Handleiding rekenmodel plankostenscan

behorend bij hoofdstuk 13 Omgevingsregeling

Art. 13.1 t/m 13.12 Omgevingsregeling inclusief bijlagen XXXIV (met tijdvak) en XXXIVa (zonder tijdvak)

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Inhoud

1. Handleiding 3
   1.1. Inleiding 3
   1.2. Doel 4
   1.3. Opzet rekenmodel 5
      1.3.1 Tabblad Titel 5
      1.3.2 Tabblad Invulinstructie 6
      1.3.3 Tabblad Vragenlijst 7
      1.3.4 Tabblad Productenlijst 15
      1.3.5 Tabblad Resultaat 17
      1.3.6 Tabblad Kernoutput 17
      1.3.7 Tabblad Bijdrage per eigenaar 17
      1.3.8 Tabblad Onderbouwing CT 18
      1.3.9 Tabblad Staffels & tabellen 19
      1.3.10 Tabblad Uurtarieven 19
2. Casus 20
   2.1. Inleiding Munterij 20
   2.2. Uitgangspunten 20
   2.3. Planvoorbeelden De Munterij met tijdvak 22
      2.3.1. Uitgangspunten plan 23
      2.3.2. Onroerende zaken 24
      2.3.3. Programma 25
      2.3.4. Civiele werkzaamheden 26
      2.3.5. Uitgangspunten organische ontwikkeling 27
   2.4. Vragenlijst (met antwoorden) 27
   2.5. Resultaat 31
      2.5.1. Resultaat 31
      2.5.2. Kernoutput 32
   2.6. Bijdrage per eigenaar 33

1. Handleiding

1.1. Inleiding

Volgens de Omgevingswet zijn overheden verplicht om kosten te verhalen bij gebiedsontwikkeling. Indien dit niet via de uitgifte van gronden gebeurt (*actief grondbeleid*), dan is sprake van zelfrealisatie (*faciliterend grondbeleid*) en dienen overheden hun kosten te verhalen, bij voorkeur via een privaatrechtelijke overeenkomst of anders publiekrechtelijk.

Een deel van deze kosten betreffen de zogenaamde plankosten. Plankosten zijn kosten als bedoeld in bijlage IV onder A1, A10 en A14 bij het Omgevingsbesluit (begrippenlijst Omgevingsregeling). In de loop van 2026 zal hieraan worden toegevoegd dat bij het kostenverhaal met tijdvak ook de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen als bedoeld in B2, B3 en B4 van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit tot de plankosten behoren. Dit wordt de nieuwe kostensoort B5.

Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B5	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen als bedoeld in B2, B3 en B4

In de Omgevingswet is bepaald dat bij ministeriële regeling regels worden gesteld over de hoogte en de begrenzing van een of meer van de kostensoorten (artikel 13.21 Omgevingswet). Deze regeling is opgenomen in het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling. De regeling betreft in beginsel alleen het publiekrechtelijke kostenverhaal op basis van regels of voorschriften in een omgevingsplan, een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een bopa. De regeling bestaat uit een set regels over de plankosten (hoofdstuk 13 Omgevingsregeling, artikelen 13.1 t/m 13.12 Omgevingsregeling) en een lijst van producten en activiteiten en wijze van berekenen van de kosten daarvan (bijlagen XXXIV (met tijdvak) en XXXIVa (zonder tijdvak) van de

Omgevingsregeling). Overheden kunnen bij het privaatrechtelijke kostenverhaal niet zonder goede redenen afwijken van de regeling van het publiekrechtelijke kostenverhaal. Daarom is het gebruikelijk dat overheden ook bij het afsluiten van een overeenkomst over het kostenverhaal rekening houden met de regeling voor de plankosten.

De regeling voor de plankosten is vertaald in een digitaal rekenmodel, de zogenaamde plankostenscan. De plankostenscan is een hulpmiddel bij het uitvoeren van het hoofdstuk kostenverhaal van Omgevingsregeling. De scan maakt het mogelijk te berekenen hoeveel plankosten op basis van de Omgevingsregeling maximaal mogen worden verhaald. Tot en met 2025 was sprake van twee losse rekenmodellen, één voor kostenverhaal met tijdvak en één zonder tijdvak. Deze rekenmodellen verschilden maar in een beperkt aantal opzichten van elkaar. Daarom is ervoor gekozen om ze samen te voegen. Met ingang van 1 januari 2026 is er één plankostenscan. Gebruikers kunnen in de vragenlijst van de scan invullen of sprake is van een plan met of zonder tijdvak. Dat zorgt er automatisch voor dat alleen de plankosten die van belang zijn bij het kostenverhaal met- of zonder tijdvak in de berekeningen worden meegenomen.

De plankosten die verband houden met onderzoeken, bodemsanering en bovenwijkse voorzieningen zijn buiten de regeling gelaten. Het is niet mogelijk gebleken hiervoor landelijke normen te stellen, omdat de kosten te zeer van geval tot geval verschillen. Deze kosten zijn niet in de plankostenscan opgenomen en moeten apart worden geraamd. Daarnaast is de scan niet van toepassing bij plannen voor kleine bouwactiviteiten. Kleine bouwactiviteiten betreffen de bouw, uitbreiding of verbouwing van een gebouw met één of enkele woonfuncties dan wel een beperkt bruto vloeroppervlak (artikel 13.5 Omgevingsregeling). Onder andere vanwege de efficiëntie worden bij deze plannen voor kleine bouwactiviteiten vaste bedragen in rekening gebracht en hoeft de scan niet te worden ingevuld.

1.2. Doel

Dit document dient als toelichting op de werking van de plankostenscan. Enerzijds worden de opzet en technische werking van het model in algemene zin toegelicht, anderzijds wordt het toepassen van het model nauw uiteengezet aan de hand van de bijlagen rekenvoorbeelden bij de handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen (casus De Munterij). Zie https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/documenten/bijlage-rekenvoorbeelden/.

1.3. Opzet rekenmodel

Het rekenmodel bevat alle producten en activiteiten die onder de plankosten vallen en waarvan de kosten kunnen worden verhaald, zoals opgenomen in de tabellen XXXIV en XXXIVa van de Omgevingsregeling. De onderliggende rekensystematiek bepaalt de kosten per product of activiteit op basis van het aantal werkuren dat hieraan wordt besteed.

De algemene formule luidt als volgt:

Aantal eenheden × aantal werkuren per eenheid × tarief per werkuur × eventuele op- of afslag wegens plancomplexiteit (invloedfactoren).

De vragenlijst dient ter vaststelling van de relevante producten en activiteiten, evenals het bepalen van het aantal eenheden. In veel gevallen zijn grote plannen naar verhouding voordeliger dan kleine plannen. Daarom worden bij veel producten en activiteiten staffels toegepast bij het bepalen van het aantal werkuren per eenheid. Dat wil zeggen dat het aantal werkuren per eenheid bij kleine plannen groter is dan bij grote plannen.

Het rekenmodel is opgesteld in Excel en bevat de volgende tien tabbladen:

- Titel
- Invulinstructie
- Vragenlijst
- Productenlijst
- Resultaat
- Kernoutput
- Bijdrage per eigenaar
- Onderbouwing CT
- Staffels & tabellen
- Uurtarieven

Hierna worden de tabbladen één voor één toegelicht.

1.3.1 Tabblad Titel

Op dit tabblad wordt aangegeven welke versie van de plankostenscan het betreft en in welke periode deze van toepassing is. Model 2026-I is bijvoorbeeld geldig in de periode 1 januari tot en met 30 juni 2026. De uurtarieven in de plankostenscan zijn gebaseerd op de Cao Gemeenten. De uurtarieven van de Cao Gemeenten worden halfjaarlijks of jaarlijks aangepast. Vandaar dat er met enige regelmaat een nieuwe versie van de plankostenscan wordt gepubliceerd.

1.3.2 Tabblad Invulinstructie

Op dit tabblad staan bondig de volgende algemene uitgangspunten van de regeling en het rekenmodel samengevat:

1) De plankosten worden bepaald voor de voorbereiding en ontwikkeling van het gehele kostenverhaalsgebied zoals dat in het Omgevingsplan is aangewezen.
2) Het bedrag van de plankosten dat met behulp van dit rekenmodel wordt berekend, is het maximum van de te verhalen plankosten in het kostenverhaalsgebied als geheel.
3) De plankosten voor het aanleggen van bovenwijkse voorzieningen worden NIET met deze regeling geraamd, maar worden separaat in de kostenverhaalsregels opgenomen (artikel 13.1 Or).
4) De plankosten voor het (laten) uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van het Omgevingsplan worden NIET met deze regeling geraamd maar worden separaat in de kostenverhaalsregels opgenomen (artikel 13.1 Or).
5) De plankosten die te maken hebben met individuele dienstverlening (lees aanvraag omgevingsvergunning) worden NIET via deze regeling geraamd maar worden via de legesverordening berekend.
6) Het systeem berekent zelf het aantal jaren waarover plankosten mogen worden doorberekend die voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan zijn gemaakt (artikel 13.3 Or).
7) Dit rekenmodel wordt niet gebruikt bij plannen voor kleine bouwactiviteiten met een beperkt aantal woonfuncties of een geringe vloeroppervlakte. Bij plannen voor kleine bouwactiviteiten worden de vaste bedragen gerekend die in de Omgevingsregeling zijn vermeld (artikel 13.5 Or).
8) De plankosten bij kostenverhaal zonder tijdvak, zijn alleen de plankosten voor gronden die een openbare functie krijgen en niet de plankosten voor de gronden waar de bouwactiviteiten plaatsvinden.
9) In kostenverhaalsgebieden waar gemeenten ook zelf gronden exploiteren, worden de kosten berekend voor alle gronden in het gebied. Dat wil zeggen dat ook de kosten van door de gemeente uit te geven gronden in de berekeningen worden meegenomen. Dat zorgt ervoor dat private eigenaren en de gemeente in gelijke mate bijdragen aan de kosten van de gebiedsontwikkeling.

