



Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 16 december 2025, nr. 2025-00006666398, houdende wijziging van de Omgevingsregeling inzake een aangepaste berekening van de plankosten

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 13.21 van de Omgevingswet;

Besluit:

ARTIKEL I

De Omgevingsregeling wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 13.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt 'complexiteitsfactor' vervangen door 'invloedsfactor' en wordt 'tabel 5' vervangen door 'tabel 4'.
2. Het derde lid komt te luiden:
 3. Als in de bijlage wordt aangegeven dat meerdere invloedsfactoren van toepassing zijn op een product, een activiteit of een onderdeel daarvan, worden de kosten voor dat product, die activiteit of dat onderdeel verlaagd of verhoogd met de som van de percentages, bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 4, en bijlage XXXIVa, tabel 4.

B

Artikel 13.3 wordt als volgt gewijzigd:

- a. In onderdeel a wordt 'complexiteitsfactor kostenverhaal' vervangen door 'som van de percentages, bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 4, en bijlage XXXIVa, tabel 4,'.
- b. In onderdeel b wordt 'complexiteitsfactor kostenverhaal' vervangen door 'som van de percentages, bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 4, en bijlage XXXIVa, tabel 4,'.
- c. In onderdeel c wordt 'complexiteitsfactor kostenverhaal' vervangen door 'som van de percentages, bedoeld in bijlage XXXIV, tabel 4, en bijlage XXXIVa, tabel 4,'.

C

In artikel 13.4 wordt 'onder 1.2' vervangen door 'onder 1.1a'.

D

Artikel 13.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, aanhef, wordt 'onderdelen 2.6a tot en met 2.6d van bijlage XXXIV' vervangen door 'in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.3a tot en met 2.3d,' en wordt '2.6a tot en met 2.6c van bijlage XXXIV' vervangen door 'in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.3a tot en met 2.3d'.
2. In het tweede lid, onder a, wordt 'onder 2.6a tot en met 2.6c' vervangen door 'onder 2.3a tot en met 2.3d'.
3. In het tweede lid, onder b, wordt 'onder 2.6a tot en met 2.6d' vervangen door 'onder 2.3a tot en met 2.3d'.



E

In artikel 13.8, tweede lid, onder b, wordt 'onder 2.6a tot en met 2.6d' vervangen door 'onder 2.3a tot en met 2.3d'.

F

Artikel 13.9 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid worden 'tabellen 1, 3 en 7' vervangen door 'tabellen, 1, 3 en 6' en 'collectieve arbeidsovereenkomst voor gemeenteambtenaren' door 'Cao Gemeenten'.
2. In het tweede lid wordt 'Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties' vervangen door 'Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening'.

G

In artikel 14.47a wordt '€ 11.826,-' vervangen door '€ 12.963,-'.

H

In bijlage II wordt in de rij met 'Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie' in de derde kolom '2022-1' vervangen door '2023-1'.

I

Bijlage XXXIV wordt vervangen door bijlage 1 bij deze regeling.

J

Bijlage XXXIVa wordt vervangen door bijlage 2 bij deze regeling.

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 16 december 2025

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*



I TOELICHTING

1. Algemeen

De Omgevingswet bevat een regeling voor kostenverhaal. Kostenverhaal houdt in dat initiatiefnemers van bouwactiviteiten bij gebiedsontwikkeling een bijdrage leveren aan de kosten die de overheid maakt om die gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Die kosten betreffen vooral het aanleggen van de publieke voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het gebied. Daarnaast betreffen die kosten ook de werkzaamheden van medewerkers van de overheid en externe adviseurs, bijvoorbeeld voor het voorbereiden van plannen, het aankopen van grond en voorbereiding en toezicht op de uitvoering van civieltechnische werken. Deze personele kosten worden meer algemeen als 'plankosten' aangeduid.

De Omgevingsregeling bevat regels waarmee een maximum wordt gesteld aan de plankosten die overheden bij initiatiefnemers van bouwactiviteiten kunnen verhalen. Het doel daarvan is dat overheden doelmatig gebruikmaken van de mogelijkheden om plankosten te verhalen. In beginsel zijn de regels over de plankosten bedoeld voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. Dat wil zeggen kostenverhaal op basis van een omgevingsplan, een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De regeling rondom plankosten heeft echter ook indirect invloed op het privaatrechtelijke kostenverhaal, dus kostenverhaal op basis van een overeenkomst tussen een initiatiefnemer en de overheid.

Deze regeling voorziet in een aantal wijzigingen van het hoofdstuk kostenverhaal in de Omgevingsregeling en de bijbehorende bijlagen. Deze wijzigingen houden enerzijds verband met resultaten van de evaluatie van de Regeling plankosten exploitatieplan.¹ Dat was de regeling van de plankosten onder de Wet ruimtelijke ordening. De wijzigingen zijn anderzijds een reactie op de eerste ervaringen met het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling. Dat is de regeling van de plankosten onder de Omgevingswet.

2. Aanleiding

De Regeling plankosten exploitatieplan is overeenkomstig de voorschriften van de Richtlijn periodiek evaluatieonderzoek in 2023 geëvalueerd. Bij deze evaluatie is gebruikgemaakt van een enquête onder 50 gemeenten en 12 verdiepende interviews met specialisten van gemeenten en projectontwikkelaars. De evaluatie is begeleid door een commissie met deelnemers van de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelingsmaatschappijen (hierna: NEPROM) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG).

De conclusie van de evaluatie was dat de Regeling plankosten exploitatieplan een grote meerwaarde heeft voor de praktijk van het kostenverhaal. Het verdient volgens de onderzoekers aanbeveling om de regeling voort te zetten. Wel bleek dat het voor gemeenten steeds lastiger is om de werkelijke plankosten te verhalen. Dat komt doordat gebiedsontwikkeling ingewikkelder is geworden. De maatschappelijke opgaven voor mobiliteit, verduurzaming, de energietransitie, klimaatadaptatie en betaalbaarheid maken het noodzakelijk dat intensiever wordt samengewerkt tussen beleidsafdelingen van gemeenten. Daarnaast zijn participatie en communicatie belangrijker geworden, vooral ook op binnenstedelijke locaties. De onderzoekers bevelen aan om de regeling meer in overeenstemming te brengen met de praktijk en om meer rekening te houden met verschillen tussen projecten qua type en omvang.

De Regeling plankosten exploitatieplan is met ingang van 1 januari 2024 vervangen door het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling. De Regeling plankosten exploitatieplan is grotendeels beleidsneutraal overgezet naar de Omgevingsregeling. Er is wel een aantal aanpassingen gedaan in verband met de komst van het kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling zonder tijdvak. Dat is gebiedsontwikkeling op basis van een globaal omgevingsplan, waarbij de fasering, de looptijd en het bouwprogramma niet precies vaststaan.

De eerste ervaringen met de Omgevingsregeling zijn dat op sommige bouwlocaties minder plankosten kunnen worden verhaald dan onder de Regeling plankosten exploitatieplan het geval was. Vooral bij grote plannen met een omvang van meer dan 15 hectaren zijn de verschillen aanzienlijk. Uit een analyse van adviesbureau Metafoor blijkt dat dit verschillende oorzaken heeft. Een belangrijke oorzaak is dat de werkuren voor projectmanagement, planeconomie en communicatie onder de Omgevingsre-

¹ Bijlage bij Kamerstukken II, 2023/24, 32 847, nr. 1106.

geling niet langer apart, maar per product worden geraamd. Hierdoor worden er te weinig werkuren gerekend voor algemene werkzaamheden voor de financiële verantwoording en aansturing van het project. Daarbij gelden er bij een aantal plannen minder opslagen vanwege kostenverhogende omstandigheden, zoals de ligging in een binnenstedelijk gebied. Een oorzaak is ook dat de systematiek voor het berekenen van op- en afslagen voor kostenverhogende omstandigheden is vereenvoudigd. Hierdoor bieden de op- en afslagen niet in alle gevallen een voldoende correctie voor de omstandigheden in het plangebied. Tot slot speelt mogelijk een rol dat de plankosten van bijkomende diensten worden berekend als een percentage van de kosten van het primaire werkproces.

3. Rekenmethodiek van de Omgevingsregeling

De plankosten worden berekend op basis van een min of meer vaste rekenmethodiek. In de bijlagen XXXIV en XXXIVa van de Omgevingsregeling is vastgelegd wat onder plankosten moet worden verstaan. Deze bijlagen bevatten een lijst van producten en activiteiten, zoals het opstellen van het omgevingsplan en voorbereiding en toezicht op de uitvoering van civieltechnische werken. De plankosten van deze producten en activiteiten worden in vrijwel alle gevallen berekend door het benodigde aantal werkuren te vermenigvuldigen met het uurtarief op basis van de cao voor gemeentebtenaren, de *Cao gemeenten* (zie tabel 1).

Tabel 1: Plankosten per medewerker per product of activiteit

Opgave in het plangebied: aantallen hectaren, woningen, taxaties, bestekken enz.
X
Standaard aantal werkuren per woning, hectare etc. (evt. staffel met werkuren per grootteklasse)
=
Totaal aantal werkuren
X
Prijs per werkuur o.b.v. Cao gemeenten
=
Plankosten op basis van het standaard aantal werkuren voor een uitleglocatie van 15 hectare
X
(Indien van toepassing) Op- of afslag met een complexiteitsfactor

Bij het berekenen van het aantal werkuren dat een medewerker aan een product of activiteit besteedt, worden standaardcijfers gebruikt. Dat is een vast aantal werkuren per eenheid, bijvoorbeeld een aantal werkuren per hectare plangebied of per woning. In het geval van de Omgevingsregeling zijn dat de standaardcijfers voor een vrijwel onbebouwde locatie van 15 hectare buiten de bebouwde kom.

Vanwege schaalvoordelen zijn grote bouwlocaties in veel opzichten goedkoper dan kleine bouwlocaties. Daarom worden bij veel producten en activiteiten staffels toegepast. Dat wil zeggen dat locaties worden ingedeeld naar grootteklasse, bijvoorbeeld op basis van de omvang van het plangebied of het aantal woningen. Bij de kleinste plannen worden naar verhouding meer werkuren per eenheid (woning, hectare) gerekend dan bij grote plannen.

De tarieven per standaardwerkuur zijn ontleend aan de tarieven van de functieschalen van de *Cao gemeenten*. Dat is een geschikte standaard om bij aan te sluiten, omdat de *Cao gemeenten* in heel Nederland van toepassing is.

Locaties verschillen van elkaar qua ligging, bouwprogramma en dergelijke. De standaardwerkuren voor een uitleglocatie van 15 hectare mogen daarom niet zonder meer ook op andere typen locaties worden toegepast, bijvoorbeeld een herstructureringslocatie. Daarom worden bij veel producten en activiteiten correcties toegepast. De standaardwerkuren voor een uitleglocatie van 15 hectare worden verhoogd of verlaagd met een complexiteitsfactor. Die op- of afslag maakt het mogelijk de plankosten gebiedsspecifiek te ramen.

4. Wijzigingen van het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling

Deze regeling voorziet erin dat de bijlagen XXXIV en XXXIVa bij de Omgevingsregeling op de volgende punten worden aangepast. Ten eerste bevat de wijziging een verhoging van het aantal



werkuren voor projectmanagement, planbegeleiding en coördinatie van werkzaamheden. Ten tweede houdt de wijziging in dat beter rekening wordt gehouden met kostenverschillen tussen kleine en grote plannen door toepassing van staffels. Ten derde introduceert de wijziging nauwkeurigere kostenramingen door aanpassing van meeteenheden. Ten vierde wordt door de wijziging beter rekening gehouden met de complexiteit van locaties door aanpassing van het systeem van op- en afslagen.

4.1. Aanpassing van het aantal werkuren voor projectmanagement, planbegeleiding en coördinatie

Gebiedsontwikkeling is ingewikkelder geworden. Dat leidt ertoe dat er meer werkuren nodig zijn voor projectmanagement, planbegeleiding en coördinatie. Tegelijkertijd biedt de huidige Omgevingsregeling onbedoeld minder werkuren voor algemene werkzaamheden dan de regeling die tot 1 januari 2024 van kracht was. Dat komt doordat het aantal werkuren voor projectmanagement en planeconomie in de Omgevingsregeling niet meer apart wordt geraamd, maar als onderdeel van de kosten van producten en activiteiten afzonderlijk. Daardoor zijn werkuren voor algemene werkzaamheden verloren gegaan. De Omgevingsregeling bevat thans weliswaar ter compensatie een post voor de algemene financiële aansturing en verantwoording van het project,² maar die post is al bij plannen van meer dan 1 hectare onvoldoende.

Deze wijziging van de Omgevingsregeling voorziet erin dat het aantal werkuren voor de financiële verantwoording wordt aangepast (zie tabel 2). Het aantal werkuren voor financiële verantwoording wordt voor plannen van minder dan 0,5 hectare licht verkleind en voor alle overige plannen vergroot. Daarnaast worden voor alle plannen extra werkuren geraamd voor algemene aansturing. Deze wijzigingen zijn getest op een verzameling van 26 bestaande plannen, die zowel qua omvang als qua ligging van elkaar verschillen. Uit die test blijkt dat de plankosten door deze wijzigingen meer in lijn komen met de plankosten die vóór de invoering van de Omgevingsregeling werden gerekend. De wijzigingen komen aan vrijwel alle plannen ten goede, maar het meest aan grote plannen van enkele tientallen hectaren.

