

Plankostenverhaal bij de Gemeente Rheden

Michel Rauwers en Evert Morren
25-3-2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
	De Omgevingswet en kostenverhaal	2
	Grondslagen voor kostenverhaal	2
	Publiekrechtelijk kostenverhaal	3
2.	Huidige werkwijze gemeente Rheden	4
	Optimalisatie Planverkenning	4
3.	Voorgesteld proces verhaal plankosten in Rheden	6
	Planverkenning	6
	Planuitwerking/toetsing.....	7
	Haalbaarheidsovereenkomst (HOK)	7
	Plankosten HOK	8
	Samenwerkingsovereenkomst (SOK).....	8
	Plankosten SOK.....	9
	Formele aanvraag	9
	Realisatie & Oplevering	9
4.	Werkwijze plankostenscan	11

1. Inleiding

De gemeente Rheden heeft behoefte aan een gestructureerde wijze van het verhalen van plankosten bij ruimtelijke projecten. Momenteel gebeurt dat niet of nauwelijks terwijl er via de Omgevingswet (Ow) voldoende mogelijkheden zijn om dit goed te regelen. In deze memo worden de mogelijkheden voor kostenverhaal nader uitgewerkt, waarbij de focus ligt op het verhalen van plankosten. De uitgangspunten kunnen echter ook gehanteerd worden voor kostenverhaal in bredere zin, zoals civieltechnische kosten. Een nota kostenverhaal kan een nadere onderbouwing zijn hiervoor.

De Omgevingswet en kostenverhaal

De Ow heeft als doel de regels voor ruimtelijke ordening te vereenvoudigen en te integreren. Een onderdeel van deze wet is het kostenverhaal, dat ervoor zorgt dat gemeenten de kosten die zij maken voor publieke voorzieningen kunnen verhalen op de ontwikkelaars van (bouw)projecten. Dit is van belang om te voorkomen dat de gemeentelijke begroting onevenredig wordt belast door de kosten van nieuwe ontwikkelingen.

Onder de Ow zijn er twee hoofdmethoden voor kostenverhaal: publiekrechtelijk en privaatrechtelijk.

- Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, gevolgd door een kostenverhaalsbeschikking, waarbij de gemeente een formele beschikking afgeeft waarin de kosten worden vastgesteld en verhaald. Bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) dienen kostenverhaalsvoorschriften te worden opgenomen.
- Privaatrechtelijk kostenverhaal gebeurt via overeenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemer(s). Deze zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomsten worden gesloten voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld en bij voorkeur voordat het ontwerp omgevingsplan ter visie wordt gelegd. Het voordeel van privaatrechtelijk kostenverhaal is dat het flexibiliteit en maatwerk biedt, omdat de gemeente en de initiatiefnemer specifieke afspraken kunnen maken die passen bij de aard en omvang van het project.

In deze memo wordt met name ingegaan op het privaatrechtelijke kostenverhaal (en dan met name plankosten) via anterieure overeenkomsten, aangezien dit het merendeel vormt van de dagelijkse praktijk in gebiedsontwikkeling. Privaatrechtelijk kostenverhaal heeft bovendien de voorkeur van de wetgever en van de gemeente. Privaatrechtelijk contracteren biedt meer vrijheden, geeft de initiatiefnemer in een vroeg stadium duidelijkheid over de hoogte van het kostenverhaal en verschaft de gemeente zekerheid dat publiekrechtelijk kostenverhaal achterwege kan blijven.

Grondslagen voor kostenverhaal

Kostenverhaal is verplicht bij aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in artikel 8.13 van het omgevingsbesluit. Het kostenverhaal kent onder de Ow een meer dwingende vorm dan in de voorloper, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onder de Ow is het verboden bouwactiviteiten te verrichten zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald. Dit gaat over plankosten, maar het kan ook gaan over bijvoorbeeld bijdragen voor het openbare gebied. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal moeten de te verhalen kosten voldoen aan een aantal criteria:

- Het moet gaan om aangewezen bouwactiviteiten (art. 8.13 omgevingsbesluit);
- De kosten moeten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst (bijlage IV omgevingsbesluit);
- De kosten dienen naar rato van de PPT criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) toegerekend te worden aan het plan;
- De kosten mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten in het gebied.