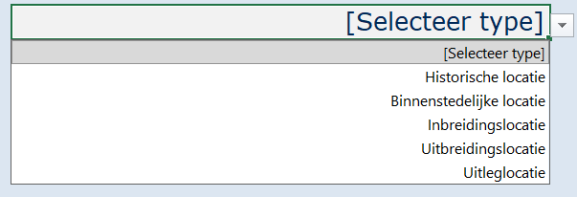
Onder deze uitgangspunten is een korte invulinstructie opgenomen die op hoofdlijnen via een stappenplan toelicht hoe het model moet worden gebruikt. In deze handleiding wordt hier uitvoerig op ingegaan.

1.3.3 Tabblad Vragenlijst

De vragenlijst dient om te inventariseren welke kenmerken het plangebied heeft, wat voor programma daar wordt gerealiseerd en welke producten en diensten het ambtelijke apparaat van de overheid daarvoor moet leveren. Op basis daarvan wordt berekend hoeveel werkuren door verschillende disciplines (projectleiders, ontwerpers, juristen, planeconomen etc.) moeten worden gemaakt.

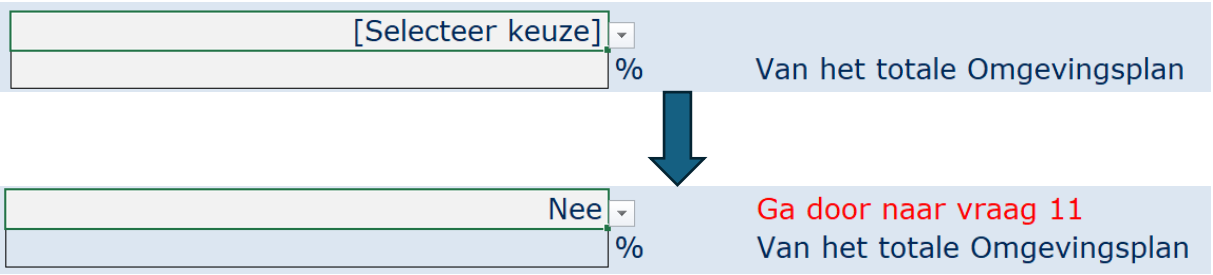
In deze versie van de plankostenscan wordt niet langer gewerkt met macro's. Er hoeven daarom niet langer instellingen te worden aangepast bij het gebruik. De opties die kunnen worden gekozen zijn meestal gekoppeld aan staffels. Deze worden in een later hoofdstuk nader toegelicht.

Voor de witte cellen die nog niet zijn ingevuld in de vragenlijst dient een getal ingevuld te worden. Voor de witte cellen met daarin [Selecteer keuze] en [Selecteer type] kan een optie worden gekozen uit een lijst door met de linkermuisknop te klikken op de betreffende cel. Daarnaast verschijnt een toelichting op de gekozen optie bij vragen 0, 3 en 9. Bij vraag 4 is in de optie al een omschrijving opgenomen.



Aan de zijkant, kolom L, is er de mogelijkheid om opmerkingen bij te houden. Dit kan worden gebruikt om de gemaakte keuze toe te lichten.

Indien een vraag kan worden overgeslagen omdat uit een eerder gekozen antwoord blijkt dat deze niet van toepassing is bij het plan waarvoor de plankosten worden berekend, zal er naast de vraag een rode opmerking verschijnen en verandert de witte cel in een blauwe.



Vraag 0: Wat is de toegepaste kostenverhaalmethode?

De rekenmodellen voor het kostenverhaal met en zonder tijdvak zijn samengevoegd in één rekenmodel. Daarom moet vooraf een keuze worden gemaakt tussen het kostenverhaal 'met' of 'zonder' tijdvak. Deze keuze bepaalt welke kosten wél en niet in de berekening van de plankosten worden meegenomen.

Naast de gekozen optie staat een korte toelichting wat een plan met of zonder tijdvak inhoudt. Standaard bij opening is het model met tijdvak geselecteerd. Indien het model zonder tijdvak wordt geselecteerd, dan verschijnt daarnaast de toelichting.

Na het kiezen van het plan met of zonder tijdvak volgen er 18 vragen over het betreffende plan. De eerste 15 vragen betreffen algemene vragen met betrekking tot de kenmerken en planologische uitgangspunten.

De resterende 3 vragen gaan over de civieltechnische uitgangspunten van het plan.

Algemeen

Plankenmerken

Vraag 1: Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit?

Hierin dient de looptijd ingevuld te worden vanaf het ruimtelijk besluit tot aan afronding. De looptijd van het project eindigt op het moment dat de openbare ruimte in het kostenverhaalsgebied is opgeleverd en in beheer is overgedragen. Hier worden vervolgens 2 tot 4 jaren bij opgeteld voor de voorbereidingsperiode, afhankelijk van de op- en afslagen op basis van de totaalscore op de invloedfactoren I t/m V.

Vraag 2: Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied?

Bij deze vraag dienen de totale vierkante meters ingevuld te worden van het kostenverhaalsgebied, exclusief te handhaven percelen.

Vraag 3: Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?

In de Omgevingsregeling wordt onderscheid gemaakt tussen 5 verschillende typen locaties, namelijk:

- Historische locatie
- Binnenstedelijke locatie
- Inbreidingslocatie
- Uitbreidingslocatie
- Uitleglocatie

De onderstaande tabel bevat de definities die in bijlagen bij de Omgevingsregeling zijn opgenomen.

Historische locatie	Kostenverhaalsgebied waarvan meer dan 10% van het grondoppervlak met monumenten is bebouwd of waarvan de grondoppervlakte die is gelegen in een beschermd stads of dorpsgezicht, tezamen met de oppervlakte die behoort tot monumenten of archeologische monumenten meer dan 50% van de totale oppervlakte omvat
Binnenstedelijke locatie	Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, binnen de bebouwde kom waarin <70% van de gronden onbebouwd is.
Inbreidingslocatie	Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, binnen de bebouwde kom, waarin > 70% van de gronden onbebouwd is.
Uitbreidingslocatie	Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom waarin <70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd beschouwd worden.
Uitleglocatie	Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom waarin > 70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd beschouwd worden.

Vraag 4: Betreft het een herstructurerings-/transformatie opgave?

Hierbij wordt gevraagd welk deel van het bestaande openbare gebied wordt heringericht Dit wordt berekend door de oppervlakte van het bestaande openbare gebied te vergelijken met de oppervlakte van het openbaar gebied dat een door herverkaveling een nieuwe inrichting krijgt. Wanneer er bijvoorbeeld 4 hectare openbaar gebied in het kostenverhaalsgebied aanwezig is en 1 hectare daarvan wordt herverkaveld, dan wordt 25% van het openbare gebied herontwikkeld. Wanneer de volledige 4 hectare openbaar gebied wordt herverkaveld, is het maximum van meer dan 75% herverkaveling van toepassing.

Er zijn hierbij de volgende 5 opties te kiezen:

- Nee, het betreft geen herstructurerings/transformatie opgave
- Ja, tot 25% van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld
- Ja, 25% tot 50% van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld
- Ja, 50% tot 75% van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld
- Ja, vanaf 75% van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld

Vraag 5: Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten?

Geef aan hoeveel woningen er worden gerealiseerd binnen dit plan, hoeveel vierkante meters bedrijven (kaveloppervlak) en hoeveel vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) voor (niet) commerciële voorzieningen.

Vraag 6: Hoeveel m^2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?

Bij deze vraag dient het totaal aantal vierkante meters openbaar gebied, bestaande uit groen, verharding en water, ingevuld te worden. Vervolgens dient dit totale aantal vierkante meters te worden uitgesplitst. Bij a geeft u aan hoeveel vierkante meters verharding het openbaar gebied worden gerealiseerd. Het resterende aantal vierkante meters groen en water wordt vervolgens automatisch berekend.

Planontwikkeling

Vraag 7: Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?

Onderzoeken maken de planontwikkeling ingewikkeld en leiden tot hogere plankosten. Daarom wordt gevraagd of de volgende onderzoeken nodig zijn:

- Milieu Effect Rapportage (MER)
    - Voor industrieterreinen, stedelijke ontwikkelingsprojecten, vakantiedorpen en hotelcomplexen geldt een mer beoordelingsplicht. Er moet een milieueffectrapportage worden uitgevoerd als uit de beoordeling blijkt dat een project aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
- Nader onderzoek luchtkwaliteit
    - Dit onderzoek wordt vooral uitgevoerd voor plannen in of rondom aandachtsgebieden met hoge concentraties stikstofdioxiden of fijn stof. In andere gebieden hoeft dit onderzoek meestal niet te worden uitgevoerd, omdat plannen ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging.
- Aanvullend archeologisch onderzoek
    - Dit onderzoek is van toepassing wanneer vooronderzoek (bureauonderzoek/boringen) wijst op mogelijke archeologische resten.

Vraag 8: Worden de volgende stedenbouwkundige producten opgesteld?