Tabel 2: Werkuren Algemene financiële verantwoording en aansturing

Werkuren voor financiële verantwoording	Aantal werkuren per jaar gedurende de looptijd	
	Was	Wordt Minimum: plangebied < 1 hectare Maximum: plangebied > 100 hectare
Projectmanager	30 uur	Minimaal 25 tot maximaal 150 uur
Projectmanagementassistent	50 uur	Minimaal 12,5 tot maximaal 75 uur
Planeconoom	64 uur	Minimaal 40 tot maximaal 140 uur
Werkuren voor aansturing		
Aantal werkuren per week gedurende de looptijd		
Projectmanager	–	Minimaal 1 tot maximaal 2,25 uur
Projectmanagement assistent	–	Minimaal 0,5 tot maximaal 1,125 uur
Planeconoom	–	Minimaal 0,5 tot maximaal 1,125 uur
Stedenbouwer	–	Minimaal 0,5 tot maximaal 1,125 uur
Civiel-technisch projectleider	–	Minimaal 0,5 tot maximaal 1,125 uur

4.2. Beter rekening houden met kostenverschillen tussen kleine- en grote plannen door toepassing van staffels

De plankosten van een plan van enkele tientallen hectaren zijn naar verhouding lager dan de plankosten van een plan van enkele hectaren. Dat komt doordat zich schaalvoordelen voordoen. Die schaalvoordelen ontstaan doordat de vaste kosten van het plan over een groter gebied moeten worden verdeeld. Andersom doen zich bij plannen van enkele hectaren schaalnadelen voor. Bij een dergelijk plan moeten vaste kosten over een klein gebied worden verdeeld.

In de Omgevingsregeling wordt in drie gevallen geen rekening gehouden met deze positieve en negatieve schaafeffecten. Dat betreft het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het bouw- en woonrijp maken. In deze drie gevallen stijgt het aantal werkuren volgens het oude rekenmo-

² Tabel 1, onder 2.7 van bijlagen XXXIV en XXXIVa bij de Omgevingsregeling.

del recht evenredig met de omvang van het plan. Voor elke woning of hectare meer, wordt eenzelfde aantal werkuren toegevoegd. Het gevolg hiervan is dat gemeenten bij plannen van enkele hectaren te weinig werkuren ter beschikking hebben en bij plannen van enkele tientallen hectaren te veel werkuren.

Deze wijziging van de Omgevingsregeling voorziet erin dat bij stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het bouw- en woonrijp maken staffels worden toegepast. Dat wil zeggen dat plannen worden ingedeeld in grootteklassen. Het aantal werkuren per woning of per hectare neemt af naarmate het plan groter is.

Bij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan worden staffels toegepast om het aantal werkuren te bepalen dat de stedenbouwkundige aan woningbouw besteedt (zie tabel 3). Het aantal werkuren van de stedenbouwkundige voor andere bouwactiviteiten verandert niet. Daarvoor wordt onveranderd 0,5 uur per vierkante meter bruto vloeroppervlakte gerekend bij een stedenbouwkundig plan en 0,25 uur per vierkante meter bruto vloeroppervlakte bij een beeldkwaliteitsplan. Ook deze wijziging is getest op een verzameling van 26 plannen. Zoals de bedoeling was, komt deze wijziging vooral ten goede aan plannen met enkele honderden woningen. Dat is nodig, want met het opstellen van een stedenbouwkundig plan zijn al snel enkele tienduizenden euro's gemoeid.

Tabel 3: Werkuren stedenbouwkundige bij stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Grootteklassen	Stedenbouwkundig plan		Beeldkwaliteitsplan	
	Was	Wordt	Was	Wordt
Tot 50 woningen	1,5 uur	5 uur	0,5 uur	2
50 tot 100 woningen	Idem	4,5 uur	Idem	1,8
100 tot 200 woningen	Idem	4 uur	Idem	1,6
200–300 woningen		3,5 uur	Idem	1,4
300 tot 500 woningen	Idem	3	Idem	1,2
500-750 woningen	Idem	2,5	Idem	1
750-1.000 woningen	Idem	2,25 uur	Idem	0,9
1.000–2.000 woningen	Idem	2 uur	Idem	0,8
2.000–5.000 woningen	Idem	1,75 uur	Idem	0,7
> 5.000 woningen	Idem	1,5 uur	Idem	0,6

Bij het bouw- en woonrijp maken zit de berekening van het aantal werkuren ingewikkelder in elkaar dan bij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Hier wordt het aantal werkuren berekend op basis van het aantal bestekken dat nodig is. Dat aantal bestekken wordt op zijn beurt berekend op basis van het aantal deelgebieden (zie tabel 4). Daarvoor geldt een vaste norm: er is 1 deelgebied per 2,5 hectare plangebied.

Tabel 4: Berekening plankosten bouw- en woonrijp maken

Aantal deelgebieden binnen het plangebied	X	Indien van toepassing: op- of slag voor plannen met meer of minder dan 40% openbaar gebied	X	2 bestekken per deelgebied bij uitleg- en uitbreiding gebieden en 1,5 bij overige gebieden	X	Aantal werkuren per bestek	X	Prijzen per werkuur o.b.v. Cao gemeenten	X	Op- of afslag met complexiteitsfactor	=	Plankosten
---	---	--	---	--	---	----------------------------	---	--	---	---------------------------------------	---	------------

Deze berekeningswijze leidt ertoe dat gemeenten bij plannen van minder dan 0,7 hectare niet over voldoende werkuren beschikken om een bestek op te stellen. Er is dan bijvoorbeeld maar een kwart deelgebied. Daardoor kunnen hooguit de kosten van een half bestek worden verhaald. Aan de andere kant zijn er bij locaties van meer dan 25 hectare meer dan 10 deelgebieden. Gemeenten mogen dan de werkuren van meer dan 15 of 20 bestekken doorberekenen. Dat is een te hoog aantal. Het is niet efficiënt om plangebieden in een zeer groot aantal deelgebieden op te delen. Dat leidt tot hoge uitvoeringskosten en een lange uitvoeringstijd.

Deze wijziging van de Omgevingsregeling voorziet erin dat het aantal deelgebieden op basis van een staffel wordt bepaald (zie tabel 5). Dat leidt ertoe dat bij kleine plannen met een groter aantal deelgebieden per hectare kostenverhaalsgebied wordt gerekend dan bij grote plannen. Daardoor kunnen de werkuren van een groter aantal bestekken worden doorberekend. Het aantal werkuren loopt daardoor meer in de pas met de praktijk.

Tabel 5: Aantal deelgebieden

Omvang gebied (in hectare)	Aantal deelgebieden	Aantal deelgebieden
	Was	Wordt
< 0,5	< 0,2	0,25 deelgebied
Tussen 0,5 en 1	0,2 – 0,4	0,5 deelgebied
Tussen 1 en 5	0,4 – 2	0,5 – 2,5 deelgebieden (deelgebied van 2 hectare)
Tussen 5 en 15	2 – 6	2 – 6 deelgebieden (deelgebied van 2,5 hectare)
Tussen 15 en 30	6 – 12	5 – 10 deelgebieden hectare (1 deelgebied van 3 hectare)
...	...	...
> 100	40 – Geen limiet	20 deelgebieden of geen limiet (deelgebied van 5 hectare)

Bij het veranderen van het aantal deelgebieden is opgevallen dat er nog twee mogelijkheden zijn om de berekening van de plankosten van het bouw- en woonrijp maken te verbeteren. Ten eerste worden bij uitleg- en uitbreidingslocaties de plankosten van 2 bestekken gerekend, maar bij herstructurerings- en transformatielocaties van maar 1,5 bestek. Er is geen aanleiding om dit onderscheid te maken. In beide gevallen gaat het om locaties waar de gemeente vrij hoge plankosten maakt, omdat de verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte worden aangepast. Deze wijziging van de Omgevingsregeling voorziet er daarom in dat ook bij herstructurerings- en transformatielocaties met 2 bestekken wordt gerekend.

Ten tweede is opgevallen dat het aantal werkuren per bestek te laag is. Er lijkt geen rekening te zijn gehouden met verschillende werkzaamheden, waaronder de inventarisatie van de huidige staat van de locatie en coördinatie van het aanleggen van kabels en leidingen. Daarom wordt het aantal werkuren voor vrijwel alle werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken verhoogd, met uitzondering van de kosten van het opstellen van een rioleringsplan, het toezicht en de begeleiding van het toezicht.

4.3 Nauwkeurigere kostenramingen door aanpassing van meeteenheden en standaardgetallen voor werkuren of kosten

Deze wijziging van de Omgevingsregeling voorziet erin dat in drie gevallen met andere meeteenheden en andere kengetallen voor de aantallen werkuren of kosten per eenheid wordt gerekend:

- bij het omgevingsplan, het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan openbare ruimte wordt de percentuele raming van het aantal werkuren voor projectmanagement, planeconomie, communicatie en landmeten vervangen door een raming op basis van het aantal werkweken dat nodig is om het betreffende product te maken;
- het aantal taxaties wordt niet langer geraamd op basis van het aantal percelen. In plaats daarvan bepalen gemeenten zelf hoeveel taxaties zij naar verwachting zullen uitvoeren;
- bij het inrichtingsplan openbare ruimte worden de kosten per 100 vierkante meter verharding verhoogd van € 1,5 naar € 2,-.

Deze wijzigingen zijn bedoeld om de betrouwbaarheid van de berekeningen te verbeteren.

De oude methode die werkt met een percentuele raming zoals hierboven omschreven wordt vervangen, omdat uit een test is gebleken dat deze sterk uiteenlopende resultaten oplevert. Een voorbeeld is dat een projectmanager bij een plan van enkele hectaren maar een paar uur ter beschikking heeft voor het stedenbouwkundig plan en bij een plan van meer dan 100 hectare meer dan een jaar. Er zijn te weinig gegevens om de percentages goed te ijken. Daarom is ervoor gekozen om de percentuele raming te vervangen door een raming van het aantal werkweken dat aan een product of activiteit wordt besteed. Deze methode is goed toepasbaar, omdat medewerkers van gemeenten in de meeste gevallen wel een ruwe schatting kunnen maken van het aantal werkuren dat zij aan bepaald product of een bepaalde activiteit besteden.

Het aantal taxaties wordt niet meer geschat op basis van het aantal percelen, omdat dit tot een overschatting kan leiden. In de praktijk worden taxaties per vastgoedobject gedaan. Een vastgoedobject is een functioneel samenhangend geheel, bijvoorbeeld een woning met bijgebouwen en een tuin. Een vastgoedobject kan daardoor uit meerdere percelen bestaan.

Hierdoor zal het aantal percelen in veel gevallen groter zijn dan het aantal vastgoedobjecten. Daarom is ervoor gekozen om gemeenten zelf te laten bepalen hoeveel vastgoedobjecten in het plangebied moeten worden getaxeerd.

De plankosten van het inrichtingsplan openbare ruimte worden verhoogd, omdat het bedrag van € 1,50 per 100 vierkante meter verharding als te laag werd ervaren.

4.4. Beter rekening houden met de complexiteit van locaties door aanpassing van op- en afslagen

Bouwlocaties verschillen van elkaar. Daar wordt in de Omgevingsregeling rekening mee gehouden doordat het aantal werkuren of de vaste kosten van een product of activiteit worden verhoogd of verlaagd door ze te vermenigvuldigen met een complexiteitsfactor. Er zijn 2 complexiteitsfactoren: een algemene en een stedenbouwkundige complexiteitsfactor. Deze complexiteitsfactoren zijn het gemiddelde van een aantal factoren die van invloed zijn op de werkuren of kosten van het plan. In het kader van de regeling van de plankosten worden deze factoren invloedsfactoren genoemd (zie tabel 6). Daarnaast worden bij enkele producten en activiteiten apart opslagen in rekening gebracht, onder andere bij een stedenbouwkundig plan met veel maatschappelijke functies.

Tabel 6: Complexiteitsfactoren en invloedsfactoren voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit besluit

Algemene complexiteitsfactor	Complexiteitsfactor Stedenbouw
Ligging kostenverhaalsgebied (opslag 0-100%)	Ligging kostenverhaalsgebied (opslag 0-100%)
Type opgave (opslag 0% of 150%)	Type opgave (opslag 0% of 150%)
Verwervingssituatie (opslag 0%, 10% of 20%)	Onderzoeken (opslag 0 – 50%)
Bouwprogramma (op- of afslag -25% – 25%)	Woon- en werkmilieu (0%, -100% of -150%)
Onderzoeken (opslag 0 – 50%)	

Deze wijziging van de Omgevingsregeling voorziet in de volgende aanpassingen (zie tabel 7):

1. de op- of afslag met een algemene- of stedenbouwkundige complexiteitsfactor wordt vervangen door een op- of afslag waarin alleen de invloedsfactoren worden meegenomen die daadwerkelijk van invloed zijn op de werkuren voor de betreffende producten en activiteiten. Daarom worden bij het inrichtingsplan openbare ruimte grofweg dezelfde invloedsfactoren van toepassing als bij het stedenbouwkundig plan. Als de stedenbouwkundige opgave complex is, zal ook de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht vragen. Bij sloopwerkzaamheden vervalt de invloed factor 'verwervingskosten'. Het maakt voor de sloopkosten niet uit hoe de grond door de gemeente is of wordt verworven.
2. Bij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan wordt de invloedsfactor bouwprogramma van toepassing. Tegelijkertijd vervalt bij deze producten de opslag van 40 uur voor plannen met maatschappelijke functies. Dat zorgt er ook voor dat de opslag bij plannen voor maatschappelijke functies hoger is naarmate het bouwprogramma omvangrijker is. Er geldt op basis van het bouwprogramma een opslag van 5% bij plannen met zorg, onderwijs en detentie. Dat zorgt ook voor uniformiteit. Er zijn in de regeling geen andere op- of afslagen meer dan de op- of afslag op basis van invloedsfactoren.

