 50.000 aan plankosten per woning. €8.000 dekt de gemeentelijke kosten in de meeste gevallen niet terwijl €50.000 weer erg hoog is. Conclusie: er wordt onvoldoende rekening gehouden met kleine projecten die buiten artikel 4 vallen terwijl de beperking van artikel 4 wel erg stevig is (dit dekt nagenoeg alleen een beperkte bestemmingsplanwijziging en geen verdere gemeentelijke kosten - zie hiervoor ook 3.1c van bijlage 1).  |
| 5 | Artikel 7 lid 2    | Dit artikel suggereert dat altijd 80% of 90% van de berekende plankosten door de aanvragen worden gemaakt. En dat dus nog maar 10 tot 20% verhaalbaar is. Dit lijkt ons niet de bedoeling. Werkelijk gemaakte kosten door de aanvragen dienen te worden onderbouwd d.m.v. facturen/accountantsverklaring en op deze wijze te worden verrekend tot een maximum van 80 of 90%. Tevens sluit deze tekst niet aan bij de toelichting op pagina 17.  |
| 6 | Bijlagen           | De methode van het bepalen van de kosten m.b.v. complexiteitsfactoren en invloedsfactoren is dusdanig complex en ondoorzichtig geworden dat zeer onrealistische situaties kunnen ontstaan. Deze situaties zijn tevens makkelijk manipuleerbaar. Zo kan een kleine wijziging in het programma gelijk een grote verhoging van de complexiteitsfactor tot gevolg hebben met een direct effect op de projectduur en de diverse kostenposten. Voorbeeld: een verhouding van 33% woningbouw, 33% bedrijvigheid en 33% maatschappelijk telt even zwaar als 98% woningbouw 1% bedrijvigheid en 1% maatschappelijk). Advies: of het model verregaand vereenvoudigen, of gaan werken met formules i.p.v. grove stappen.   |
| 7 | Bijlage 1          | Bepaalde kosten kunnen onrealistisch uitvallen op basis van deze tabel. Voorbeeld: bij een groot woningbouwproject is het niet ondenkbaar dat een projectmanager veel langer dan 8 uur per week belast is met het leiden van het project. Ook na het toepassen van de maximale complexiteitsfactor resteren amper 2 dagen per week terwijl het niet ondenkbaar is dat zelfs meer dan 1 fte benodigd is. Ander voorbeeld: de kosten voor een exploitatieplan (3.3). Bij de projecten met een lage omvang zijn verhoudingsgewijs meer uren benodigd voor het opstellen van het plan. 25 uur is erg weinig voor regels, tekeningen, toelichting en de procedures. Bij de grotere plannen zitten er weer een aantal vreemde sprongen in: van 10 naar 11 hectare is het verschil 10 uur terwijl van 15 naar 16 ha het verschil 75 uur bedraagt! Beter zou zijn een formule toe te passen (bijv. 2e graads) |
| 8 | Bijlage 2          | Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de diverse tarieven in den lande. Doordat niet naverrekend wordt op basis van werkelijke kosten kan in bijvoorbeeld het noorden een nadeel voor de burger ontstaan terwijl dit in het westen het geval kan zijn voor de gemeenten.   |

|    |                              |  |
|----|------------------------------|--|
| 9  | Bijlage 2 en pag. 15 laatste | De plankosten worden gefaseerd op het moment van vaststellen exploitatieplan. Doorgaans is dit enkel maanden na het ramen van dit bedrag en zal dus alleen over deze periode geïndexeerd worden. Dit betekent echter wel dat bijlage 2 zeer frequent geactualiseerd moet worden. Hier is niets over opgenomen in het ontwerp.                    |
| 10 | Pag. 21 toelichting art. 4   | De uitzondering van voorbereiding en toezicht staat niet genoemd bij het desbetreffend artikel. Werkt verwarrend.  |
| 11 | Pag. 25; vraag 5.            | a) onbebouwde percelen: haakjes verwijderen; b) toevoegen 'inclusief perceel'. Wekt anders onduidelijkheid.  |
| 12 | Pag. 26 vraag 7b.            | Deze tekst suggereert toch een naverrekening, alleen niet o.b.v. de werkelijke kosten maar o.b.v. de uiteindelijke parameters voor de plankosten-scan. Dit staat echter nergens in de artikelen genoemd.   |
|    | Algemeen                     | In onze gemeente komt het regelmatig voor dat het bestemmingsplan en de onderzoeken door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd en betaald. De gemeente heeft dan alleen een faciliterende en toetsende rol. In de plankosten-scan wordt geen rekening mee gehouden. Het zou wenselijk zijn deze nuance toe te voegen aan de plankosten-scan. |
|    | Algemeen                     | De post communicatie is o.i. fors ingezet.   |