Bij deze vraag kunnen de volgende aanvullende producten worden gekozen:

- Stedenbouwkundig plan
- Beeldkwaliteitsplan
- Inrichtingsplan openbare ruimte

Omgevingsrecht

Vraag 9: Welk type plan wordt opgesteld?

Voordat de overheid de bouwactiviteiten kan toelaten, zal zij eerst de functie van de grond moeten wijzigen. Hiervoor heeft de overheid drie mogelijke routes onder de omgevingswet:

- (Wijziging van het) Omgevingsplan
- Omgevingsvergunning voor een BOPA
- Projectbesluit

Vraag 10: Is het te wijzigen omgevingsplan of nieuwe omgevingsplan groter dan het kostenverhaalsgebied?

Het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd, kan groter zijn dan het kostenverhaalsgebied. In dat geval moet worden bepaald welk deel van het kosten van het wijzigen van het omgevingsplan aan het kostenverhaalsgebied moet worden toegerekend. Dit wordt berekend op basis van de verhouding tussen de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied en de oppervlakte van het gebied waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd.

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

Vraag 11: Hoeveel waardebepalingen moeten er worden verricht?

Voordat de gronden worden ingebracht, zullen deze eerst moeten worden getaxeerd. Hierbij kan gekozen worden voor een onafhankelijke taxatie van de werkelijke waarde op basis van artikel 15.22 van de Omgevingswet en/of de taxatie basis van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

Het is mogelijk om beide methodes toe te passen, mits dat er niet toe leidt dat gronden en opstallen van gelijke aard en hoedanigheid verschillend worden behandeld. Verder is het mogelijk om beide methodes toe te passen als maar voor een deel van percelen in het kostenverhaalsgebied WOZ-waarden beschikbaar zijn. Indien U beide taxatiemethodes invult, zal er een rode tekst verschijnen (model 2026-Ia). Dit is een waarschuwing om te controleren of het te taxeren vastgoed inderdaad zodanig van elkaar verschilt dat twee verschillende taxatiemethoden worden toegepast of dat voor sommige percelen geen WOZ-waarden beschikbaar zijn ofwel ten onrechte dubbel zijn geteld.

Waardering via Wet WOZ		Via onafhankelijke taxatie	
1	totaal	1	totaal
	stuks		stuks
1	stuks	1	stuks

Let op! U heeft beide waarderingsmethodes gekozen

Een waardebepaling kan meerdere percelen betreffen, bijvoorbeeld een boerderij met woning en bedrijfsopstallen. Deze worden in de plankostenscan gezien als één waardebepaling, alhoewel die dus uit meerdere percelen kan bestaan. Bij de subvragen

“aantal onbebouwde percelen” en “aantal bebouwde percelen” dient hier rekening mee te worden gehouden.

Vraag 12: Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?

Er zijn ontwikkelingen waar de gemeente de grond al in eigendom heeft. In die situatie hoeft de gemeente geen onroerende zaken te verwerven. Echter komt het ook voor dat de gemeente een locatie tot ontwikkeling wil gaan brengen waar de gemeente nog geen (volledig) eigendom heeft. In die gevallen moet de gemeente plankosten maken voor de verwerving van gronden die een functie krijgen voor de openbare ruimte (niet-uitgeefbare gronden). Het aantal werkuren dat daarvoor nodig is kan verschillen, afhankelijk of bebouwing aanwezig is en van de aard van de bebouwing. Daarom wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Onbebouwde percelen
- Gebouwen met woonfunctie
- Gebouwen met industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie
- Bijzondere objecten

Vraag 13: Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake?

Er kunnen huur- en pachtrechten rusten op grond die de gemeente wil verwerven voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente zal deze rechten moeten afkopen om volledig over de grond te kunnen beschikken. Daarom wordt naar het aantal huur- en pachtontbindingen gevraagd.

Vraag 14: Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt:

-a Voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteigeningsbeschikking voorbereid?

Indien de gemeente inschat dat zij een perceel niet kan verwerven, omdat de eigenaar de grond niet wil verkopen, dan zal de gemeente de grond moeten onteigenen.

-b In hoeveel van die gevallen komt het tot een bekrachtingsprocedure onteigeningsbeschikking?

Indien de gemeente inschat dat er niet minnelijk onteigend kan worden, dan volgt een onteigeningsprocedure. De gemeente zal in dat geval plankosten maken voor het opstellen van de onteigeningsbeschikking en van de bekrachtingsprocedure bij de bestuursrechter.

Vraag 15: Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd?

De Omgevingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om te bepalen dat een eigenaar van de onroerende zaken deze bij verkoop eerst bij de gemeente moet aanbieden. Indien

de gemeente een of meer voorkeursrechten heeft gevestigd of van plan is deze te vestigen dan dient de vraag met Ja beantwoord te worden.

Civiel en cultuurtechniek

Slopen

Vraag 16: Is sprake van sloop van onroerende zaken?

Deze vraag wordt beantwoord door middel van meerdere deelvragen.

-a Zo ja, hoeveel m^3 moet er gesloopt worden?

Geef aan hoeveel kubieke meters er wordt gesloopt.

-b Hoeveel procent van de te slopen onroerende zaken bevat agrarische bedrijven/kassen en hoeveel bevat overige onroerende zaken?

Hier moet een onderscheid worden gemaakt in het type onroerende goed dat gesloopt dient te worden, omdat aangenomen wordt dat het slopen van agrarische bedrijven en kassen eenvoudiger is dan het slopen van overige onroerende zaken

-c In hoeveel bestekken worden deze m^3 gesloopt?

De sloop wordt contractueel vastgelegd, als dit om meerdere gebouwen gaat of een groot gebied, dan kan dit via meerdere bestekken worden uitgevoerd.

-d Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

Indien er sprake is van asbest is dat relevant om te benoemen. Dit betekent namelijk dat er meer werk en uren aan de begeleiding van de sloop moeten worden besteed.

-e Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m^3 is sprake van asbest?

Het is relevant om aan te geven om hoeveel asbest het gaat waar rekening mee gehouden moet worden, hoe hoger het ingeschatte aandeel, hoe complexer de sloop en hoe meer uren nodig zijn voor de begeleiding.

-f Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?

Voor civiele werkzaamheden zijn meerdere vormen van aanbesteding. Zo is er sprake van openbaar aanbesteden als iedere aannemer binnen Nederland zich kan inschrijven. Er is sprake van onderhands als 1 of een selectieve groep (meervoudig onderhands) wordt uitgenodigd voor de aanbesteding. Bij Europees aanbesteden is sprake van een opdracht boven de Europese drempelwaarde waarbij de opdracht openbaar is voor bedrijven binnen de EU.

Ophogen/voorbelasten

Vraag 17: Is sprake van ophoging dan wel voorbelasting?

Indien de grond binnen het kostenverhaalsgebied zettingsgevoelig is, dan zal er moeten worden opgehoogd of voorbelast, afhankelijk van de restzettingseis

-a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

Bij integraal ophogen wordt het gehele terrein in één keer voorbelast. Bij partieel geldt dit alleen voor specifieke delen van het kostenverhaalsgebied, die op basis van onderzoek zijn aangewezen.

-b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?

Afhankelijk van de grootte van het kostenverhaalsgebied zal de voorbelasting in één of meerdere fasen uitgevoerd worden

-c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

Tijdens het voorbelasten klinkt de grond in, waarbij water en/of lucht uit de poriën van de ondergrond wordt gedrukt, zodat deze steviger wordt. Dit voorkomt verzakkingen onder opstallen of infrastructuur. De zettingstijd duidt op de periode (in jaren) die nodig is om de grond onder de voorbelasting te laten inklinken tot het niveau waarmee voldaan wordt aan de restzettingseis.

-d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

Afhankelijk van de conditie van de ondergrond zal een variërend aantal (centi)meters ballast op de grond worden gestort om voldoende druk uit te oefenen voor het inklinken. Dit kan per deelplan/fase variëren afhankelijk van de bodemgesteldheid.

Bouw en woonrijpmaken

Vraag 18: Is sprake van bouw- of woonrijpmaken?

Indien er nieuwe infrastructuur, wegen, parkeren, riolering, kabels, verlichting en voetpaden moeten worden aangelegd, dan is sprake van bouw- en/of woonrijpmaken.

-a Op welke wijze wordt het bouw- en woonrijpmaken aanbesteed?

Zie toelichting vraag 16f

-b Is er sprake van bodemsanering?

Indien de ondergrond vervuild is, bijvoorbeeld onder een autogarage waar met vervuilende middelen is gewerkt, dan zal dit moeten worden gesaneerd. Voor deze extra werkzaamheden worden uren gerekend in de plankostenscan.

-c Zo ja, in hoeveel procent van het openbaar gebied is hier sprake van?

De hoeveelheid grond die vervuild is, bepaalt de omvang van de werkzaamheden die moeten worden verricht.

1.3.4 Tabblad Productenlijst

Op het tabblad Productenlijst is een raming per product of type werkzaamheden te vinden. Het tabblad is opgedeeld in twee hoofdstukken/tabellen. Het eerste hoofdstuk betreft de producten en werkzaamheden die nodig zijn voor het opstellen van het omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied. Het tweede hoofdstuk betreft de werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan. De verdeling conform de regeling voor zowel met als zonder tijdvak is als volgt:

- 1.1 Opstellen van een scenario t.b.v. vaststellen kostenplafond bij organische gebiedsontwikkeling (alleen bij model zonder tijdvak)
    - A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan;
    - B. Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een BOPA (alleen bij model met tijdvak).
- 1.2 Stedenbouwkundig plan.
- 1.3 Beeldkwaliteitsplan.
- 2.1 Inbreng en verwerving van onroerende zaken
    - A. Taxatie inbrengwaarde percelen;
    - B. Taxatie en aankoop onroerende zaak;
    - C. Onteigenen van onroerende zaken;
    - D. Vestigen voorkeursrecht.
- 2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte.
- 2.3 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken.
- 2.4 Algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming.