Tabel 7: Wijziging invloedsfactoren

Producten en activiteiten	Omgevingsregeling 2024	Wijzigingen Omgevingsregeling
1.1 Gedetailleerd Omgevingsplan, projectbesluit of bopa ¹	Ligging, type opgave, verwervingssituatie, bouwprogramma, onderzoeken	Onveranderd
1.2 Stedenbouwkundig plan	Ligging, type opgave, onderzoeken, woon- en werkmilieu	bouwprogramma toegevoegd
1.3 Beeldkwaliteitsplan	Geen invloedsfactoren	bouwprogramma toegevoegd
2.1/2.1a Taxatie inbrengwaarde	Geen invloedsfactoren	Onveranderd
2.2/2.1b Taxatie en aankopen onroerende zaken	Geen invloedsfactoren	Onveranderd
2.3/2.1c Onteigening van onroerende zaken	Geen invloedsfactoren	Onveranderd
2.4/2.1d Vestigen voorkeursrecht	Geen invloedsfactoren	Onveranderd
2.5/2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte	Geen invloedsfactoren	Ligging, type opgave, bouwprogramma en onderzoeken toegevoegd
2.6a/2.3a Slopen	Ligging, type opgave, verwervingssituatie, bouwprogramma, onderzoeken	Verwervingssituatie vervalt
2.6b /2.3b Integraal ophogen en voorbelasten	Geen	Onveranderd
2.6c/2.3c Partieel ophogen en voorbelasten	Geen	Onveranderd

Producten en activiteiten	Omgevingsregeling 2024	Wijzigingen Omgevingsregeling
2.6d/2.3d Bouw en woonrijp maken	Ligging, type opgave, verwervingssituatie, bouwprogramma, onderzoeken	Onveranderd
2.7/2.4 Algemene financiële aansturing en verantwoording	Ligging, type opgave, verwervingssituatie, bouwprogramma, onderzoeken	Onveranderd

¹ Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De op- of afslag vanwege de complexiteit van het project is niet langer het gemiddelde van de percentuele opslagen met invloedsfactoren, maar een optelsom daarvan. De percentuele opslagen zijn zo gekozen, dat de som van de percentages in beginsel hetzelfde is als het gemiddelde in huidige regeling, met twee uitzonderingen (zie tabel 8). Bij de invloedsfactoren type opgave (wel/geen herstructurering) en woon- en werkmilieu is voor staffels gekozen. Dat maakt het mogelijk de hoogte van de opslag veel nauwkeuriger te bepalen.

Tabel 8: berekening van de op- en afslagen

Invloedsfactor	Omgevingsregeling voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit besluit	Wijziging
I Ligging	Historisch gebied 100% Binnenstedelijk 50% Inbreidingslocatie 25% Uitbreidingslocatie 0% Uitleglocatie 0%	Historisch gebied 20% Binnenstedelijk 10% Inbreidingslocatie 5% Uitbreidingslocatie 0% Uitleglocatie 0%
II Typeopgave	Geen 0% Wel 150%	Geen 0% t/m 25% herverkaveling 5% 25 t/m 50% herverkaveling 10% 50 t/m 75% herverkaveling 15% Vanaf 75% herverkaveling 25%
III Verwervingssituatie	0 procedures 0% 1 procedure 10% 2 of meer procedures 20%	0 procedures 0% 1 procedure 2% 2 of meer procedures 5%
IV Type Bouwprogramma	Som van (max 50%) indien aanwezig: Woonfunctie 10% m ² uitgeefbaar industrie 10% BVO Kantoor/winkel/sport 10% BVO zorg/onderwijs/detentie 25%	Som van (max 10%) indien aanwezig: Woonfunctie 2% m ² uitgeefbaar industrie 2% BVO Kantoor/winkel/sport 2% BVO zorg/onderwijs/detentie 5%
V Onderzoeken	Maximaal 50% MER 50% Luchtkwaliteitsonderzoek 40% Archeologisch 30% Bodemsanering 20%	Maximaal 10% MER 8% Luchtkwaliteitsonderzoek 6% Archeologisch 5% Bodemsanering 4%
VI Woon-werkmilieu	Suburbaan 0% Stedelijk -100% Hoogstedelijk -150%	Weq per hectare <30 0% Weq per hectare tussen 30 en 40 -2,5% Weq per hectare tussen 40 en 50 -5% Weq per hectare tussen 50 en 60 -10% Weq per hectare tussen 60 en 70 -15% Weq per hectare tussen 70 en 80 -20% Weq per hectare tussen 80 en 90 -25% Weq per hectare tussen 90 en 100 -30% Weq per hectare 100 of meer -35%

Weq: woningequivalent

5. Gevolgen

5.1 Administratieve lasten

De wijzigingen van de Omgevingsregeling hebben geen invloed op de administratieve lasten voor bedrijven, instellingen en personen. Het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling is van toepassing op het publiekrechtelijke kostenverhaal. Dat is het kostenverhaal op basis van een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Het publiekrechtelijke kostenverhaal zal op dezelfde manier worden uitgevoerd als nu het geval is. Initiatiefnemers van bouwactiviteiten vragen een kostenverhaalsbeschikking aan bij het bestuursorgaan dat verantwoordelijk is voor het kostenverhaal. Het bestuursorgaan berekent vervolgens welk bedrag de initiatiefnemer verschuldigd is. Wat de plankosten betreft, maakt het bestuursorgaan gebruik van een digitaal rekenmodel dat door het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening ter beschikking wordt gesteld.

5.2 Effecten voor het bedrijfsleven

De wijzigingen van de Omgevingsregeling zullen tot gevolg hebben dat projectontwikkelaars en ontwikkelende-bouwers een bijdrage aan het kostenverhaal betalen die recht doet aan de kosten die de gemeente maakt. De kostenverhaalsbijdrage zal in veel gevallen enigszins stijgen doordat plankosten wat hoger uitvallen. Dat is nodig om gemeenten weer in staat te stellen de daadwerkelijke plankosten te verhalen. De effecten voor het bedrijfsleven zullen beperkt zijn. De plankosten maken in de meeste gevallen maar een klein deel uit van de totale kostenverhaalsbijdrage. Het merendeel van de kostenverhaalsbijdrage betreft de kosten van het aanleggen van de publieke voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in een gebied. Daarbij blijven de kosten met de voorliggende wijziging nog ruim onder het niveau dat tot en met 2023 gold. Tot slot stelt de Omgevingswet een bovengrens aan het kostenverhaal. De totale kosten die in een gebied of bij een eigenaar worden verhaald, mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten van de grond in dat gebied of de betreffende percelen. Het kostenverhaal wordt betaald uit de waardevermindering van de grond en niet uit de winst op de bouw- en vastgoedontwikkeling. De winst op de bouw- en vastgoedontwikkeling is in alle gevallen in zijn geheel voor de ontwikkelaars en bouwers. Dat zorgt er onder normale omstandigheden voor dat hogere plankosten voor bouwers en ontwikkelaars geen belemmering hoeven te zijn om hun bouwplannen te realiseren.

5.3 Effecten op het milieu

De wijzigingen van de Omgevingsregeling hebben geen gevolgen voor het milieu.

6. Consultatie

In het kader van de Internetconsultatie zijn zes reacties ontvangen. Vier daarvan zijn afkomstig van organisaties van gemeenten (de VNG), ontwikkelaars (de NEPROM), provincies (het Interprovinciaal overleg) en waterschappen (de Unie van Waterschappen). Twee daarvan zijn afkomstig van anonieme burgers of bedrijven.

6.1 Inhoud van de reacties

Er is eensgezindheid dat de voorgestelde wijziging van de Omgevingsregeling tot een betere inschatting van de plankosten leidt. De VNG is verheugd dat de gezamenlijke inzet ertoe heeft geleid dat de Omgevingsregeling is verbeterd. De NEPROM heeft veel waardering voor de stappen die zijn genomen om de raming van de plankosten beter uitlegbaar te maken en beter te laten aansluiten bij de werkelijke kosten. De gedane aanpassingen zijn logisch en begrijpelijk. Volgens de anonieme reacties voorzien de aanpassingen er inderdaad in dat de plankosten realistischer worden ingeschat, maar zijn deze niet voldoende. Bij vergelijking met de regeling van de plankosten onder de Wet ruimtelijke ordening, valt op dat bij exact hetzelfde plan minder plankosten kunnen worden verhaald dan in 2023 en zelfs in 2021 het geval was. Ook worden de plankosten van kleine plannen nog steeds te laag ingeschat. De suggestie is om dat op te lossen door de staffels bij het omgevingsplan, het opstellen van kostenverhaalsregels en het stedenbouwkundig plan in een groter aantal groottecategorieën op te delen. Daarbij moeten dan hogere kosten worden gerekend bij plannen voor gebieden van minder dan 5 hectare. Ook wordt voorgesteld om staffels te gaan toepassen bij taxaties, het voorkeursrecht, onteigening en het inrichtingsplan openbare ruimte.

In de reacties van de ontwikkelaars, de provincies en de waterschappen worden daarnaast opmerkingen gemaakt die niet de Omgevingsregeling, maar andere onderdelen van de regeling van het kostenverhaal betreffen. De NEPROM vraagt om meer ruimte voor maatwerk bij het afsluiten van anterieure overeenkomsten. De Omgevingsregeling heeft een schaduwwerking op anterieure overeenkomsten. Dat moet niet verhinderen dat gemeenten en ontwikkelaars van geval tot geval afspraken maken over de inrichting van het planproces, de onderlinge taakverdeling en de verdeling van de plankosten. Het Interprovinciaal overleg (IPO) signaleert dat provincies onvoldoende mogelijkheden hebben om de plankosten te verhalen van provinciale projectbesluiten voor het aanleggen van energievoorzieningen en infrastructuur voor energietransport. Het IPO vraagt om de plankosten van projectbesluiten te verhogen.

Tot slot wordt in de reacties op een aantal onvolkomenheden of onduidelijkheden gewezen. Daarbij worden ook suggesties voor verbeteringen gedaan.

6.2 Verwerking van de reacties

Deze reacties geven geen aanleiding om het voorstel tot wijziging van de Omgevingsregeling inhoudelijk aan te passen. Het doel van de wijziging van de Omgevingsregeling was niet om de

plankosten weer op het niveau van vóór de inwerkingtreding van de Omgevingsregeling te brengen. Het doel was om gemeenten weer in staat te stellen de werkelijke plankosten te verhalen. Dat is goeddeels gelukt. Daarbij leiden voorstellen voor verdere verfijningen tot hogere uitvoeringslasten, maar leveren weinig meerwaarde op. Het voorstel om plannen van minder dan 5 hectare in een groter aantal groottecategorieën onder te verdelen wordt daarom niet overgenomen.

De NEPROM is bezorgd dat de Omgevingsregeling een te sterke stempel zet op de onderhandelingen over de plankosten bij anterieure overeenkomsten. In de praktijk gaat volgens de NEPROM te veel aandacht uit naar de uitkomst van de berekening van de plankosten. Daardoor lukt het soms niet om goede afspraken te maken over het proces van planvorming, de manier waarop diverse werkzaamheden worden uitgevoerd en de samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De ervaring leert namelijk dat een goede, gedeelde procesbeschrijving vooraf met heldere afspraken over wie wat doet, helpt om alle partijen scherp te houden op urenbesteding, doorlooptijden en te verwachten producten. De NEPROM vraagt om nader toe te lichten hoe de Omgevingsregeling bij anterieure overeenkomsten op dit punt moet worden toegepast.

Op deze plaats moet worden benadrukt dat de anterieure overeenkomst een zeer belangrijk instrument van het kostenverhaal is. Het voordeel van de anterieure overeenkomst is dat er maatwerk kan worden geleverd. Dat is mogelijk doordat de anterieure overeenkomst wordt afgesloten op een moment dat het omgevingsplan nog niet is vastgesteld. Er ligt dan nog weinig vast. Dat biedt volop kansen voor de gemeente en de ontwikkelaar om hun krachten te bundelen voor een snel en efficiënt planproces tegen een haalbare prijs.

