

Ministerie van VROM

Geachte heer/mevrouw,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de mogelijkheid om te reageren op de concept Regeling plankosten exploitatieplan. Graag maken wij van deze mogelijkheid gebruik om onze vragen over en ervaringen met de regeling kenbaar te maken.

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor de systematiek van de regeling. Het is duidelijk een doordacht en onderbouwd document. Wel hebben wij nog een aantal vragen en opmerkingen, die wij hierna zullen toelichten.

Invloedsfactor omvang exploitatiegebied

Het valt op dat bij exploitatiegebieden tot 15 ha. de invloedsfactor negatief is (zelfs tot -90%), terwijl kleine gebieden toch ingewikkeld kunnen zijn. Voor heel kleine exploitatiegebieden geldt artikel 4 van de regeling en is reeds een forfaitair eindbedrag vastgelegd. In het geval van exploitatiegebieden, kleiner dan 15 ha., die niet onder artikel 4 van de regeling vallen, is ons inziens een fors negatieve invloedsfactor niet altijd terecht. Kan worden toegelicht op basis waarvan de keuze is gemaakt voor een negatieve invloedsfactor en het bijbehorende percentage?

Invloedsfactor programma

De invloedsfactor programma bij het enkel realiseren van bedrijvigheid bedraagt -25%. Voor de overige functies is de invloedsfactor 0% of positief; ook bij een mix van bedrijvigheid met andere functies is de invloedsfactor 10%. Waarom is voor deze relatief forse negatieve invloed gekozen? Ontwikkeling van een bedrijventerrein is ons inziens niet zo veel eenvoudiger dan een andere ontwikkeling.

Gronduitgifte

De kostenraming voor de uitgifte van vrije kavels is gebaseerd op een tarief maal het aantal uren maal het aantal kavels. In een gebied met relatief veel vrije kavels worden de kosten voor gronduitgifte op deze manier onevenredig hoog. Onze verwachting is dat in veel gevallen gebruik zal worden gemaakt van een "standaard" uitgiftecontract, dat eenmalig wordt opgesteld en vervolgens per kavel wordt gespecificeerd; het raamwerk hoeft niet voor iedere uitgifte opnieuw worden gemaakt. Is het in dit licht mogelijk om een staffeling aan te brengen in het aantal uren dat wordt toegerekend per uitgiftecontract, zodat bij meer uitgiftecontracten de te bestede uren per contract geleidelijk minder worden?

Plankosten - Fasering

De plankosten worden in de exploitatieopzet niet gefaseerd, maar als totaalbedrag opgenomen op de datum van vaststelling van het exploitatieplan. Waarom is hiervoor gekozen, in afwijking van de andere kostenposten waar wel een fasering dient te worden opgenomen? In de praktijk zullen ook de plankosten verspreid over meerdere jaren uitgegeven worden. Ons inziens doet een gefaseerde opname van de plankosten, ook gezien de effecten van kostenstijging en rente-invloeden, meer recht aan de werkelijkheid.

Aansluitend daarop zouden wij graag de redenering willen weten achter het toerekenen van kostenindexering aan de plankosten. Wanneer gekozen wordt voor opname plankosten in jaar x (zijnde jaar van vaststelling exploitatieplan) en deze plankosten dus niet te faseren, wordt uitgegaan van de fictie dat de kosten in jaar x zijn gemaakt. Het lijkt ons niet helemaal logisch dat er dan wel een kostenindexering wordt toegepast.

Verder lezen wij de Plankostenscan zo dat de plankosten op datum vaststelling (jaar x) worden ingevuld en vervolgens, wanneer de Plankostenscan wordt herzien, deze ook weer worden ingevuld voor jaar x. Klopt deze interpretatie?

Kosten Voorbereiding, toezicht en directievoering

In afwijking van de andere kostenposten binnen de regeling is hier gekozen voor een berekening op basis van een percentage, in plaats van op basis van een urenraming. In de praktijk wordt ook voor Voorbereiding, toezicht en directievoering steeds vaker gerekend met een urenraming, zeker als het project in de uitvoeringsfase terecht komt. Waarom is in de regeling de keuze gemaakt voor berekening op basis van percentages?

Concrete ervaringen

De ervaringen die wij reeds hebben opgedaan met de Plankostenscan zijn positief te noemen. De uitkomsten van de scan kwamen redelijk overeen, in relatie tot de door ons opgestelde grondexploitaties, en exploitatieplannen met de opgenomen ramingen.

Wij wensen u succes met de verwerking van de reacties op de consultatie en de vaststelling van de definitieve Plankostenscan.

met vriendelijke groet,

A. te Lindert MCD
Sr. Adviseur
Vastgoed, Economie en Legal / Gebiedsontwikkeling