Per onderdeel wordt in het tabblad de berekening van het aantal uren en kosten per discipline in beeld gebracht. Aan de rechterzijde is indien van toepassing de knop “Bekijk staffel” opgenomen, die het inzichtelijk maakt hoe de uren of andere specifieke waarde tot stand komen voor het betreffende product of de te verrichten werkzaamheden.

In het huidige model wordt niet langer met complexiteitfactoren gerekend, maar met invloedsfactoren. De invloedsfactoren zijn terug te vinden in rijen 7 t/m 13 en zijn als volgt benoemd:

- Ligging Kostenverhaalsgebied
- Type opgave
- Verwervingssituatie
- Type programma
- Onderzoeken
- Woon-werkmilieu

De antwoorden in de vragenlijst bepalen de hoogte van de invloedsfactoren. Deze invloedsfactoren geven weer wat de complexiteit is van het realiseren van diverse producten of het uitvoeren van werkzaamheden. Daarbij is per onderdeel een keuze gemaakt welke invloedsfactoren aan de orde zijn.

In kolom H, aangeduid als Waarde, wordt een variabele ingevuld die verschillende betekenissen kan hebben. Deze waarde kan bijvoorbeeld een percentage betreffen, maar ook het aantal weken dat benodigd is om een product te realiseren of werkzaamheden uit te voeren.

Indien in kolom H een waarde van 100% is opgenomen (in combinatie met uren in kolom I), betekent dit dat het betreffende product of de bijbehorende werkzaamheden volledig van toepassing zijn. In een aantal gevallen worden hierop aanvullende uren berekend voor verschillende disciplines. Hiervoor zijn vaste opslagen gehanteerd, zoals 5 à 10% voor projectmanagement, 5% voor planeconomie en 1% voor landmeten/vastgoedinformatie.

Het aantal weken dat van toepassing is op onder meer de onderdelen projectmanagement, planeconomie, communicatie, civiele techniek en landmeten/vastgoedinformatie (zoals weergegeven bij onderdeel 1.2), is terug te vinden in het tabblad “staffels & tabellen”.

Voor een aantal producten wordt de waarde rechtstreeks overgenomen uit de vragenlijst. Dit betreft bijvoorbeeld het aantal woningen bij het stedenbouwkundig plan, het aantal waardebepalingen bij taxaties en het aantal vierkante meters openbare ruimte bij het inrichtingsplan openbare ruimte.

In kolom I staan het aantal uren of het bedrag dat wordt gerekend voor het betreffende product of de te verrichten werkzaamheden. De uren die worden opgenomen in dit overzicht zijn terug te herleiden uit het tabblad “Staffels & Tabellen”. In enkele gevallen kan het ook gaan om een vast aantal uren dat wordt gerekend voor een product, zoals bij de taxatie en aankoop van onroerende zaken. Bij paragraaf 2.3 wordt een bedrag opgenomen voor de totale voorbereiding-, toezicht- en directievoeringskosten met een onderscheid voor slopen, ophogen/voorbelasten en bouw- & woonrijp maken. De bedragen in paragraaf 2.3 zijn het resultaat van de berekening in tabblad “Onderbouwing CT”, waarin de uren voor civiele techniek nader worden onderbouwd.

In kolom J staan de uurtarieven die op basis van de Cao Gemeenten worden gerekend. Deze uurtarieven zijn inclusief de kosten van, huisvesting, ondersteuning en bijdragen aan werknemersverzekeringen.

In kolom K staat het percentage waarmee de kosten worden verlaagd of verhoogd in verband met de kenmerken van de locatie. Dit percentage is een optelsom van de op- en afslagen die op basis van een reeks van invloedsfactoren van toepassing zijn. In het tekstblok boven in het werkblad is te zien om welke invloedsfactoren het gaat en met hoeveel procent de kosten worden verhoogd of verlaagd.

In kolom M staat het resultaat van de kostenberekening. Per onderdeel wordt er een subtotaal uitgerekend voor zowel de uren als de kosten. Deze subtotalen worden vervolgens overgenomen in het tabblad Resultaat.

1.3.5 Tabblad Resultaat

Het werkblad Resultaat bevat het totaal aantal uren en de totale kosten per onderdeel en voor het plan als geheel. Hiermee zijn de maximaal te verhalen plankosten conform de regeling in beeld gebracht.

In de nieuwe rekenmodellen van de Omgevingswet was het overzicht van het totaal aantal uren en de totale kosten per discipline komen te vervallen. In de nieuwe versie zijn deze weer opgenomen, mede om te voorzien in de behoefte aan inzicht op dit vlak.

1.3.6 Tabblad Kernoutput

Vanuit planeconomisch oogpunt is het interessant om inzicht te hebben in de uitkomsten van de plankostenscan, vooral om verschillende plannen of varianten binnen een plan (bijvoorbeeld bij belangrijke planinhoudelijke wijzigingen) met elkaar te vergelijken. Om hierin te voorzien, is het tabblad Kernoutput aangemaakt. Hierin worden enkele belangrijke gegevens en kengetallen uit de berekening gepresenteerd. Dit betreft de ruimtelijke- en programmatische uitgangspunten van het betreffende plan en onder andere de resulterende plankosten per woning(equivalent) of per jaar. Dit blad heeft geen formele functie in het bepalen van het kostenverhaal en dient puur ter verbetering van het inzicht en een eventuele vergelijking met andere plannen.

1.3.7 Tabblad Bijdrage per eigenaar

Hoewel de vragenlijst wordt ingevuld vanuit de fictie dat de overheid het plan realiseert, komt het in de praktijk veel voor dat eigenaren zelf werkzaamheden verrichten. Denk aan het opstellen van een omgevingsplan of het realiseren van civieltechnische werken. In

die gevallen zal de overheid vrijwel altijd ook werk te doen hebben, bijvoorbeeld voor het opstellen van een programma van eisen of kwaliteitscontroles. Daarom is in de Omgevingsregeling bepaald dat de kosten van door de eigenaar uit te voeren werkzaamheden tussen de eigenaar en de overheid worden gedeeld. Het tabblad “Bijdragen eigenaar” laat zien hoe hoog de vergoeding is voor respectievelijk de eigenaar en de gemeente
De informatie uit dit tabblad is een belangrijk gegeven bij het berekenen van de kostenverhaalsbijdrage van de eigenaar. De Omgevingswet bepaalt namelijk dat de kosten van door de eigenaar uit te voeren werkzaamheden in mindering worden gebracht op de kostenverhaalsbijdrage. Het tabblad biedt ruimte om een berekening te maken voor maximaal vijf eigenaren. Indien er meer eigenaren zijn die zelf werkzaamheden uitvoeren, zullen daarvoor berekeningen moeten worden gemaakt in zelf toegevoegde werkbladen, losse modellen of aanvullende plankostenscans.

De per eigenaar te vergoeden kosten worden berekend op basis van de totale kosten per product, activiteit en discipline Deze kosten worden overgenomen uit het tabblad “Productenlijst”. Vervolgens worden de kosten over de eigenaren verdeeld naar rato van de opbrengstpotentie van de grond. Tot slot wordt bepaald welk percentage van de kosten aan de eigenaar is toe te rekenen. De overheid kan dit percentage zelf kiezen, maar moet wel rekening houden met het maximum dat in de Omgevingsregeling is gesteld. Dit maximale percentage mag niet worden overschreden (zie kolom J).

In de witte cellen in rij 15 kunnen de namen van de verschillende grondeigenaren worden ingevuld. In rij 16 wordt de opbrengstpotentie ingevuld conform de uitkomsten van de kostenverhaalsberekening die in het omgevingsplan, de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of het projectbesluit is of zal worden opgenomen. In cel F13 wordt een totaal van de opbrengstpotentie uitgerekend. Aan de hand daarvan worden de kosten naar rato toegerekend over de verschillende zelfrealisatoren.

Deze opzet wordt vervolgens ook herhaald voor de andere grondeigenaren.

1.3.8 Tabblad Onderbouwing CT

Het tabblad CT geeft de onderbouwing van de plankosten van civiele en cultuurtechniek op het gebied van slopen, bouw- en woonrijpmaken en ophogen/voorbelasten. Er is een belangrijk verschil tussen de berekening van de plankosten voor het slopen en bouw- en woonrijpmaken aan de ene kant en het ophogen en voorbelasten aan de andere kant. De plankosten van het slopen en bouw- en woonrijpmaken zijn vooral afhankelijk van het aantal bestekken (mede bepaald door de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied), terwijl de plankosten van het ophogen en voorbelasten direct afhankelijk zijn van de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied.