De Omgevingsregeling kan daarbij als leidraad worden gebruikt, maar dekt niet alle afspraken die in de anterieure overeenkomst moeten worden gemaakt. De Omgevingsregeling stelt alleen een maximum aan de kosten van de inzet van het ambtelijk apparaat van de gemeente voor het opstellen van plannen en de uitvoering daarvan. Dat maximum is gebaseerd op een efficiënte en doelmatige uitvoeringspraktijk. De Omgevingsregeling stelt geen expliciete eisen aan het proces van planvorming, de kwaliteit van plannen, de projectorganisatie, het toezicht op de uitvoering van werken, de taakverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Wat de Omgevingsregeling betreft kunnen over al deze onderwerpen vrijelijk afspraken worden gemaakt. Deze onderwerpen zouden daarom altijd op de agenda moeten staan bij besprekingen over het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Het IPO heeft gevraagd om de plankosten van het opstellen projectbesluiten te verhogen. Dat verzoek is vooralsnog niet gehonoreerd. Het is te vroeg om de Omgevingsregeling aan te passen. Het Ministerie van Klimaat en Groene Groen voert een verkenning uit naar de mogelijkheden om de administratieve kosten van projectbesluiten te verhalen. Daarbij liggen nog meerdere opties op tafel.

In de reacties werd overigens op enkele onvolkomenheden en onduidelijkheden in de tekst gewezen. Die onvolkomenheden zijn hersteld en er zijn nieuwe teksten gemaakt.

7. Inwerkingtreding

Deze wijzigingsregeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2026. Er is geen overgangsrecht opgesteld aangezien de kostenverhaalberekening plaatsvindt bij beschikking en na vaststellen van een omgevingsplan, projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Afhankelijk van wanneer het besluit is genomen, is slechts één plankostenregime van toepassing.

De inwerkingtreding wijkt af van de vaste minimuminvoeringstermijn. Voor deze inwerkingtredingsdatum is gekozen om te voorkomen dat gemeenten nog langer onnodig financiële verliezen lijden doordat zij niet in staat zijn alle plankosten te verhalen. De snellere inwerkingtreding van deze wijziging van de Omgevingsregeling heeft nagenoeg geen nadelige gevolgen voor bouwers en ontwikkelaars. Allereerst vindt in de praktijk in de meeste gevallen kostenverhaal plaats via anterieure overeenkomsten. De Omgevingsregeling heeft alleen een schaduwwerking op het kostenverhaal via een overeenkomst. Verder zal in geval toch publiekrechtelijk kostenverhaal plaatsvindt, de plankostenregeling pas in een later stadium gevolgen hebben voor bouwer en ontwikkelaars. Eerst zal een kostenverhaalbeschikking moeten worden genomen die gebaseerd is op een voorafgaand omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning, waarin de regels over kostenverhaal zijn opgenomen. Pas dan krijgt de ontwikkelaar te maken met de gewijzigde plankostenregeling.

II Artikelsgewijze toelichting

A en B – artikelen 13.2 en 13.3

Artikelen 13.2 en 13.3 zijn gewijzigd, om de naamswijziging van complexiteitsfactoren naar invloedfac-



toren te reflecteren en om artikel 13.3 consistentier te maken met artikel 13.2. Ook is tabel 4 vervallen in zowel bijlage XXXIV als bijlage XXXIVa. In het algemeen deel van de toelichting, onder 4.4, wordt deze wijziging verder toegelicht. Vanwege het wegvallen van tabel 4 zijn de tabellen hernummerd en zijn verwijzingen naar tabel 5 veranderd naar verwijzingen naar tabel 4.

Artikel 13.2, derde lid, is gewijzigd om aan te geven dat de op- of afslag op de plankosten niet langer het gemiddelde is van de invloedsfactoren die bij een product of activiteit van toepassing zijn, maar een optelsom daarvan.

C, D en E – artikelen 13.4, 13.5 en 13.8

Artikelen 13.4, 13.5 en 13.8 zijn gewijzigd om de wijziging van de rijnamen in tabel 1 van bijlagen XXXIV en XXXIVa te reflecteren.

F – artikel 13.9

Artikel 13.9 is gewijzigd om de verwijzingen naar tabel 7 van bijlagen XXXIV en XXXIVa te wijzigen naar verwijzingen naar tabel 6. Dit vanwege de henummering van de tabellen. De officiële naam van de Cao gemeenten is verder verwerkt in het artikel. Ook is verwerkt dat de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening verantwoordelijk is voor de indexatie vanwege de portefeuillevordering in het demissionaire kabinet-Schoof.

G – artikel 14.47a

Sinds 1 april 2023 mogen alleen gecertificeerde installatiebedrijven werkzaamheden uitvoeren aan gasverbrandingsinstallaties, zoals cv-ketels, geisers, gashaarden of -kachels. De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (hierna: TloKB) houdt een openbaar register bij waarin te vinden is of een installatiebedrijf gecertificeerd is en dus mag werken aan gasverbrandingsinstallaties. De door de Minister aangewezen certificatie-instellingen kunnen installatiebedrijven certificeren en dit doorgeven aan de TloKB voor opname in het register. In artikel 14.47a van de Omgevingsregeling staat wat het tarief is voor de behandeling van een aanvraag tot aanwijzing als certificatie-instelling. Dit tarief is bijgesteld. Dit gebeurt jaarlijks vanwege stijgende ICT-kosten voor het beheer van het register en indexering gebaseerd op de Handleiding Overheidstarieven.

H – bijlage II in de tabel achter Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie

Voor de mogelijkheid van het stellen van regels over woningbouwcategorieën in het omgevingsplan van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voor de kostengrens voor de sociale koopwoning verwezen naar de kostengrens bedoeld in Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. In bijlage II bij artikel 1.4 wordt bepaald welke uitgave van die voorwaarden van toepassing is. Hierbij wordt de uitgave van de NHG-voorwaarden en normen geactualiseerd van versie 2022-1 naar versie 2023-1. Daarmee gaat de kostengrens van € 355.000,- naar € 405.000,- van 2025. Hiermee wordt weer aangesloten bij de betaalbaarheidsgrens voor betaalbare koopwoningen. Er wordt niet geactualiseerd naar een recentere versie aangezien de koppeling tussen de betaalbaarheidsgrens van een betaalbare koopwoning en de NHG-grens sinds 2023 is losgelaten.³

I en J – bijlagen XXXIV en XXXIVa

De wijzigingen van de bijlagen XXXIV en XXXIVa worden in het algemeen deel van de toelichting besproken.

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*

³ Kamerstukken II, 2022-2023, 32 847, nr. 970.



BIJLAGE 1 BIJ ARTIKEL I, ONDERDEEL A, B EN D

BIJLAGE XXXIV BIJ DE ARTIKELEN 13.2, 13.3, 13.5, TWEDE EN DERDE LID, 13.8, TWEDE LID, EN 13.9, EERSTE LID, VAN DEZE REGELING (KOSTENVERHAAL MET TIJDVAK)

Tabel 1. Producten en activiteiten en de berekeningswijze van de ten hoogste te verhalen plankosten per kostenverhaalsgebied

	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied	Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw			
1.	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied						
1.1a	Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Uitwerken omgevingsplan, met inbegrip van digitalisering en kaartmateriaal	100% van het aantal werkuren volgens tabel 2, tweede kolom	Tariefgroep 3: Omgevingsrecht	De plankosten zijn het resultaat van de vermenigvuldiging aantal x percentage x uurtarief.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Projectmanagement	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, Invloedsfactoren I t/m V
			Stedenbouw	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Planeconomie	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Beleidsafdelingen	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 4: Beleidsafdelingen		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Communicatie	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 6: Communicatie		Ja, invloedsfactoren I t/m V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
		Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en Planeconomie	100% van het aantal werkuren volgens tabel 2, derde kolom	Tariefgroepen 1 en 8: Grondzaken en Planeconomie	De plankosten zijn het resultaat van de vermenigvuldiging aantal x percentage x uurtarief.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Projectmanagement	10% van het aantal werkuren volgens tabel 2, derde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I t/m V
1.1b	Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit	Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit	Uitwerken projectbesluit of omgevingsvergunning, met inbegrip van digitalisering en kaartmateriaal	100% van het aantal werkuren volgens tabel 2, vierde kolom	Tariefgroep 3: Omgevingsrecht	De plankosten zijn het resultaat van de vermenigvuldiging aantal x percentage x uurtarief.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Projectmanagement	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Stedenbouw	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Planeconomie	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 10, tweede kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Beleidsafdelingen	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 4: Beleidsafdelingen		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Communicatie	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 6: Communicatie		Ja, invloedsfactoren I t/m V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
		Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en Planeconomie	100% van het aantal werkuren volgens tabel 2, vijfde kolom	Tariefgroepen 1 en 8: Grondzaken en Planeconomie	De plankosten zijn het resultaat van de vermenigvuldiging aantal x percentage x uurtarief.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Projectmanagement	10% van het aantal werkuren volgens tabel 2, vijfde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I t/m V
1.2	Stedenbouwkundig plan	Opstellen stedenbouwkundig plan	Per woonfunctie	Het aantal werkuren volgens tabel 10, tweede kolom	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Per 100 m ² uitgeefbare grond voor bedrijven en per 100 m ² bruto vloeroppervlakte voor overige commerciële en niet-commerciële voorzieningen	0,5 uur	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Projectmanagement	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Planeconomie	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Communicatie	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 6: Communicatie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Civiele techniek	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloeds- factoren kostenver- haal van toepas- sing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
			Landmeten en vastgoedinforma- tie	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Ja, invloeds- factoren I, II, IV, V en VI
1.3	Beeldkwaliteits- plan	Opstellen beeld- kwaliteitsplan	Per woonfunctie	Het aantal werkuren volgens tabel 10, derde kolom	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloeds- factor IV
			Per 100 m ² uitgeefbare grond voor bedrijven en per 100 m ² bruto vloeroppervlak voor overige commerciële voorzieningen en niet-commerciële voorzieningen	0,25 uur	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloeds- factor IV
			Projectmanage- ment	Het aantal weken volgens tabel 8, vierde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vierde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloeds- factor IV
			Planeconomie	Het aantal weken volgens tabel 8, vierde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vierde kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloeds- factor IV
			Landmeten en vastgoedinforma- tie	Het aantal weken volgens tabel 8, vierde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vierde kolom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Ja, Invloeds- factor IV
2.	Werzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan						
2.1a	Taxatie inbrengwaarde percelen	Eerste taxatie inbrengwaarde via onafhankelijke taxatie	Per onbebouwd perceel	1 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken	Ambtelijke begeleiding altijd meetellen. In het totaal minimaal 20 uren.	Nee
			Per bebouwd perceel, bij meer dan 4 percelen	2 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Begeleiding planeconoom	16 uur	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)		
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw				
			Begeleiding projectmanager	5% van het berekende aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee		
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het berekende aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee		
		Eerste taxatie inbrengwaarde via Wet waardering onroerende zaken	Per onbebouwd perceel	0,25 uur	Tariefgroepen 1 en 8: Grondzaken en Planeconomie		Nee		
			Per bebouwd perceel	0,25 uur	Tariefgroepen 1 en 8: Grondzaken en Planeconomie		Nee		
			Projectmanagement	5% van het berekende aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee		
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het totaal aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee		
		Hertaxatie inbrengwaarde	100% van de werkuren van de eerste taxatie; bij onafhankelijke taxatie inclusief de ambtelijke begeleidingsuren, projectmanagement, planeconomie en landmeten/vastgoed-informatie		n.v.t.	Uitgangspunt is dat gedurende de looptijd éénmaal per 5 jaar een hertaxatie plaatsvindt.	Nee		
		2.1b	Taxatie en aankopen onroerende zaken		Per onbebouwd perceel	24 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
					Per gebouw met een woonfunctie	48 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
					Per te ontbinden huur of pachtovereenkomst	48 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
					Per gebouw met een industrie functie, winkelfunctie of kantoorfunctie	80 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
					Per bijzonder object	80 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
			Per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie of een bijzonder object in een herstructureringsgebied	100 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Begeleiding projectmanager	10% van het totaal berekende aantal uren	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Begeleiding planeconoom	5% van het totaal berekende aantal uren	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het totaal berekende aantal uren	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee
2.1c	Onteigening van onroerende zaken	Onteigening	Per administratieve procedure	134 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Per gerechtelijke procedure	50 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Advocaatkosten		Vaste prijs van € 40.258,- per gerechtelijke procedure		Nee
			Begeleiding projectmanager	10% van het berekende aantal werkuren voor de administratieve- en gerechtelijke procedure	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Begeleiding planeconoom	5% van het berekende aantal werkuren voor de administratieve- en gerechtelijke procedure	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het berekende aantal werkuren voor de administratieve- en gerechtelijke procedure	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee
2.1d	Vestigen voorkeursrecht	Vestigen voorkeursrecht	Per kostenverhaalsgebied met één of meer voorkeursrechten	60 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied	Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw			
			Begeleiding projectmanager	10% van het totaal aantal berekende uren	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Begeleiding planeconoom	5% van het totaal aantal berekende uren	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee
			Landmeten en vastgoedinforma-tie	1% van het totaal aantal berekende werkuren	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	Ontwerpen inrichtingsplan	Per 100 m²verharding	2 uur	Tariefgroepen 2 en 9: Stedenbouw en Civieltechnisch projectleiden		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Per 100 m² groenvoorzieningen of water	1 uur	Tariefgroepen 2 en 9: Stedenbouw en Civieltechnisch projectleiden		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Begeleiding projectmanager	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Begeleiding planeconoom	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Landmeten en vastgoedinforma-tie	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Communicatie	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 6: Communicatie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
2.3	Vorbereiding, toezicht en directievoering bij civieltechnische werken						