Belangrijk is vervolgens dat er een verschil is tussen de manier waarop het aantal bestekken bij het slopen enerzijds en het bouw- en woonrijpmaken anderzijds wordt berekend. Bij het slopen wordt het aantal bestekken door het bevoegd gezag bepaald. Het aantal bestekken wordt daarom direct uit de vragenlijst opgehaald (vraag 16c). Bij het bouw- en woonrijpmaken wordt het aantal bestekken op basis van landelijke normen berekend. Het aantal bestekken is afhankelijk van het (theoretische) aantal deelgebieden en van de aard van de locatie. De berekening van het aantal bestekken verloopt in twee stappen:

- Het aantal deelgebieden wordt berekend op basis van de omvang van het kostenverhaalsgebied in hectaren (zie staffel 1 van het tabblad Staffel & Tabellen). Het berekende aantal deelgebieden wordt vervolgens gecorrigeerd op basis van de verrekeningsfactor voor de verhouding openbaar/uitgeefbaar uit staffel 2.
- Het aantal bestekken wordt berekend door het gevonden aantal deelgebieden te vermenigvuldigen met een vaste norm voor het aantal bestekken per deelgebied. In de basis is dit 2 bestekken per deelgebied, behalve bij historische-, binnenstedelijke- en inbreidingslocaties waar geen herstructurering aan de orde is. In dat geval wordt er met 1,5 bestek per deelgebied gerekend. De reden daarvoor is dat er weinig veranderingen in de openbare ruimte is verondersteld. Overigens wordt een deel van de kosten ook bepaald door de uitvoeringstijd. Deze is met name bepalend voor de uren van directievoering en toezicht. Zo is de totale uitvoeringstijd van bouw en woonrijpmaken 1,5 jaar (korter bij kleine plannen) per bestek. Deze uitvoeringstijd wordt vervolgens nog verlengd indien er sprake is van bodemsanering.

1.3.9 Tabblad Staffels & tabellen

Een groot deel van de berekening van de uren en kosten komt tot stand met behulp van staffels en andere hulptabellen. Op dit tabblad zijn deze allemaal onder elkaar opgenomen, zodat de berekening van de uren en kosten voor de gebruiker van het model goed inzichtelijk is.

Voor ophogen/voorbelasten worden de kosten uitgerekend in staffel 11.

1.3.10 Tabblad Uurtarieven

Op dit tabblad staan overzichtelijk alle uurtarieven exclusief BTW opgenomen waarmee in het rekenmodel gerekend wordt. Bij de periodieke actualisatie van de plankostenscan zullen deze uurtarieven worden aangepast op basis van de Cao gemeenten.

2. Casus

2.1. Inleiding Munterij

In de Bijlage Rekenvoorbeelden bij de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen omgevingswet is een uitgebreide casus opgenomen, de Munterij. Deze casus wordt hier ook gebruikt voor een toelichting op de plankostenscan.

2.2. Uitgangspunten

Bij het doornemen van de casus is een aantal uitgangspunten van belang:

• De casus probeert een reële situatie te schetsen. De praktijk van gebiedsontwikkeling is weerbarstig en kent vele smaken en varianten. De casus kan niet al deze situaties beschrijven, maar geeft zoveel mogelijk inzicht in alle aspecten die voor de berekening van de plankosten relevant zijn.

• De casus wordt in het volgende hoofdstuk in het kort beschreven. Voor een goed beeld en inzicht is het raadzaam de Bijlage Rekenvoorbeelden bij de Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen omgevingswet integraal door te nemen.

Leeswijzer

We beginnen met een beschrijving van het plangebied voor het plan de Munterij met tijdvak, de huidige functies en de eigendomssituatie. Daarbij wordt inzichtelijk welke partijen grond bezitten.

Vervolgens worden de uitgangspunten voor de ontwikkeling met tijdvak besproken. Dit omvat de gewenste toekomstige inrichting, de fasering en de benodigde producten.

Daarna komt de waardebepaling van de onroerende zaken aan bod. Hier wordt uitgelegd hoe de waarde van gronden en opstallen wordt vastgesteld, welke taxatiemethoden worden toegepast.

Het programma en het ruimtegebruik worden vervolgens toegelicht: welke functies worden voorzien, hoeveel ruimte daarvoor is gereserveerd en hoe het toekomstige gebied wordt vormgegeven.

Aansluitend worden de benodigde civieltechnische werkzaamheden beschreven, zoals bouw- en woonrijp maken, grondwerken en eventuele saneringen.

Daarna wordt dezelfde casus uitgewerkt in een organische variant, dus zonder tijdvak. Hierbij wordt toegelicht welke uitgangspunten wijzigen, zoals de flexibiliteit in fasering.

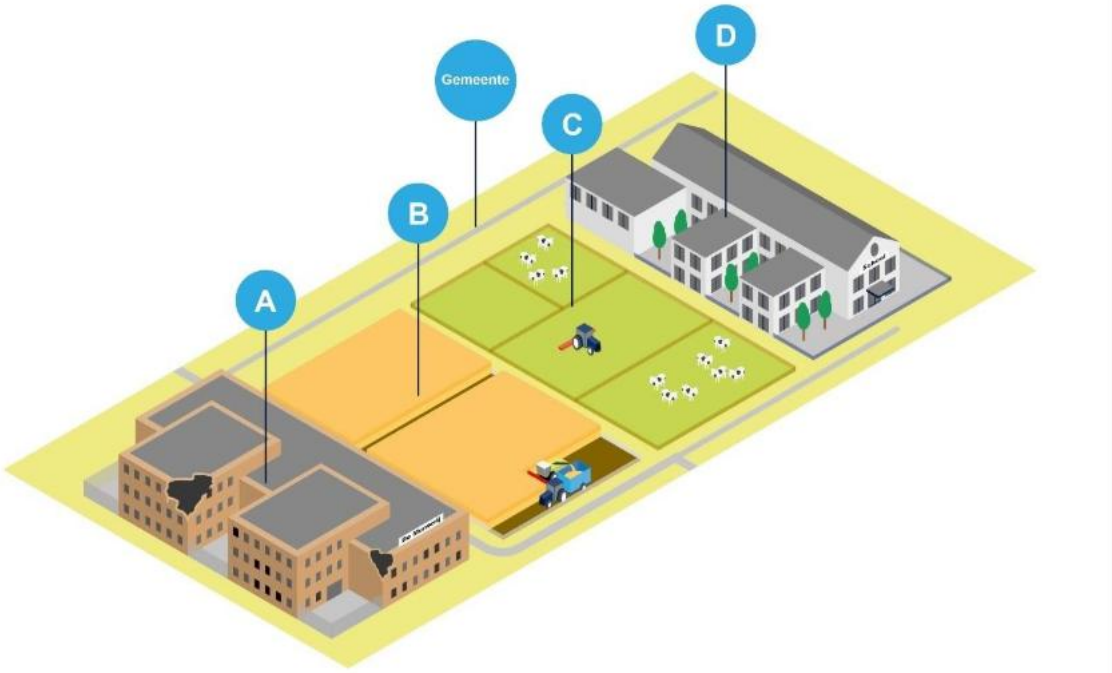
Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de vragen uit de plankostenscan, inclusief de juiste antwoorden op basis van de casus. Waar relevant wordt kort toegelicht waarom een bepaald antwoord passend is.

Daarna volgen de uitkomsten van de scan, waarbij ook wordt uitgelegd hoe de plankosten worden verdeeld over de verschillende grondeigenaren.

2.3. Planvoorbeelden De Munterij met tijdvak

Plangebied De Munterij is in de huidige situatie een duidelijk afgebakend en wat verrommeld gebied gelegen binnen de bebouwde kom. In het gebied bevinden zich een leegstaand kantoorpand van de vroegere “Munterij” en een voormalige school waar af en toe muziek- en sportlessen worden gegeven. Verder bestaat het gebied uit een tweetal agrarische percelen waarvan beide eigenaren hebben aangegeven op termijn de te willen stoppen. Het openbaar gebied is in eigendom bij de gemeente. Schematisch ziet het gebied er daarmee als volgt uit, inclusief een weergave van de eigenaren.

Figuur B.1.1 Plangebied De Munterij



Onderstaande tabel presenteert de eigendomssituatie en het huidige ruimtegebruik.

Tabel B.1.1 Ruimtegebruik en eigendommen De Munterij

Eigenaar	Oppervlakte (m²)	Ruimtegebruik
A	10.000	Kantoor
B	10.000	Agrarisch
C	10.000	Agrarisch
D	10.000	School
Gemeente	40.000	Openbaar gebied
Totaal	**80.000**	