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
2.3a	Slopen	Voorbereiding, aanbesteding en gunning	Per bestek	12 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactor aanbestedingsvorm uit tabel 5	Tariefgroep 11: Bestek schrijven/calculeren	Het bevoegd gezag bepaalt hoeveel bestekken nodig zijn.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Directievoeren	Per week uitvoeringstijd	1 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactor type te slopen onroerende zaak en aanwezigheid van asbest uit tabel 5	Tariefgroep 13: Directievoeren	De uitvoeringstijd is 8 uur per 300 m ³ te slopen vastgoed. Een werkweek heeft 40 uren.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Toezichthouden	Per week uitvoeringstijd	4 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactor type te slopen onroerende zaak en aanwezigheid asbest uit tabel 5	Tariefgroep 14: Toezichthouden	De uitvoeringstijd is 8 uur per 300 m ³ te slopen vastgoed. Een werkweek heeft 40 uren.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding aanbesteding	Per bestek	4 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactor aanbestedingsvorm uit tabel 5	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	Het bevoegd gezag bepaalt hoeveel bestekken nodig zijn.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding van werkzaamheden tijdens de uitvoering	Per week gedurende uitvoeringstijd	0,25 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactor type te slopen onroerende zaak en aanwezigheid asbest uit tabel 5	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	De uitvoeringstijd is 8 uur per 300 m ³ te slopen vastgoed.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
2.3b	Integraal ophogen en voorbelasten	Bestek schrijven	Zie tabel 6			Het minimumbedrag is vermeld in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Rapportage	Zie tabel 6			Het minimumbedrag is vermeld in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Veldonderzoek	Per hectare		€ 2.648,-	Het minimumbedrag is € 5.368,- per omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
		Inmeten	Per hectare		€ 671,-	Het minimumbedrag is € 1.342,- per omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Directievoeren	Per week gedurende de aanbreng- en verwijderdijt	4 uur	Tariefgroep 13: Directievoeren	Het aantal weken aanbrengen verwijderdijt bedraagt 1/5.000 van het aantal m³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Toezichthouden	Per week aanbrengen verwijderdijt	4 uur	Tariefgroep 14: Toezichthouden	Het aantal weken aanbreng- en verwijderdijt bedraagt 1/5.000 van het aantal m³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Monitoren	Per jaar zettings-tijd per hectare		€ 1.678,-	Het minimumbedrag is € 3.356,- per omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
2.3c	Partieel ophogen en voorbelasten	Bestek schrijven	150% van de kosten van bestek bij integraal ophogen en voorbelasten			Het minimumbedrag is 150% van het minimum dat is vermeld in tabel 6.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Rapportage	100% van de kosten van rapportage bij integraal ophogen en voorbelasten			Het minimumbedrag is 100% van het minimum dat is vermeld in tabel 6.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Veldonderzoek	35% van de kosten van veldonderzoek bij integraal ophogen en voorbelasten			Het minimumbedrag is 35% van het minimum bij integraal ophogen en voorbelasten.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Inmeten	35% van de kosten bij directievoeren en integraal ophogen			Het minimumbedrag is 35% van het minimum bij integraal ophogen en voorbelasten.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Directievoeren	35% van de kosten van directievoeren bij integraal ophogen			Het minimumbedrag is 35% van het minimum bij integraal ophogen en voorbelasten.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Toezichthouden	35% van de kosten van toezichthouden bij integraal ophogen en voorbelasten			Het minimumbedrag is 35% van het minimum bij integraal ophogen en voorbelasten.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Monitoren	35% van de kosten van monitoren bij integraal ophogen en voorbelasten			Het minimumbedrag is 35% van het minimum bij integraal ophogen en voorbelasten.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
	Bouw- en woonrijp maken	Opstellen voorlopig en definitief ontwerp (VO en DO)	Per ontwerp voor een kostenverhaalsdeelgebied	200 uur per deelgebied volgens de norm zie tabel 11	Tariefgroep 10: Civieltechnisch ontwerpen	Het VO en DO zijn samen één ontwerp. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden is opgebouwd volgens de norm, zie tabel 11. In een kostenverhaalsgebied met meer dan 40% openbaar gebied wordt het aantal kostenverhaalsdeelgebieden vermenigvuldigd met de verrekentfactor die is aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Opstellen rioleringsplan	Per hectare kostenverhaalsgebied	7,5 uur	Tariefgroep 10: Civieltechnisch ontwerpen		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Aanbesteden en gunnen	Per bestek	100 uur bestek schrijven/ calculeren, vermenigvuldigd met de verrekentfactor aanbestedingsvorm uit tabel 5	Tariefgroepen 11 en 12: Bestek schrijven/ calculeren en tekenen	Bij uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatieopgave 2 bestekken per kostenverhaalsdeelgebied en bij overige gebieden 1,5 bestek. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden wordt berekend zoals aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Tekenen	Per bestek	80 uur vermenigvuldigd met de verrekentfactor aanbestedingsvorm uit tabel 5	Tariefgroep 12: Tekenen	Er zijn 2 bestekken per kostenverhaalsdeelgebied openbaar gebied op uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatieopgave en 1,5 bestek per kostenverhaalsdeelgebied openbaar gebied in overige gebieden. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden per ha openbaar gebied wordt berekend zoals aangegeven in tabel 7.	Ja invloedsfactoren I, II, IV en V
		Directievoeren	Per week uitvoeringstijd	8 uur	Tariefgroep 13: Directievoeren	De uitvoeringstijd is het aantal maanden zoals aangegeven in tabel 15. Het aantal bestekken is 2 bij uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatieopgave en 1,5 bestek bij de overige locaties.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
		Toezichthouden	Per week uitvoeringstijd	10 uur	Tariefgroep 14: Toezichthouden	De uitvoeringstijd is het aantal maanden zoals aangegeven in tabel 15. Het aantal bestekken is 2 bij uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatie-opgave en 1,5 bestek bij de overige locaties.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding: begeleiding ontwerpwerkzaamheden	Per ontwerp voor een kostenverhaalsdeelgebied	32 uur	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	Het VO en DO zijn samen een ontwerp. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden wordt berekend zoals is aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding: begeleiding aanbesteding	Per bestek	20 uur vermenigvuldigd met de verrekenningsfactor aanbestedingsvorm uit tabel 5	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	Bij uitbreiding en uitlegslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatie-opgave 2 bestekken per kostenverhaalsdeelgebied en bij overige gebieden 1,5 bestek. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden wordt berekend zoals is aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding: begeleiding uitvoeringswerkzaamheden	Per week uitvoeringstijd	1 uur	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	De uitvoeringstijd is het aantal maanden zoals aangegeven in tabel 15. Het aantal bestekken is 2 bij uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatie-opgave, en 1,5 bij de overige locaties.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)		Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)	
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied	Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw			
2.4	Algemene financiële verantwoording en aansturing van het project, inclusief bestuurlijke besluitvorming	Projectmanagement (verantwoording)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. verantwoording	Het aantal uur volgens de tweede kolom van tabel 12	Tariefgroep 7a: Projectmanagement	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag plus de historische looptijd. De historische looptijd is afhankelijk van de opslag met invloedsfactoren, minimaal 2 jaar en maximaal 4 jaar.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Projectmanagement-assistentie (verantwoording)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. verantwoording	Het aantal uur volgens de derde kolom van tabel 12	Tariefgroep 7b: Projectmanagement-assistentie	De werkuren voor de projectmanagement-assistent zijn alleen van toepassing als de opslag met invloedsfactoren hoger is dan 130%. De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag plus de historische looptijd. De historische looptijd is afhankelijk van de opslag met invloedfactoren minimaal 2 jaar en maximaal 4 jaar.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Planeconoom (verantwoording)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. verantwoording	Het aantal uur volgens de tweede kolom van tabel 13	Tariefgroep 8: Planeconomie	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag plus de historische looptijd. De historische looptijd is afhankelijk van de opslag met invloedsfactoren, minimaal 2 jaar en maximaal 4 jaar.	Ja, Invloedsfactoren I t/m V
		Projectmanager (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de tweede kolom van tabel 14	Tariefgroep 7a: Projectmanagement	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Projectmanagement-assistent (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de derde kolom van tabel 14	Tariefgroep 7b: Projectmanagement-assistent	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag	Ja, Invloedsfactoren I t/m V
		Planeconoom (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de vierde kolom van tabel 14	Tariefgroep 8: Planeconomie	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag	Ja, Invloedsfactoren I t/m V
		Stedenbouw (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de vijfde kolom van tabel 14	Tariefgroep 2: Stedenbouw	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Civiele techniek (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de zesde kolom van tabel 14	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag	Ja, invloedsfactoren I t/m V

Tabel 2. Aantal werkuren omgevingsplan, projectbesluit en kostenverhaalregels

Oppervlakte kostenverhaalsgebied	Aantal werkuren omgevingsplan voor omgevingsrecht, inclusief digitalisering en kaartmateriaal	Aantal werkuren regels kostenverhaal omgevingsplan voor grondzaken en planeconomie	Aantal werkuren projectbesluit en omgevingsvergunning voor omgevingsrecht, inclusief digitalisering en kaartmateriaal	Aantal werkuren regels kostenverhaal omgevingsplan voor planeconomie en grondzaken bij projectbesluit en omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
< 0,5 hectare	100 uur	38 uur	60 uur	25 uur
Van 0,5 tot 1 hectare	200 uur	75 uur	120 uur	50 uur
Van 1 tot 3 hectare	300 uur	113 uur	200 uur	75 uur
Van 3 tot 5 hectare	400 uur	150 uur	300 uur	100 uur
Van 5 tot 10 hectare	450 uur	173 uur	350 uur	115 uur
Van 10 tot 15 hectare	500 uur	188 uur	400 uur	125 uur
Van 15 tot 20 hectare	550 uur	300 uur	450 uur	200 uur
Van 20 tot 50 hectare	600 uur	375 uur	500 uur	250 uur
≥ 50 hectare	700 uur	450 uur	550 uur	300 uur

Tabel 3. Tarieven

Tariefgroep	Deskundigheid	€ per uur	Salarisschaal Cao Gemeenten
1	Grondzaken	158	11
2	Stedenbouw	158	11
3	Omgevingsrecht	158	11
4	Beleidsafdelingen	158	11
5	Landmeten/vastgoedinformatie	124	9
6	Communicatie	138	10
7a	Projectmanagement	179	12
7b	Projectmanagementassistentie	124	9
8	Planeconomie	158	11
9	Civieltechnisch projectleiden	158	11
10	Civieltechnisch ontwerpen	158	11
11	Bestek schrijven/calculeren	124	9
12	Tekenen	112	8
13	Directievoeren	138	10
14	Toezichthouden	112	8

Tabel 4. Invloedsfactoren

Invloedsfactor en categorieën	Opslagpercentage
<i>I. Ligging kostenverhaalsgebied</i>	
Uitleglocatie (locatie buiten de bebouwde kom, waar ten minste 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is, waarbij kassen als onbebouwd gebied worden beschouwd) ¹	0%
Uitbreidingslocatie (locatie buiten de bebouwde kom, waar minder dan 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is, waarbij kassen als onbebouwd gebied worden beschouwd) ¹	0%
Inbreidingslocatie (locatie binnen de bebouwde kom, waar ten minste 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is) ¹	5%
Binnenstedelijke locatie (locatie binnen de bebouwde kom, waar minder dan 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is) ¹	10%
Historische locatie waarvan: a. meer dan 10% van de grondoppervlakte behoort tot monumenten of archeologische monumenten, of b. de grondoppervlakte die ander cultureel erfgoed betreft, voor zover dat is beschermd op grond van artikel 4.2 of artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet, tezamen met de grondoppervlakte die behoort tot monumenten of archeologische monumenten, meer dan 50% van de totale grondoppervlakte omvat.	20%
<i>II. Type opgave</i>	
Geen herstructureringsgebied. Het bestaand openbaar gebied wordt alleen geherprofileerd.	0%
Herstructurerings- of transformatiegebied waar tot 25% van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld	10%
Herstructurerings- of transformatiegebied waar 25% tot 50% van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld	15%
Herstructurerings- of transformatiegebied waar 50% tot 75% van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld.	20%



Invloedsfactor en categorieën	Opslagpercentage
Herstructurerings- of transformatiegebied waar 75% of meer van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld.	25%
<i>III. Verwervings situatie</i>	0%
Geen bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	0%
Eén bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	2%
Twee of meer bekrachtigingsprocedures onteigeningsbeschikking	5%
<i>IV. Ruimtelijk Programma</i>	
Alleen woningbouw, bedrijvigheid, commerciële voorzieningen ² , of niet-commerciële voorzieningen ²	0%
De percentages die bij de hieronder vermelde functiecombinaties van toepassing zijn, met een maximum van 10%	
a. Woningbouw in combinatie met andere functies	2%
b. Bedrijvigheid in combinatie met andere functies	2%
c. Commerciële voorzieningen in combinatie met andere functies ²	2%
d. Niet-commerciële voorzieningen in combinatie met andere functies ³	5%
<i>V. Onderzoeken</i>	
Geen van de hierna genoemde onderzoeken	0%
De som van de percentages die bij de onderstaande onderzoeken van toepassing zijn, met een maximum van 10%	
a. Milieueffectrapportage	8%
b. Nader onderzoek luchtkwaliteit	6%
c. Nader archeologisch onderzoek	5%
d. Bodemsanering	4%
<i>VI. Woon-werkmilieu⁴</i>	
0 tot 30 woningequivalenten per hectare (suburbaan woon-werkmilieu)	0%
30 tot 40 woningequivalenten per hectare (suburbaan woon-werkmilieu)	-2,5%
40 tot 50 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-5%
50 tot 60 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-10%
60 tot 70 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-15%
70 tot 80 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-20%
80 tot 90 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-25%
90 tot 100 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon- en werkmilieu)	-30%
> 100 woningequivalenten per hectare (hoogstedelijk)	-35%

¹ Alleen van toepassing als geen sprake is van een historische locatie

² Commerciële voorzieningen zijn een bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, logiesfunctie, sportfunctie of winkelfunctie

³ Niet-commerciële voorzieningen zijn een celfunctie, gezondheidszorgfunctie of een onderwijsfunctie

⁴ In kostenverhaalsgebieden waar ook andere functies dan wonen voorkomen, wordt het bruto-vloeroppervlak daarvan omgerekend in woningequivalenten. Daarbij geldt dat 1 woningequivalent (weq) gelijk staat aan 100 m² bruto-vloeroppervlakte of 100 m² uitteefbare grond.