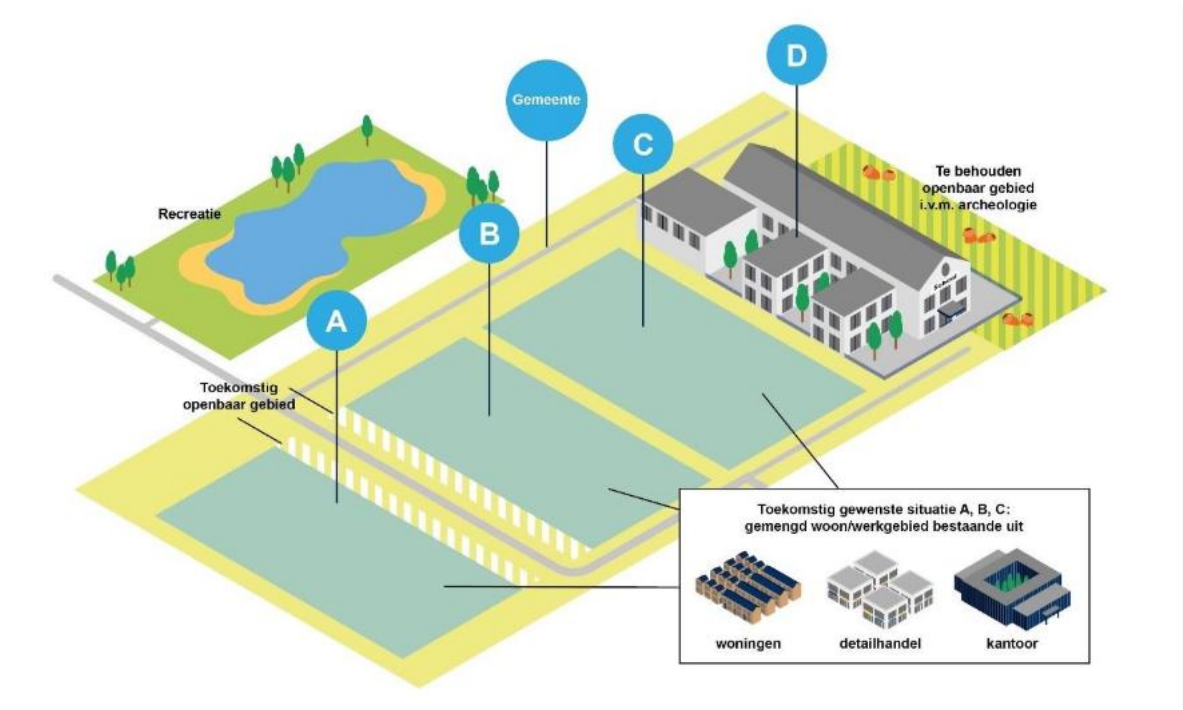
2.3.1. Uitgangspunten plan

De eigenaar van het kantoorgebouw heeft aangegeven het verouderde gebouw graag te slopen en te vervangen door woningbouw. Het gebouw heeft een voetprint van 8.000 m^2 en bestaat uit drie verdiepingen van elk 3,5 meter hoog. Bij de sloop moet er rekening mee worden gehouden dat de bovenste etage van het kantoorgebouw asbesthoudende materialen bevat. De sloop zal daarom meervoudig onderhands worden aanbesteed.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan de nieuwe ontwikkeling en ziet hierin een kans om ook de andere eigenaren in het gebied te bewegen tot het ondernemen van bouwactiviteiten. De gemeente heeft daarbij een meer samenhangend gemengd woon/werkgebied voor ogen in aansluiting op het ten zuiden van De Munterij gelegen plangebied, waar eenzelfde ontwikkeling heeft plaatsgevonden. Het doel van de gemeente is dat in de toekomstige situatie een samenhangende mix van wonen en werken ontstaat, waarbij de nadruk ligt op wonen. Ondersteunende detailhandels- en kantoorvoorzieningen zijn echter eveneens mogelijk. Waar welke functies gerealiseerd moeten/kunnen worden is nog niet vastomlijnd. De gemeente wil dat dit door een stedenbouwkundige wordt vastgelegd in een ontwerp. Voor de gemeente zijn er drie randvoorwaarden:
1e het gebied zal in de uitstraling één uniform geheel moeten vormen.
2e de doorgaande route tussen de eigendommen van A en B moet worden verbreed om de te verwachten, grotere verkeersstromen te verwerken. Een exact wegprofiel is nog niet voorhanden en zal nog uitgewerkt moeten worden. Wel is zeker dat de gemeente hiervoor een deel van de eigendommen van de eigenaren A en B zal moeten verwerven.
3e het terrein aan de achterzijde van de school zal openbaar gebied blijven. Dit openbaar gebied is eigendom van de gemeente en bevat mogelijk archeologisch waardevolle elementen.

Onderstaande figuur toont de verschillende onderdelen.

Figuur B.1.2 Onderdelen toekomstig gewenste situatie plangebied De Munterij



Alles afwegende kiest de gemeente ervoor om de nieuwe bouwmogelijkheden vast te leggen door het omgevingsplan voor het gebied van de Munterij te wijzigen. Met betrekking tot de regels over het kostenverhaal wordt in deze situatie door de gemeente uitgegaan van het model met tijdvak. Het ruimtelijke besluit zal naar verwachting in 2026 worden vastgesteld. De planning voorziet erin dat het openbaar gebied wordt opgeleverd in 2033.

2.3.2. Onroerende zaken

Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten de in te brengen gronden worden gewaardeerd. Het doel hiervan is om de waardevermeerdering van de grond te kunnen bepalen en te waarborgen dat de kostenverhaalsbijdrage niet hoger is dan de opbrengst die door de ontwikkeling wordt gerealiseerd.

Een aandachtspunt hierbij is dat het toekomstig openbaar gebied niet alleen bestaand, maar ook nieuw aan te leggen openbaar gebied betreft. Op de eigendommen van eigenaren A en B is nieuw openbaar gebied voorzien. Hoewel er nog geen nieuw profiel is van de beoogde wegverbreding is de inschatting van de gemeente dat van beide eigenaren 20% van het huidig eigendom nodig is. Voor het bepalen van het totaal aan waarde voor de gronden en opstallen gelden verder onderstaande uitgangspunten.

- Voor eigenaar A geldt dat de huidige waarde op basis van het aanwezige kantoor hoger is dan de toekomstige complexwaarde. De meest recente WOZ-waarde

wordt daarom gehanteerd als waarde voor de gronden en opstallen op dit eigendom.

- Het eigendom van eigenaren B en C betreft agrarische percelen. Hiervoor is geen WOZ-waarde beschikbaar. Voor deze eigenaren geldt dat de toekomstige complexwaarde de hoogste waarde vertegenwoordigt. Hiervoor is, ook in het model zonder tijdvak, een taxatie noodzakelijk.
- Eigenaar B verpacht een gedeelte van de grond aan een lokale boer.
- Voor eigenaar D wordt de meest recente WOZ-waarde gehanteerd voor het bepalen van de waarde voor de gronden en opstallen.
- Voor het gemeentelijk eigendom geldt dat een oppervlakte van 5.000 m^2 behouden blijft in verband met de archeologische waardevolle ondergrond waardoor hier geen werkzaamheden mogen plaatsvinden. Deze oppervlakte maakt geen onderdeel uit van het kostenverhaalsgebied.
- Voor het resterende gemeentelijk eigendom dient aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor deze gronden wordt tevens een taxatie uitgevoerd.
- Het gebied van de Munterij wordt vanwege de nauwe samenhang tussen de bouwactiviteiten en de investeringen in wegen en de openbare ruimte als één kostenverhaalsgebied aangemerkt.

2.3.3. Programma

Voor de toekomstige situatie is er nieuw programma voorzien, waarbij zowel woningbouw als commerciële voorzieningen worden gerealiseerd.

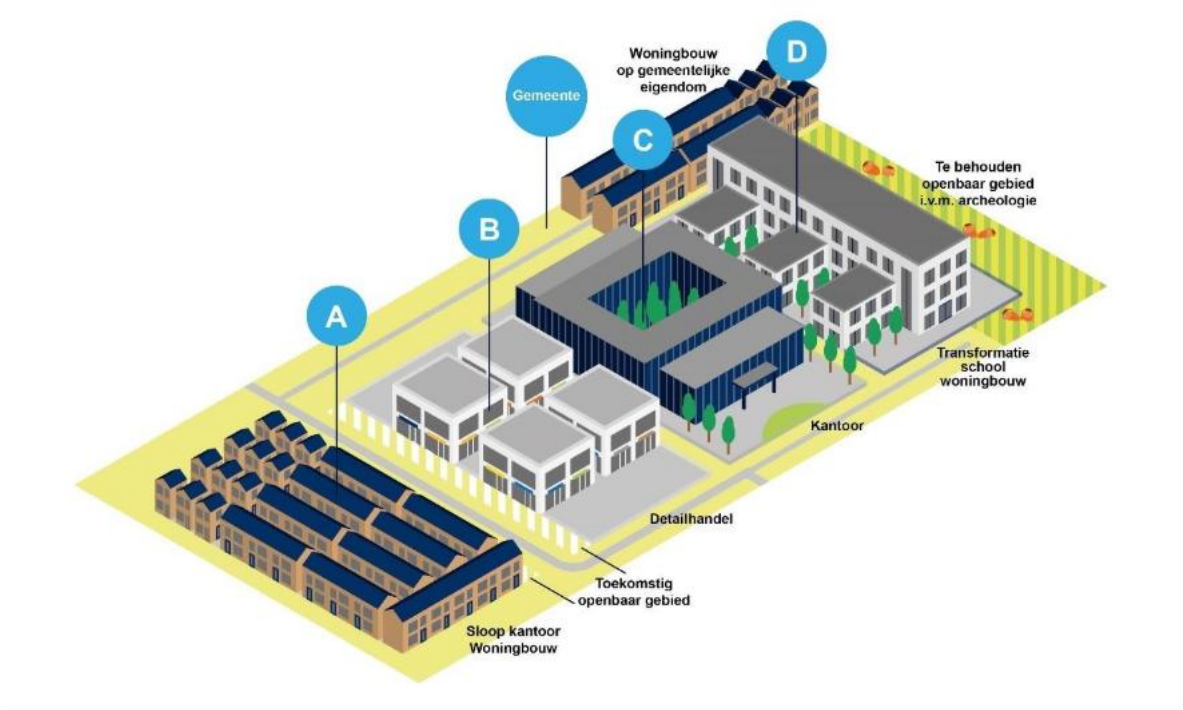
Tabel B.1.2 Scenario programma De Munterij

Woningcategorie	A	B	C	D	Gemeente	TOTAAL
Appartementen sociale huur	10			40	22	**72**
Appartementen sociale koop	14					**14**
Appartementen middenhuur	40			95		**135**
Rijwoningen	8				38	**46**
Vrijstaande woningen	8				10	**18**
Kantoor			10.000			**10.000**
Detailhandel		8.000				**8.000**
TOTAAL	**80**	**8.000**	**10.000**	**135**	**70**	

Woningcategorie	Aantal	%
Appartementen sociale huur	72	25%
Appartementen sociale koop	14	5%
Appartementen middenhuur	135	47%
Rijwoningen	46	16%
Vrijstaande woningen	18	6%
TOTAAL	**285**	**100%**

Op de kaart zou dit er als volgt uitzien, waarbij het uitgangspunt is dat de school behouden blijft, maar getransformeerd wordt naar woningen.

Figuur B.1.3 Scenario programma De Munterij



Dit inrichtingsscenario biedt de gemeente, tezamen met de verschillende oppervlaktes uit de ruimtegebruikstabel, een eerste houvast om tot een onderbouwd maximumbedrag aan te verhalen kosten te komen.

Toekomstig ruimtegebruik - OMGEVINGSPLAN					
Eigenaar	Totaal (m²)	Handhaven (m²)	Uitgeefbaar (m²)	Openbaar (m²)	%-openbaar
A	10.000	-	8.000	2.000	20%
B	10.000	-	8.000	2.000	20%
C	10.000	-	10.000	-	0%
D	10.000	-	10.000	-	0%
Gemeente	40.000	5.000	10.000	25.000	63%
Totaal	**80.000**	**5.000**	**46.000**	**29.000**	

Het bestaand openbaar gebied wordt voor 2,5 hectare opnieuw ingericht en 1 hectare gaat in de herontwikkeling mee in als uitgeefbaar gebied. Van het openbaar gebied zal 2/3 deel bestaan uit verharding en het resterende deel is groen en water.

2.3.4. Civiele werkzaamheden

De kavel van eigenaar A is naar verwachting voor 20% ernstig vervuild. De gemeente heeft slechts beperkt gegevens beschikbaar, maar omdat een gedeelte

van het eigendom in de toekomstig beoogde situatie openbaar wordt, wil de gemeente in de raming van de kosten toch rekening houden met kosten voor bodemsanering.

Voor de overige percelen is naar verwachting geen vervuiling. De locatie betreft een draagkrachtige ondergrond, bestaand uit voornamelijk zand. Daarom hoeft de grond niet te worden opgehoogd.

Voor de nieuwe woningen zal nieuwe infrastructuur moeten worden aangelegd en zullen er dus ook werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken moeten worden verricht. Die zullen conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid nationaal worden aanbesteed.

De bovenstaande uitgangspunten vormen de basis voor het invullen van de plankostenscan. Zoals in de invulinstructie bij de plankostenscan is aangegeven zijn in de scan verschillende onderzoeks- en milieukosten buiten beschouwing gelaten. De gemeente reserveert € 150.000, - in aanvulling op het resultaat van de plankostenscan.

2.3.5. Uitgangspunten organische ontwikkeling

De situatie blijkt inmiddels anders te liggen dan eerder aangenomen. Alleen eigenaren A en C hebben een signaal afgegeven dat zij willen overgaan tot transformatie van hun eigendommen. Van de overige eigenaren heeft de gemeente geen enkele terugkoppeling ontvangen. Door de hoge inflatie en de strenge normeringen beschikken de eigenaren bovendien nog niet over een concrete planning voor de transformatie van hun gronden.

Met eigenaar A wordt een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de gemeente een deel van de grond zal verwerven voor de geplande wegverbreding op het moment dat de eigenaar overgaat tot zelfrealisatie. Omdat eigenaar B niet bereid is om te stoppen met het verpachten van zijn grond aan een lokale agrariër, zal de gemeente overgaan tot onteigening ten behoeve van de wegverbreding. De gemeente verwacht hier minnelijk uit te kunnen komen.

Indien eigenaar B alsnog besluit de grond te gaan ontwikkelen en een deel te verkopen aan de gemeente voor de wegverbreding is dit niet noodzakelijk.

2.4. Vragenlijst (met antwoorden)

Vraag 1: Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit?

Het ruimtelijke besluit wordt vastgesteld in 2026. De huidige planning voorziet dat het openbaar gebied wordt opgeleverd in 2033. Dit betekent een looptijd van 8 jaar.

Vraag 2: Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied?

Totale omvangen van alle grondeigendommen is 8 hectare, maar 5.000 m^2 blijft buiten het kostenverhaalsgebied omdat het archeologisch waardevolle grond betreft die niet anders zal worden ingericht. De omvang van het kostenverhaalsgebied is dus 75.000 m^2.

Vraag 3: Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?

Het betreft een inbreidingslocatie. In de introductie staat aangegeven dat de ontwikkeling binnen de bebouwde plaatsvindt. Van de 75.000 m^2 is 20.000 m^2 bebouwd (eigenaar A en D), dus minder dan 30% van het gebied is bebouwd. De oude Munterij wordt gesloopt en heeft dus geen historische waarde.

Vraag 4: Betreft het een herstructurerings/transformatie opgave?

Van het bestaand openbaar gebied (4 hectare) wordt 1 hectare herontwikkeld als uitgeefbaar, dus “Ja, 25-50% van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld”.

Vraag 5: Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten?

In paragraaf programma is uit de tabel af te lezen dat er 285 woningen worden gerealiseerd, 10.000 m^2 kantoor en 8.000 m^2 detailhandel, dus 18.000 m^2 totaal aan overige commerciële voorzieningen.

Vraag 6: Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?

In de tabel van het toekomstig ruimtegebruik is 29.000 m^2 opgenomen als openbaar gebied. Onder de tabel is aangegeven dat 2/3 van het openbaar gebied bestaat uit verharding (29.000*2/3=19.333 m^2). De resterende 1/3 zal bestaan uit groen en water en wordt automatisch ingevuld (9.667 m^2) in de plankostenscan.

Vraag 7: Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?

MER en luchtkwaliteit onderzoek zijn niet benoemd in de casus en dus ook niet nodig. De mogelijk archeologische ondergrond moet nader in beeld worden gebracht en verreist dus aanvullend onderzoek.

Vraag 8: Worden de volgende stedenbouwkundige producten opgesteld?

De gemeente wil dat door een stedenbouwkundige in een ontwerp wordt vastgelegd waar welke functies komen. Dus een stedenbouwkundig plan is nodig.

In de uitstraling dient de toekomstige situatie één uniform geheel te zijn en dit zal moeten worden vastgelegd. Dus een beeldkwaliteitsplan is nodig.

De gemeente wil vastleggen dat de route tussen eigenaar A en B wordt verbreed voor een betere doorstroom. Een exact wegprofiel is echter nog niet ontworpen en zal nog uitgetekend moeten worden. Dus een Inrichtingsplan openbare ruimte is nodig.

Vraag 9: Welk type plan wordt opgesteld?

De gemeente kiest voor het vastleggen van de verschillende bouwmogelijkheden voor het wijzigen van het Omgevingsplan.

Zonder tijdvak: Deze vraag is bij het plan zonder tijdvak niet van toepassing. Bij het kostenverhaal zonder tijdvak heeft de gemeente geen keuzemogelijkheid. De Omgevingswet schrijft voor dat kostenverhaal zonder tijdvak alleen mogelijk is op basis van een omgevingsplan en niet op basis van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Vraag 10: Is het te wijzigen Omgevingsplan of nieuwe Omgevingsplan groter dan het kostenverhaalsgebied?

Ja, het omgevingsplan betreft 80.000 m^2, het kostenverhaalsgebied is exclusief de 5.000 m^2 te handhaven, dus 75.000 m^2.

De verhouding is daarmee 75/80*100= 93,75(%)

Vraag 11: Hoeveel waardebepalingen moeten er worden verricht?

Voor eigenaar A en D wordt de meest recente WOZ-waarde gehanteerd voor de grond en opstallen. Voor eigenaar B, C en het gemeentelijke eigendom is een taxatie nodig voor de grond.

Dus 2 WOZ-waarde bepalingen waarvan allebei bebouwd en 3 taxaties voor onbebouwde percelen.

Zonder tijdvak: Op de percelen van C en D komt geen toekomstig openbaar gebied. Daarom hoeft er voor de ontwikkeling zonder tijdvak geen waardebepaling worden verricht voor de betreffende percelen.

Vraag 12: Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?

Vanwege de wegverbreding zal de gemeente een deel van de eigendommen van eigenaren A en B moeten verwerven. Dit betreft twee onroerende zaken die onbebouwd zijn. Eigenaar A sloopt zijn pand, waarmee de gemeente een gedeelte van een onbebouwd perceel verwerft.

Vraag 13: Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake?

Eigenaar B verhuurd een gedeelte van de grond aan een lokale boer. Dus is er sprake van 1 huur ontbinding.

Vraag 14: Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt

Er is geen sprake van onteigening, omdat de verbreding van de weg alleen tot stand komt vanwege de ontwikkeling van de percelen van A en B. Ervan uitgaande dat deze ontwikkeling plaatsvindt en de gemeente daarvoor een vergunning verleent is het dus

niet logisch om te veronderstellen dat er voor de resterende delen van percelen A en B een onteigeningsproces doorlopen zou moeten worden.

Zonder tijdvak:

A: 1, indien de eigenaar B de grond niet wil verkopen zal de gemeente gaan onteigenen.

B: 0, de gemeente verwacht er minnelijk uit te kunnen komen.

Vraag 15: Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd?

Nee, de gemeente is niet van plan een actieve houding aan te nemen.