Tabel 5. Verrekenfactoren bij slopen en bouw- en woonrijp maken

$\text{verrekenfactor aanbestedingsvorm} = 1 + \frac{(\text{procentueel aandeel onderhands} \times 0\%) + (\text{procentueel aandeel openbaar} \times 25\%) + (\text{procentueel aandeel Europees} \times 100\%)}{3}$
$\text{Verrekenfactor type te slopen onroerende zaak} = 100\% - (0,5 \times \text{percentage agrarische bedrijfsgebouwen en kassen})$
$\text{Verrekenfactor aanwezigheid asbest} = 100\% + \text{het percentage asbestvervuiling}$

Tabel 6. Bestek en rapportage bij ophogen en voorbelasten

Grootte van het op te hogen of voor te belasten gebied ¹		Bestek				Rapportage		
Ten minste opp. in hectare	Ten hoogste opp. in hectare	Percentage	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare
Groter dan 0	10	100	€ 13.419,-	€ 13.419,-	€ 1.350,-	€ 6.710,-	€ 6.710,-	€ 675,-
Groter dan 10	15	90	€ 13.419,-	€ 18.225,-	€ 1.225,-	€ 6.710,-	€ 9.113,-	€ 625,-
Groter dan 15	50	75	€ 18.225,-	€ 50.625,-	€ 1.025,-	€ 9.113,-	€ 25.322,-	€ 525,-
Groter dan 50	100	50	€ 50.625,-	€ 67.500,-	€ 679,-	€ 25.322,-	€ 33.750,-	€ 350,-



Grootte van het op te hogen of voor te belasten gebied ¹		Bestek				Rapportage		
Ten minste opp. in hectare	Ten hoogste opp. in hectare	Percentage	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare
Groter dan 100	Geen limiet	Vast bedrag	€ 67.500,-	€ 67.500,-	n.v.t. (vast bedrag)	€ 33.750,-	€ 33.750,-	n.v.t. vast bedrag)

¹ Als sprake is van kostenverhaalsdeelgebieden, wordt onder de grootte verstaan de gemiddelde grootte van de kostenverhaalsdeelgebieden. Deze wordt berekend door de totale oppervlakte van het kostenverhaalsgebied te delen door het feitelijke aantal kostenverhaalsdeelgebieden.

Tabel 7. Verhoging aantal deelgebieden bij bouw- en woonrijp maken in kostenverhaalsgebieden met meer dan 40% openbaar gebied

Norm: 1 deelgebied per 2,5 hectare kostenverhaalsgebied Als het openbaar gebied meer dan 40% van het oppervlak van het kostenverhaalsgebied omvat: 1 procentpunt meer openbaar gebied = 1% meer deelgebieden	
Percentage openbaar gebied	Verrekenfactor aantal kostenverhaalsdeelgebieden
< 50%	0,80
Van 50% tot 62,5%	0,85
Van 62,5% tot 75%	0,90
Van 75% tot 87,5%	0,95
Van 87,5% tot 100%	1,0
Van 100% tot 112,5%	1,05
Van 112,5% tot 125%	1,10
Van 125% tot 137,5%	1,15
Van 137,5% tot 150%	1,20
≥ 150%	1,20

Tabel 8. Aantal werkweken op basis van omvang programma

Omvang programma (aantal woningequivalenten)	Weken t.b.v. 1.1 Omgevingsplan	Weken t.b.v. 1.2 Stedenbouwkundig plan	Weken t.b.v. 1.3 Beeldkwaliteitsplan	Weken t.b.v. 2.2 Inrichtingsplan
Van 0 tot 25	12	8	8	6
Van 25 tot 50	13	10	10	8
Van 50 tot 100	14	12	12	10
Van 100 tot 250	15	14	14	12
Van 250 tot 500	16	16	15	14
Van 500 tot 750	17	18	16	16
Van 750 tot 1.000	18	20	17	18
Van 1.000 tot 1.250	19	22	18	19
Van 1.250 tot 1.500	20	24	19	20
Van 1.500 tot 1.750	21	26	20	21
Van 1.750 tot 2.000	22	28	21	22
Van 2.000 tot 2.500	23	30	22	23
Van 2.500 tot 3.000	24	32	23	24
Van 3.000 tot 4.000	25	34	24	25
Van 4.000 tot 5.000	26	36	25	26
≥ 5.000	27	38	26	27

Tabel 9. Aantal werkuren per werkweek

Discipline	1.1 Omgevingsplan	1.2 Stedenbouwkundig plan	1.3 Beeldkwaliteitsplan	2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte
Projectmanagement	1,5	6	2,5	2,5
Stedenbouw	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Planeconomie	0,25	4	0,75	1,25
Beleidsafdelingen	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Communicatie	1	2	n.v.t.	2,5
Civiele techniek	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.



Discipline	1.1 Omgevingsplan	1.2 Stedenbouwkundig plan	1.3 Beeldkwaliteitsplan	2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte
Landmeten/GIS	n.v.t.	0,5	0,1	0,25

Tabel 10. Aantal werkuren per woonfunctie voor stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Aantal woonfuncties	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen) voor het stedenbouwkundig plan	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen) voor het beeldkwaliteitsplan
< 50	5	2
Van 50 tot 100	4,5	1,8
Van 100 tot 200	4	1,6
Van 200 tot 300	3,5	1,4
Van 300 tot 500	3	1,2
Van 500 tot 750	2,5	1
Van 750 tot 1.000	2,25	0,9
Van 1.000 tot 2.000	2	0,8
Van 2.000 tot 5.000	1,75	0,7
≥ 5.000	1,5	0,6

Tabel 11. Aantal deelgebieden bij bouw- en woonrijp maken

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Aantal deelgebieden
< 0,5	0,25 deelgebieden
Van 0,5 tot 1	0,5 deelgebieden
Van 1 tot 5	2 hectare per deelgebied
Van 5 tot 15	2,5 hectare per deelgebied
Van 15 tot 30	3 hectare per deelgebied
Van 30 tot 50	3,5 hectare per deelgebied
Van 50 tot 75	4 hectare per deelgebied
Van 75 tot 100	4,5 hectare per deelgebied
≥ 100	5 hectare per deelgebied

Tabel 12. Aantal werkuren per jaar voor projectmanagement en projectmanagementassistentie ten behoeve van financiële verantwoording van het project

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren projectmanagement per jaar	Uren projectmanagementassistentie per jaar
< 1	25	12,5
Van 1 tot 5	50	25
Van 5 tot 15	75	37,5
Van 15 tot 50	100	50
Van 50 tot 100	125	62,6
≥ 100	150	75

Tabel 13. Aantal werkuren per jaar voor planeconomie ten behoeve van financiële verantwoording van het project

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren planeconomie per jaar gedurende de looptijd
< 1	40
Van 1 tot 5	60
Van 5 tot 15	80
Van 15 tot 50	100
Van 50 tot 120	120
≥ 120	140

Tabel 14. Aantal werkuren per jaar voor aansturing van het project op basis van 42 werkweken

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren projectmanagement per jaar	Uren projectmanagement assistentie per jaar	Uren planeconomie per jaar	Uren stedenbouw per jaar	Uren civieltechnisch projectleiden per jaar
< 1	42	21	21	21	21
Van 1 tot 5	52,5	26,25	26,25	26,25	26,25



Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren projectmanagement per jaar	Uren projectmanagement assistentie per jaar	Uren planeconomie per jaar	Uren stedenbouw per jaar	Uren civieltechnisch projectleiden per jaar
Van 5 tot 15	63	31,5	31,5	31,5	31,5
Van 15 tot 50	73,5	36,75	36,75	36,75	36,75
Van 50 tot 100	84	42	42	42	42
≥ 100	94,5	47,25	47,25	47,25	47,25

Tabel 15. Uitvoeringstijd bouw- en woonrijp maken

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uitvoeringstijd (in maanden)
< 3	12
Van 3 tot 5	15
≥ 5	18



BIJLAGE 2 BIJ ARTIKEL I, ONDERDEEL A, B EN D

BIJLAGE XXXIVa BIJ DE ARTIKELEN 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, TWEEDE EN DERDE LID, 13.8, TWEEDE LID, EN 13.9, EERSTE LID, VAN DEZE REGELING (KOSTENVERHAAL ZONDER TIJDVAK)

Tabel 1. Producten en activiteiten en de berekeningswijze van de ten hoogste te verhalen plankosten per kostenverhaalsgebied

	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied	Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw			
1.	Omgevingsplan						
1.1	Scenario ten behoeve van opstellen omgevingsplan	Opstellen scenario	Kostenverhaalsgebied <5 hectare	56 uur als een stedenbouwkundig plan beschikbaar is, 132 uur zonder stedenbouwkundig plan	Tariefgroepen 2,3 en 9: Stedenbouw, omgevingsrecht en Civieltechnisch projectleiden		Ja, invloedsfactoren I t/m IV
			Kostenverhaalsgebied 5 – 20 hectare	84 uur als een stedenbouwkundig plan beschikbaar is, 160 uur zonder stedenbouwkundig plan			
			Kostenverhaalsgebied > 20 hectare	100 uur als een stedenbouwkundig plan beschikbaar is, 192 uur zonder stedenbouwkundig plan			
			Projectmanagement	10% van het geraamde aantal werkuren voor Stedenbouw, Omgevingsrecht en Civieltechnisch projectleiden	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het geraamde aantal werkuren voor Stedenbouw, Omgevingsrecht en Civieltechnisch projectleiden	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		
1.1a	Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Uitwerken omgevingsplan, met inbegrip van digitalisering en kaartmateriaal	100% van het aantal werkuren volgens tabel 2, tweede kolom	Tariefgroep 3: Omgevingsrecht	De plankosten zijn het resultaat van de vermenigvuldiging aantal x percentage x uurtarief.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Projectmanagement	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I t/m V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
			Stedenbouw	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Planeconomie	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Beleidsafdelingen	Het aantal weken volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week, volgens tabel 9 tweede kolom	Tariefgroep 4: Beleidsafdelingen		Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Communicatie	Het aantal weken, volgens tabel 8, tweede kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, tweede kolom	Tariefgroep 6: Communicatie		Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en Planeconomie	100% van het aantal werkuren volgens tabel 2, derde kolom	Tariefgroepen 1 en 8: Grondzaken en Planeconomie	De plankosten zijn het resultaat van de vermenigvuldiging aantal x percentage x uurtarief.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Projectmanagement	10% van het aantal werkuren volgens tabel 2, derde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Opstellen stedenbouwkundig plan	Per woonfunctie	Het aantal werkuren volgens tabel 10, tweede kolom	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Per 100 m ² uitgeefbare grond voor bedrijven en per 100 m ² bruto vloeroppervlakte voor overige commerciële en niet-commerciële voorzieningen	0,25 uur	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
			Projectmanagement	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Planeconomie	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Communicatie	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 6: Communicatie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Civiele techniek	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
			Landmeten en vastgoedinformatie	Het aantal weken volgens tabel 8, derde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, derde kolom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV, V en VI
1.3	Beeldkwaliteitsplan	Opstellen beeldkwaliteitsplan	Per woonfunctie	Het aantal werkuren volgens tabel 10, derde kolom	Tariefgroep 2: Stedenbouw		Ja, invloedsfactor IV
			Per 100 m ² uitgeefbare grond voor bedrijven en per 100 m ² bruto vloeroppervlak voor overige commerciële voorzieningen en niet- commerciële voorzieningen	0,25 uur			Ja, invloedsfactor IV