Zonder tijdvak: nee, de gemeente is niet van plan een actieve rol aan te nemen.

Vraag 16: Is sprake van sloop van onroerende zaken?

Ja, het kantoorgebouw gelegen op het eigendom van eigenaar A wordt gesloopt, dus 100% van de sloop betreft overige onroerende zaken. Gezien enkel dit pand gesloopt dient te worden, betreft de sloop 1 bestek. Het gebouw heeft een voetprint van 8.000 m^2 en bestaat uit 3 verdiepingen, elk 3,5 meter hoog. De totale sloop (8.000*3*3,5) is 84.000 m^3. In de bovenste verdieping zit asbest, dus 8.000*3,5/84.000*100 of 1/3*100% van de totale m^3 sloop bevat asbest. De sloop zal meervoudig onderhands worden aanbesteed.

Zonder tijdvak: nee, alleen de kosten van de gemeente voor de openbare ruimte/niet-uitgeefbaar gebied worden opgenomen in de raming van de kosten. De sloop vindt plaats op de grond van eigenaar A en is in de toekomstige situatie opnieuw uitgeefbaar gebied.

Vraag 17: Is sprake van ophoging dan wel voorbelasting?

Nee, de grond is draagkrachtig en bestaat voornamelijk uit zand, hierdoor is geen ophoging dan wel voorbelasting nodig.

Zonder tijdvak: deze vraag is niet van toepassing bij organische ontwikkeling.

Vraag 18: Is sprake van bouw- en of woonrijpmaken?

Ja, voor het aanleggen van nieuwe infrastructuur zal er bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden. Dit zal conform het gemeentelijke aanbestedingsbeleid worden aanbesteed, dus 100% openbaar.

Er is ook sprake van bodemsanering. 20% van de kavel van eigenaar A is naar verwachting ernstig vervuild. Dit betreft in totaal (20%*10.000/75.000) 2,67% van de oppervlakte van het kostenverhaalsgebied.

Zonder tijdvak: is de berekening van bodemsanering iets anders. Het percentage dat ingevuld dient te worden gaat niet over het gehele kostenverhaalsgebied (75.000 m^2),

maar over het openbaar gebied (29.000 m^2). Daarmee is er dus sprake van 6,90% en niet 2,67%.

2.5. Resultaat

Antwoorden uit de vragenlijst leidt tot het resultaat € 2.509.136 aan totale plankosten voor de casus met tijdvak. Dit bedrag komt tot stand door uren, tarieven en invloedsfactoren. Zonder invloedsfactoren had dit geresulteerd in € 1.903.363.

Stel dat het project niet een inbreidingslocatie maar een uitbreidingslocatie was geweest, dan daalt de Invloedsfactor I (Ligging kostenverhaalsgebied) van 5% naar 0%, en daalt het resultaat naar € 2.378.291.

Bij het resultaat dient rekening gehouden te worden dat diverse onderzoekskosten niet zijn opgenomen in het resultaat van de plankostenscan.

Voor de casus zonder tijdvak is het resultaat € 1.937.902. Exclusief de invloedsfactoren had dit geresulteerd in € 1.465.189.

2.5.1. Resultaat

Met tijdvak

		Uren		Euro's
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**3.051**	**€**	**484.793**
1.1	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	942	€	149.536
1.2	Stedenbouwkundig plan	1.595	€	253.276
1.3	Beeldkwaliteitsplan	514	€	81.981
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**14.396**	**€**	**2.024.343**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	155	€	24.639
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	764	€	120.579
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	8.651	€	1.109.351
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	4.827	€	769.773
	Totaal kostenverhaal	***17.447***	***€***	***2.509.136***

Zonder tijdvak

		Uren		Euro's
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**2.319**	**€**	**369.322**
1.1	Opstellen van een scenario t.b.v. vaststellen kostenplafond bij organische gebiedsontwikkeling	124	€	19.790
1.1	B. Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een BOPA	817	€	129.835
1.2	Stedenbouwkundig plan	1.071	€	170.497
1.3	Beeldkwaliteitsplan	307	€	49.199
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**10.771**	**€**	**1.568.581**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	309	€	49.266
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	764	€	120.579
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	4.871	€	628.962
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	4.827	€	769.773
	Totaal kostenverhaal	***13.090***	***€***	***1.937.902***

2.5.2. Kernoutput

Met tijdvak

Projectkenmerken		
Looptijd project	**11**	**jaar**
Omvang kostenverhaalsgebied	**75.000**	**m2**
Uitgeefbaar terrein	**46.000**	**m2**
Openbaar gebied	**29.000**	**m2**
Programma wonen	285	WEQ
Programma niet wonen (WEQ)	180	WEQ
Programma totaal (WEQ)	**465**	**WEQ**
WEQ / jaar	**42**	**WEQ/jaar**
Dichtheid	**62**	**WEQ/ha.**
Complexiteit (invloedfactoren I t/m V)	**133**	**%**

Resultaat indicatoren	**Uren**		**Euro's**
Totaal kostenverhaal per WEQ	**38**	**€**	**5.396**
Totaal kostenverhaal per jaar	**1.586**	**€**	**228.103**
Gemiddeld uurtarief		**€**	**144**

Zonder tijdvak

Projectkenmerken		
Looptijd project	**11**	**jaar**
Omvang kostenverhaalsgebied	**75.000**	**m2**
Uitgeefbaar terrein	**46.000**	**m2**
Openbaar gebied	**29.000**	**m2**
Programma wonen	285	WEQ
Programma niet wonen (WEQ)	180	WEQ
Programma totaal (WEQ)	**465**	**WEQ**
WEQ / jaar	**42**	**WEQ/jaar**
Dichtheid	**62**	**WEQ/ha.**
Complexiteit (invloedfactoren I t/m V)	**133**	**%**

Resultaat indicatoren	**Uren**		**Euro's**
Totaal kostenverhaal per WEQ	**28**	**€**	**4.168**
Totaal kostenverhaal per jaar	**1.190**	**€**	**176.173**
Gemiddeld uurtarief		**€**	**148**

2.6. Bijdrage per eigenaar

De casus de Munterij is gebaseerd op de casus die in de bijlage bij de handreiking kostenverhaal is gebruikt. In deze handleiding zijn een aantal uitgangspunten van deze casus aangepast. Daardoor sluit de casus niet meer exact aan bij de casus van de handreiking kostenverhaal. Dat verhindert niet dat we hieronder laten zien hoe de opbrengstpotentie per eigenaar kan worden gebruikt om de bijdrage per eigenaar te berekenen.

In de onderstaande tabel is de opbrengstpotentie per eigenaar af te lezen.

GRONDOPBRENGSTEN - OMGEVINGSPLAN						
Activiteit	**Eigenaar A**	**Eigenaar B**	**Eigenaar C**	**Eigenaar D**	**Gemeente**	**TOTAAL**
Appartement sociale huur	150.000	-	-	600.000	330.000	**1.080.000**
Appartement sociale koop	238.000	-	-	-	-	**238.000**
Appartement middenhuur	1.200.000	-	-	2.850.000	-	**4.050.000**
Rijwoningen	600.000	-	-	-	2.850.000	**3.450.000**
Vrijstaande woningen	1.200.000	-	-	-	1.500.000	**2.700.000**
SUBTOTAAL WONINGBOUW	**3.388.000**	**-**	**-**	**3.450.000**	**4.680.000**	**11.518.000**
Kantoor	-	-	5.000.000	-	-	**5.000.000**
Detailhandel	-	8.000.000	-	-	-	**8.000.000**
SUBTOTAAL NIET-WONINGBOUW	**-**	**8.000.000**	**5.000.000**	**-**	**-**	**13.000.000**
TOTAAL	**3.388.000**	**8.000.000**	**5.000.000**	**3.450.000**	**4.680.000**	**24.518.000**

De opbrengst potentie per eigenaar (de totaal regel uit de bovenstaande tabel) wordt ingevuld in rij 16 van het blad “Bijdrage per eigenaar” in de plankostenscan. Het totaal aan te realiseren opbrengsten, € 24.518.000, wordt ingevuld in cel F13. Door het invullen van de opbrengstpotentie per eigenaar worden de plankosten naar rato toegerekend per grondeigenaar.

Het aandeel van de plankosten dat een grondeigenaar voor zijn rekening neemt, wordt ook wel aangeduid als het zelfvergoedingspercentage in kolommen I, Q, Y, AG en AO. Dit percentage kan in theorie geen 100% bedragen, aangezien de gemeente ook bij zelfrealisatie altijd een toetsende rol vervult en in dat kader kosten maakt.

Het bepalen van het zelfvergoedingspercentage is doorgaans complex en vormt regelmatig onderwerp van discussie. De gemeente kan hiervoor een inschatting maken van de benodigde inzet, uitgedrukt in uren of budget, voor het toetsen en het opstellen van de verschillende producten. Op basis van deze inschatting kan het zelfvergoedingspercentage nader worden bepaald.

In deze casus wordt echter uitgegaan van een sterk vereenvoudigde benadering. Hierbij wordt verondersteld dat de gemeente haar inzet beperkt tot het strikt noodzakelijke toetsingskader. Om die reden wordt het zelfvergoedingspercentage in deze uitwerking vastgesteld op het maximum voor het betreffende product of activiteit.

Dit resulteert in de volgende bijdrage per eigenaar aan de gemeente:

- Eigenaar A € 53.581
- Eigenaar B € 126.520
- Eigenaar C € 79.075
- Eigenaar D € 54.562