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
			Projectmanagement	Het aantal weken volgens tabel 8, vierde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vierde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactor IV
			Planeconomie	Het aantal weken volgens tabel 8, vierde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vierde kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactor IV
			Landmeten en vastgoedinformatie	Het aantal weken volgens tabel 8, vierde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vierde kolom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Ja, invloedsfactor IV
2.	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan						
2.1a	Taxatie inbrengwaarde percelen	Eerste taxatie inbrengwaarde via onafhankelijke taxatie	Per onbebouwd perceel	1 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken	Ambtelijke begeleiding altijd meetellen. In het totaal minimaal 20 uren.	Nee
			Per bebouwd perceel, bij meer dan 4 percelen	2 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Begeleiding planeconoom	16 uur	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee
			Begeleiding projectmanager	5% van het berekende aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het berekende aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee
		Eerste taxatie inbrengwaarde via Wet waardering onroerende zaken	Per onbebouwd perceel	0,25 uur	Tariefgroepen 1 en 8: Grondzaken en Planeconomie		Nee
			Per bebouwd perceel	0,25 uur	Tariefgroepen 1 en 8: Grondzaken en Planeconomie		Nee



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
			Projectmanagement	5% van het berekende aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het totaal aantal uren, met inbegrip van de uren van de planeconoom	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoedinformatie		Nee
		Hertaxatie inbrengwaarde	100% van de werkuren van de eerste taxatie; bij onafhankelijke taxatie inclusief de ambtelijke begeleidingsuren, projectmanagement, planeconomie en landmeten/vastgoedinformatie		n.v.t.	Uitgangspunt is dat gedurende de looptijd één maal per 5 jaar een hertaxatie plaatsvindt	Nee
2.1b	Taxatie en aankopen onroerende zaken		Per onbebouwd perceel	24 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Per gebouw met een woonfunctie	48 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Per te ontbinden huur of pachtovereenkomst	48 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	80 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Per bijzonder object	80 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie of een bijzonder object in een herstructureringsgebied	100 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Begeleiding projectmanager	10% van het totaal berekende aantal uren	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Begeleiding planeconoom	5% van het totaal berekende aantal uren	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het totaal berekende aantal uren	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoedinformatie		Nee



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
2.1c	Onteigening van onroerende zaken	Onteigening	Per administratieve procedure	134 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Per gerechtelijke procedure	50 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Advocaatkosten		Vaste prijs van € 40.258,- per gerechtelijke procedure		Nee
			Begeleiding projectmanager	10% van het berekende aantal werkuren voor de administratieve- en gerechtelijke procedure	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Begeleiding planeconoom	5% van het berekende aantal werkuren voor de administratieve- en gerechtelijke procedure	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het berekende aantal werkuren voor de administratieve- en gerechtelijke procedure	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee
2.1d	Vestigen voorkeursrecht	Vestigen voorkeursrecht	Per kostenverhaalsgebied met één of meer voorkeursrechten	60 uur	Tariefgroep 1: Grondzaken		Nee
			Begeleiding projectmanager	10% van het totaal aantal berekende uren	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Nee
			Begeleiding planeconoom	5% van het totaal aantal berekende uren	Tariefgroep 8: Planeconomie		Nee
			Landmeten en vastgoedinformatie	1% van het totaal aantal berekende werkuren	Tariefgroep 5: Landmeten/vastgoed-informatie		Nee
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	Ontwerpen inrichtingsplan	Per 100 m ² verharding	2 uur	Tariefgroepen 2 en 9: Stedenbouw en Civieltechnisch projectleiden		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Per 100 m ² groenvoorzieningen of water	1 uur	Tariefgroepen 2 en 9: Stedenbouw en Civieltechnisch projectleiden		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied	Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw			
			Begeleiding projectmanager	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 7a: Projectmanagement		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Begeleiding planeconoom	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 8: Planeconomie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Landmeten en vastgoedinformatie	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 5: Landmeten/ vastgoedinformatie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
			Communicatie	Het aantal weken volgens tabel 8, vijfde kolom, maal het aantal werkuren per week volgens tabel 9, vijfde kolom	Tariefgroep 6: Communicatie		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
2.3	Vorbereiding, toezicht en directievoering bij civieltechnische werken						
2.3a	Slopen	Vorbereiding, aanbesteding en gunning	Per bestek	12 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactor aanbestedingsvorm uit tabel 5	Tariefgroep 11: Bestek schrijven/calculeren	Het bevoegd gezag bepaalt hoeveel bestekken nodig zijn	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Directievoeren	Per week uitvoeringstijd	1 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactoren type te slopen onroerende zaak en aanwezigheid van asbest uit tabel 5	Tariefgroep 13: Directievoeren	De uitvoeringstijd is 8 uur per 300 m³ te slopen vastgoed. Een werkweek heeft 40 uren.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
		Toezichthouden	Per week uitvoeringstijd	4 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactoren type te slopen onroerende zaak en aanwezigheid asbest uit tabel 5	Tariefgroep 14: Toezichthouden	De uitvoeringstijd is 8 uur per 300 m³ te slopen vastgoed. Een werkweek heeft 40 uren.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding aanbesteding	Per bestek	4 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactor aanbestedingsvorm uit tabel 5	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	Het bevoegd gezag bepaalt hoeveel bestekken nodig zijn.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding van werkzaamheden tijdens de uitvoering	Per week gedurende uitvoeringstijd	0,25 uur vermenigvuldigd met de verrekenfactoren type te slopen onroerende zaak en aanwezigheid asbest uit tabel 5	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	De uitvoeringstijd is 8 uur per 300 m³ te slopen vastgoed.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
2.3b	Ophogen en voorbelasten	Bestek schrijven	Zie tabel 6			Het minimumbedrag is vermeld in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Rapportage	Zie tabel 6			Het minimumbedrag is vermeld in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Veldonderzoek	Per hectare		€ 2.648,-	Het minimumbedrag is € 5.368,- per omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Inmeten	Per hectare		€ 671,-	Het minimumbedrag is € 1.342,-per omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Directievoeren	Per week gedurende de aanbreng- en verwijderstijd	4 uur	Tariefgroep 13: Directievoeren	Het aantal weken aanbreng- en verwijderstijd bedraagt 1/5.000 van het aantal m³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Toezichthouden	Per week aanbreng- en verwijderstijd	4 uur	Tariefgroep 14: Toezichthouden	Het aantal weken aanbreng- en verwijderstijd bedraagt 1/5.000 van het aantal m³ grond dat wordt opgebracht of verwijderd.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
		Monitoren	Per jaar zettings-tijd per hectare		€ 1.678,—	Het minimumbedrag is € 3.356,— per omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
2.3c	Bouw- en woonrijp maken	Opstellen voorlopig en definitief ontwerp (VO en DO)	Per ontwerp voor een kostenverhaals-deelgebied	200 uur per deelgebied volgens de norm zie tabel 11	Tariefgroep 10: Civieltechnisch ontwerpen	Het VO en DO zijn samen één ontwerp. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden is opgebouwd volgens de norm, zie tabel 11. In een kostenverhaalsge-bied met meer dan 40% openbaar gebied wordt het aantal kostenverhaalsdeelgebieden vermenigvuldigd met de verrekentfactor die is aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Opstellen riolerings-plan	Per hectare kostenverhaals-gebied	7,5 uur	Tariefgroep 10: Civieltechnisch ontwerpen		Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Aanbesteden en gunnen	Per bestek	100 uur bestek schrijven/ calculeren, vermenigvul-digd met de verrekentfactor aanbestedings-vorm uit tabel 5	Tariefgroepen 11 en 12: Bestek schrijven/ calculeren en tekenen	Bij uitleg- en uitbrei-dingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructure-ring/transformatie-opgave 2 bestekken per kostenverhaals-deelgebied en bij overige gebieden 1,5 bestek. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden wordt berekend zoals aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Tekenen	Per bestek	80 uur vermenigvul-digd met de verrekentfactor aanbestedings-vorm uit tabel 5	Tariefgroep 12: Tekenen	Er zijn 2 bestekken per kostenverhaals-deelgebied openbaar gebied op uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebie-den met een herstructure-ring/transformatie-opgave en 1,5 bestek per kostenverhaalsdeelge-bied openbaar gebied in overige gebieden. Het aantal kostenverhaals-deelgebieden per hectare openbaar gebied wordt berekend zoals aangegeven in tabel 7.	Ja invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)			Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
		Directievoeren	Per week uitvoeringstijd	8 uur	Tariefgroep 13: Directievoeren	De uitvoeringstijd is het aantal maanden zoals aangegeven in tabel 15. Het aantal bestekken is 2 bij uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatie-opgave en 1,5 bestek bij de overige locaties.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Toezichthouden	Per week uitvoeringstijd	10 uur	Tariefgroep 14: Toezichthouden	De uitvoeringstijd is het aantal maanden zoals aangegeven in tabel 15. Het aantal bestekken is 2 bij uitleg- en uitbreidingslocaties en 1,5 bestek bij de overige locaties.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding: begeleiding ontwerpwerkzaamheden	Per ontwerp voor een kostenverhaalsdeelgebied	32 uur	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	Het VO en DO zijn samen een ontwerp. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden wordt berekend zoals is aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding: begeleiding aanbesteding	Per bestek	20 uur vermenigvuldigd met de verrekenningsfactor aanbestedingsvorm uit tabel 6	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	Bij uitbreiding en uitlegslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatie-opgave 2 bestekken per kostenverhaalsdeelgebied en bij overige gebieden 1,5 bestek. Het aantal kostenverhaalsdeelgebieden wordt berekend zoals is aangegeven in tabel 7.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V
		Projectleiding: begeleiding uitvoeringswerkzaamheden	Per week uitvoeringstijd	1 uur	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	De uitvoeringstijd is het aantal maanden zoals aangegeven in tabel 15. Het aantal bestekken is 2 bij uitleg- en uitbreidingslocaties of bij kostenverhaalsgebieden met een herstructurering/transformatie-opgave, en 1,5 bij de overige locaties.	Ja, invloedsfactoren I, II, IV en V



	Product of activiteit	Onderdeel	Berekeningswijze (hoeveelheid x prijs)		Nadere bepalingen	Invloedsfactoren kostenverhaal van toepassing? (tabel 4)	
			Aantallen eenheden en werkuren per kostenverhaalsgebied		Tariefgroep die van toepassing is (uurtarieven in tabel 3) of vaste prijs exclusief btw		
2.4	Algemene financiële verantwoording en aansturing van het project, inclusief bestuurlijke besluitvorming	Projectmanagement (t.b.v. verantwoording)	Per jaar gedurende de looptijd van het project (t.b.v. verantwoording)	Het aantal uur volgens de tweede kolom van tabel 12	Tariefgroep 7a: Projectmanagement	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag plus de historische looptijd. De historische looptijd is afhankelijk van de opslag met invloedsfactoren minimaal 2 jaar en maximaal 4 jaar.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Projectmanagement-assistentie (t.b.v. verantwoording)	Per jaar gedurende de looptijd van het project (t.b.v. verantwoording)	Het aantal uur volgens de derde kolom van tabel 12	Tariefgroep 7b: Projectmanagement-assistentie	De werkuren voor de projectmanagement-assistent zijn alleen van toepassing als de opslag met invloedsfactoren hoger is dan 130%. De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag plus de historische looptijd. De historische looptijd is afhankelijk van de opslag met invloedfactoren minimaal 2 jaar en maximaal 4 jaar.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Planeconoom (t.b.v. verantwoording)	Per jaar gedurende de looptijd van het project (t.b.v. verantwoording)	Het aantal uur volgens de tweede kolom van tabel 13	Tariefgroep 8: Planeconomie	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag plus de historische looptijd. De historische looptijd is afhankelijk van de opslag met invloedsfactoren, minimaal 2 jaar en maximaal 4 jaar.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Projectmanager (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de tweede kolom van tabel 14	Tariefgroep 7a: Projectmanagement	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Projectmanagement-assistent (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de derde kolom van tabel 14	Tariefgroep 7b: Projectmanagement-assistent	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Planeconoom (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de vierde kolom van tabel 14	Tariefgroep 8: Planeconomie	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
		Stedenbouw (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de vijfde kolom van tabel 14	Tariefgroep 2: Stedenbouw	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag.	Ja, invloedsfactoren I t/m V
			Civiele techniek (aansturing)	Per jaar gedurende de looptijd van het project t.b.v. aansturing	Het aantal uur volgens de zesde kolom van tabel 14	Tariefgroep 9: Civieltechnisch projectleiden	De looptijd is het aantal jaren vanaf de vaststelling van het besluit door het bevoegd gezag.

Tabel 2. Aantal werkuren omgevingsplan, projectbesluit en kostenverhaalregels

Oppervlakte kostenverhaalsgebied	Aantal werkuren omgevingsplan voor omgevingsrecht, inclusief digitalisering en kaartmateriaal	Aantal werkuren regels kostenverhaal omgevingsplan voor grondzaken en planeconomie	Aantal werkuren projectbesluit en omgevingsvergunning voor omgevingsrecht, inclusief digitalisering en kaartmateriaal	Aantal werkuren regels kostenverhaal omgevingsplan voor planeconomie en grondzaken bij projectbesluit en omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
< 0,5 hectare	100 uur	38 uur	60 uur	25 uur
Van 0,5 tot 1 hectare	200 uur	75 uur	120 uur	50 uur
Van 1 tot 3 hectare	300 uur	113 uur	200 uur	75 uur
Van 3 tot 5 hectare	400 uur	150 uur	300 uur	100 uur
Van 5 tot 10 hectare	450 uur	173 uur	350 uur	115 uur
Van 10 tot 15 hectare	500 uur	188 uur	400 uur	125 uur
Van 15 tot 20 hectare	550 uur	300 uur	450 uur	200 uur
Van 20 tot 50 hectare	600 uur	375 uur	500 uur	250 uur
≥ 50 hectare	700 uur	450 uur	550 uur	300 uur

Tabel 3. Tarieven

Tariefgroep	Deskundigheid	€ per uur	Salarisschaal Cao Gemeenten
1	Grondzaken	158	11
2	Stedenbouw	158	11
3	Omgevingsrecht	158	11
4	Beleidsafdelingen	158	11
5	Landmeten/vastgoed informatie	124	9
6	Communicatie	138	10
7a	Projectmanagement	179	12
7b	Projectmanagement assistentie	124	9
8	Planeconomie	158	11
9	Civieltechnisch projectleiden	158	11
10	Civieltechnisch ontwerpen	158	11
11	Bestek schrijven/calculeren	124	9
12	Tekenen	112	8
13	Directievoeren	138	10
14	Toezichthouden	112	8

Tabel 4. Invloedsfactoren

Invloedsfactor en categorieën	Opslagpercentage
<i>I. Ligging kostenverhaalsgebied</i>	
Uitleglocatie (locatie buiten de bebouwde kom, waar ten minste 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is, waarbij kassen als onbebouwd gebied worden beschouwd) ¹	0%
Uitbreidingslocatie (locatie buiten de bebouwde kom, waar minder dan 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is, waarbij kassen als onbebouwd gebied worden beschouwd) ¹	0%
Inbreidingslocatie (locatie binnen de bebouwde kom, waar ten minste 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is) ¹	5%
Binnenstedelijke locatie (locatie binnen de bebouwde kom, waar minder dan 70% van de grondoppervlakte onbebouwd is) ¹	10%
Historische locatie waarvan: a. meer dan 10% van de grondoppervlakte behoort tot monumenten of archeologische monumenten, of b. de grondoppervlakte die ander cultureel erfgoed betreft, voor zover dat is beschermd op grond van artikel 4.2 of artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet, tezamen met de grondoppervlakte die behoort tot monumenten of archeologische monumenten, meer dan 50% van de totale grondoppervlakte omvat.	20%
<i>II. Type opgave</i>	
Geen herstructureringsgebied. Het bestaand openbaar gebied wordt alleen geherprofileerd.	0%
Herstructurerings- of transformatiegebied waar tot 25% van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld	10%
Herstructurerings- of transformatiegebied waar 25% tot 50% van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld	15%
Herstructurerings- of transformatiegebied waar 50% tot 75% van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld.	20%



Invloedsfactor en categorieën	Opslagpercentage
Herstructurerings- of transformatiegebied waar 75% of meer van de oppervlakte van het bestaand openbaar gebied wordt herverkaveld.	25%
<i>III. Verwervingssituatie</i>	
Geen bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	0%
Eén bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	2%
<i>IV. Ruimtelijk programma</i>	
Alleen woningbouw, bedrijvigheid, commerciële voorzieningen ² , of niet commerciële voorzieningen ²	0%
De som van de percentages die bij de hieronder vermelde functiecombinaties van toepassing zijn, met een maximum van 10%	
a. Woningbouw in combinatie met andere functies	2%
b. Bedrijvigheid in combinatie met andere functies	2%
c. Commerciële voorzieningen in combinatie met andere functies ²	2%
d. Niet commerciële voorzieningen in combinatie met andere functies ³	5%
<i>V. Onderzoeken</i>	
Geen van de hierna genoemde onderzoeken	0%
De som van de percentages die bij de onderstaande onderzoeken van toepassing zijn, met een maximum van 10%	
a. Milieueffectrapportage	8%
b. Nader archeologisch onderzoek	6%
c. Nader onderzoek luchtkwaliteit	5%
d. Bodemsanering	4%
<i>VI. Woon-werkmilieu⁴</i>	
0 tot 30 woningequivalenten per hectare (suburbaan)	0%
30 tot 40 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-2,5%
40 tot 50 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-5%
50 tot 60 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-10%
60 tot 70 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-15%
70 tot 80 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-20%
80 tot 90 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-25%
90 tot 100 woningequivalenten per hectare (stedelijk woon-werkmilieu)	-30%
> 100 woningequivalenten per hectare (hoogstedelijk woon-werkmilieu)	-35%

¹ Alleen van toepassing als geen sprake is van een historische locatie.

² Commerciële voorzieningen zijn een bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, logiesfunctie, sportfunctie of winkelfunctie.

³ Niet-commerciële voorzieningen zijn een celfunctie, gezondheidszorgfunctie of een onderwijsfunctie.

⁴ In kostenverhaalsgebieden waar ook andere functies dan wonen voorkomen, wordt het bruto-vloeroppervlak daarvan omgerekend in woningequivalenten. Daarbij geldt dat 1 woningequivalent (weq) gelijk staat aan 100 m² bruto-vloeroppervlakte of 100 m² uitgeefbare grond.

Tabel 5. Verrekenfactoren bij slopen en bouw- en woonrijp maken

$\text{verrekenfactor aanbestedingsvorm} = 1 + \frac{(\text{procentueel aandeel onderhands} \times 0\%) + (\text{procentueel aandeel openbaar} \times 25\%) + (\text{procentueel aandeel Europees} \times 100\%)}{3}$
$\text{Verrekenfactor type te slopen onroerende zaak} = 100\% - (0,5 \times \text{percentage agrarische bedrijfsgebouwen en kassen})$
$\text{Verrekenfactor aanwezigheid asbest} = 100\% + \text{het percentage asbestvervuiling}$

Tabel 6. Bestek en rapportage bij ophogen en voorbelasten

Grootte van het op te hogen of voor te belasten gebied ¹		Bestek				Rapportage		
Ten minste opp. in hectare	Ten hoogste opp. in hectare	Percentage	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare
Groter dan 0	10	100	€ 13.419,-	€ 13.419,-	€ 1.350,-	€ 6.710,-	€ 6.710,-	€ 675,-
Groter dan 10	15	90	€ 13.419,-	€ 18.225,-	€ 1.225,-	€ 6.710,-	€ 9.113,-	€ 625,-
Groter dan 15	50	75	€ 18.225,-	€ 50.625,-	€ 1.025,-	€ 9.113,-	€ 25.322,-	€ 525,-
Groter dan 50	100	50	€ 50.625,-	€ 67.500,-	€ 679,-	€ 25.322,-	€ 33.750,-	€ 350,-



Grootte van het op te hogen of voor te belasten gebied ¹		Bestek				Rapportage		
Ten minste opp. in hectare	Ten hoogste opp. in hectare	Percentage	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare	Ten minste	Ten hoogste	Per hectare
Groter dan 100	Geen limiet	Vast bedrag	€ 67.500,-	€ 67.500,-	n.v.t. (vast bedrag)	€ 33.750,-	€ 33.750,-	n.v.t. (vast bedrag)

¹ Als sprake is van kostenverhaalsdeelgebieden, wordt onder de grootte verstaan de gemiddelde grootte van de kostenverhaalsdeelgebieden. Deze wordt berekend door de totale oppervlakte van het kostenverhaalsgebied te delen door het feitelijke aantal kostenverhaalsdeelgebieden.

Tabel 7. Verhoging aantal deelgebieden bij bouw- en woonrijp maken in kostenverhaalsgebieden met meer dan 40% openbaar gebied

Norm: 1 deelgebied per 2,5 hectare kostenverhaalsgebied Als het openbaar gebied meer dan 40% van het oppervlak van het kostenverhaalsgebied omvat: 1 procentpunt meer openbaar gebied = 1% meer deelgebieden	
Percentage openbaar gebied	Verrekenfactor aantal kostenverhaalsdeelgebieden
< 50%	0,80
Van 50% tot 62,5%	0,85
Van 62,5% tot 75%	0,90
Van 75% tot 87,5%	0,95
Van 87,5% tot 100%	1,0
Van 100% tot 112,5%	1,05
Van 112,5% tot 125%	1,10
Van 125% tot 137,5%	1,15
Van 137,5% tot 150%	1,20
≥ 150%	1,20

Tabel 8. Aantal werkweken op basis van omvang programma

Omvang programma (aantal woningequivalenten)	Weken t.b.v. 1.1 Omgevingsplan	Weken t.b.v. 1.2 Stedenbouwkundig plan	Weken t.b.v. 1.3 Beeldkwaliteitsplan	Weken t.b.v. 2.2 Inrichtingsplan
Van 0 tot 25	12	8	8	6
Van 25 tot 50	13	10	10	8
Van 50 tot 100	14	12	12	10
Van 100 tot 250	15	14	14	12
Van 250 tot 500	16	16	15	14
Van 500 tot 750	17	18	16	16
Van 750 tot 1.000	18	20	17	18
Van 1.000 tot 1.250	19	22	18	19
Van 1.250 tot 1.500	20	24	19	20
Van 1.500 tot 1.750	21	26	20	21
Van 1.750 tot 2.000	22	28	21	22
Van 2.000 tot 2.500	23	30	22	23
Van 2.500 tot 3.000	24	32	23	24
Van 3.000 tot 4.000	25	34	24	25
Van 4.000 tot 5.000	26	36	25	26
≥ 5.000	27	38	26	27

Tabel 9. Aantal werkuren per werkweek

Discipline	1.1 Omgevingsplan	1.2 Stedenbouwkundig plan	1.3 Beeldkwaliteitsplan	2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte
Projectmanagement	1,5	6	2,5	2,5
Stedenbouw	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Planeconomie	0,25	4	0,75	1,25
Beleidsafdelingen	2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Communicatie	1	2	n.v.t.	2,5
Civiele techniek	n.v.t.	4	n.v.t.	n.v.t.

Discipline	1.1 Omgevingsplan	1.2 Stedenbouwkundig plan	1.3 Beeldkwaliteitsplan	2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte
Landmeten/GIS	n.v.t.	0,5	0,1	0,25

Tabel 10. Aantal werkuren per woonfunctie voor stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Aantal woonfuncties	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen) voor het stedenbouwkundig plan	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen) voor het beeldkwaliteitsplan
< 50	3	1
Tussen 50 en 100	2,7	0,9
Tussen 100 en 200	2,4	0,8
Tussen 200 en 300	2,1	0,7
Tussen 300 en 500	1,8	0,6
Tussen 500 en 750	1,5	0,5
Tussen 750 en 1.000	1,35	0,45
Tussen 1.000 en 2.000	1,2	0,4
Tussen 2.000 en 5.000	1,05	0,35
≥ 5.000	0,9	0,3

Tabel 11. Aantal deelgebieden bij bouw- en woonrijp maken

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Aantal deelgebieden
< 0,5	0,25 deelgebieden
Van 0,5 tot 1	0,5 deelgebieden
Van 1 tot 5	2 hectare per deelgebied
Van 5 tot 15	2,5 hectare per deelgebied
Van 15 tot 30	3 hectare per deelgebied
Van 30 tot 50	3,5 hectare per deelgebied
Van 50 tot 75	4 hectare per deelgebied
Van 75 tot 100	4,5 hectare per deelgebied
≥ 100	5 hectare per deelgebied

Tabel 12. Aantal werkuren per jaar voor projectmanagement en projectmanagementassistentie bij algemene financiële verantwoording en aansturing van het project

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren projectmanagement per jaar gedurende de looptijd	Uren projectmanagementassistentie per jaar gedurende de looptijd
< 1	25	12,5
Van 1 tot 5	50	25
Van 5 tot 15	75	37,5
Van 15 tot 50	100	50
Van 50 tot 100	125	62,6
≥ 100	150	75

Tabel 13. Aantal werkuren per jaar voor planeconomie bij algemene financiële verantwoording en aansturing van het project

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren planeconomie per jaar gedurende de looptijd
< 1	40
Van 1 tot 5	60
Van 5 tot 15	80
Van 15 tot 50	100
Van 50 tot 120	120
≥ 120	140

Tabel 14. Aantal werkuren per jaar voor aansturing van het project op basis van 42 werkweken

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren projectmanagement per jaar	Uren projectmanagement assistentie per jaar	Uren planeconomie per jaar	Uren stedenbouw per jaar	Uren civieltechnisch projectleiden per jaar
< 1	42	21	21	21	21
Van 1 tot 5	52,5	26,25	26,25	26,25	26,25



Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uren projectmanagement per jaar	Uren projectmanagement assistentie per jaar	Uren planeconomie per jaar	Uren stedenbouw per jaar	Uren civieltechnisch projectleiden per jaar
Van 5 tot 15	63	31,5	31,5	31,5	31,5
Van 15 tot 50	73,5	36,75	36,75	36,75	36,75
Van 50 tot 100	84	42	42	42	42
≥ 100	94,5	47,25	47,25	47,25	47,25

Tabel 15. Uitvoeringstijd bouw- en woonrijp maken

Omvang kostenverhaalsgebied (in hectare)	Uitvoeringstijd (in maanden)
< 3	12
Van 3 tot 5	15
≥ 5	18