Deze criteria gelden echter niet rechtstreeks voor privaatrechtelijk kostenverhaal, waar enige mate van contractvrijheid mogelijk is. Zo kan privaatrechtelijk een bijdrage voor een zonnenveld worden gevraagd, ondanks dat een zonnenveld geen aangewezen bouwplan is. Uiteraard dient er met een schuin oog gekeken worden naar de publiekrechtelijke uitgangspunten, zodat er sprake is van een uitlegbaar en realistisch kostenverhaal. Dit geeft de gemeente en ontwikkelende partijen de mogelijkheid om maatwerkafspraken te maken. Dit geldt zowel voor de hoogte van de financiële bijdragen als het moment van betalen. Een ander voordeel van privaatrechtelijk kostenverhaal is dat er in het omgevingsplan geen regels over kostenverhaal hoeven te staan.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt plaats door kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het is zaak het publiekrechtelijk kostenverhaal tijdig op te tuigen, zeker bij een BOPA. Een BOPA vindt plaats op aanvraag en moet binnen acht (bij verlenging van de procedure veertien) weken worden beschikt. Als op het moment van aanvraag van de BOPA nog geen samenwerkingsovereenkomst is gesloten dienen op korte termijn kostenverhaalsvoorschriften opgesteld te worden.

De daadwerkelijke inning van een publiekrechtelijke exploitatiebijdrage vindt plaats door een kostenverhaalsbeschikking. Die beschikking dient een initiatiefnemer bij de gemeente aan te vragen. Er moeten dan wel kostenverhaalregels of -voorschriften in een plan zijn opgenomen, anders is het kostenverhaal niet mogelijk en betaalt een initiatiefnemer dus niet mee aan het kostenverhaal. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal geldt een bouwstop tot het moment dat het bedrag zoals opgenomen in de kostenverhaalbeschikking is voldaan. Omdat de gemeente sterk inzet op privaatrechtelijk kostenverhaal blijft het publiekrechtelijk kostenverhaal in deze memo verder buiten beschouwing.

2. Huidige werkwijze gemeente Rheden

De gemeente Rheden beschikt over een Procesbeschrijving Particuliere Initiatieven van 11 september 2024. Daarmee ligt er een gedegen kader om het kostenverhaal mee op te tuigen. In de procesbeschrijving worden de volgende categorieën beschreven:

- Categorie A (Passende Omgevingsplanactiviteit);
- Categorie B (BOPA afwijkende bouwactiviteiten);
- Categorie C (BOPA afwijkend gebruik);
- Categorie D (BOPA afwijkend gebruik ‘breed’ of wijziging Omgevingsplan);
- Categorie E (project gebiedsontwikkeling).

Voor de categorieën A/B/C wordt vaste (forfaitaire) vergoeding gevraagd, een standaardtarief op basis van de legesverordening. Voor de categorieën D en E wordt een hogere vergoeding gevraagd. De wijze waarop de hoogte van het bedrag wordt vastgesteld is in de Procesbeschrijving nog niet vastgelegd. Dit is mede aanleiding tot het opstellen van dit advies.

Onafhankelijk van de categorie wordt altijd dezelfde werkwijze gehanteerd:

- Het **Conceptverzoek**, ook wel de informele of voorbereidende fase genoemd, waar binnen drie fasen of stappen worden onderscheiden:
 - De **Planverkenning**, waarbij globaal wordt gekeken of een plan kansrijk is. Eerder ook wel de Voortoets of Quick Scan genoemd;
 - De **Planuitwerking**, waarbij een plan (ontwerp, schets, stedenbouwkundig plan) wordt uitgewerkt en beoordeeld;
 - De **Toetsing**, waarbij getoetst wordt aan beleid en wetgeving en een onderbouwing wordt opgesteld. Dit met als doel de formele fase zo soepel mogelijk te laten verlopen.
- De **formele aanvraag** omgevingsvergunning (of wijziging Omgevingsplan).

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven hoe het kostenverhaal in het proces wordt ingebed en welke functierollen daarbij betrokken zijn. Eerst wordt echter nog een optimalisatie geschetst van het onderdeel planverkenning in het huidige proces omdat juist met het onderdeel planverkenning een goede basis kan worden gelegd voor de rest van het proces én voor het kostenverhaal.

Optimalisatie Planverkenning

In de Procesbeschrijving wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Plannen uit de categorieën A en B.
Deze plannen worden door de casemanager voorgelegd aan de benodigde beleidsdisciplines.
- Plannen uit de categorieën C, D en E.
Deze plannen worden behandeld door de intake tafel en op die wijze integraal beoordeeld.

Voordat het in de intake tafel wordt behandeld dient te worden bepaald in welke categorie het plan valt.

Momenteel is de wijze van aanleveren en behandelen redelijk vormvrij. Dit zorgt ervoor dat de intake, toetsing en uitkomst van de intake tafel niet altijd gelijk is. Dit is een aandachtspunt voor het contracteren, omdat juist in deze fase de basis wordt gelegd voor het bepalen van de vervolgstappen en de wijze waarop de gemeente haar rol pakt.

Advies: zorg voor een uniforme en gestructureerde werkwijze bij de intake tafel. Hanteer een standaard (formulier) voor aanleveren van plannen door de initiatiefnemer en gebruik een standaard (formulier) voor input van de beleidsvelden. Om het proces soepel te laten verlopen wordt verder geadviseerd een secretaris en voorzitter aan te stellen voor de intake tafel.

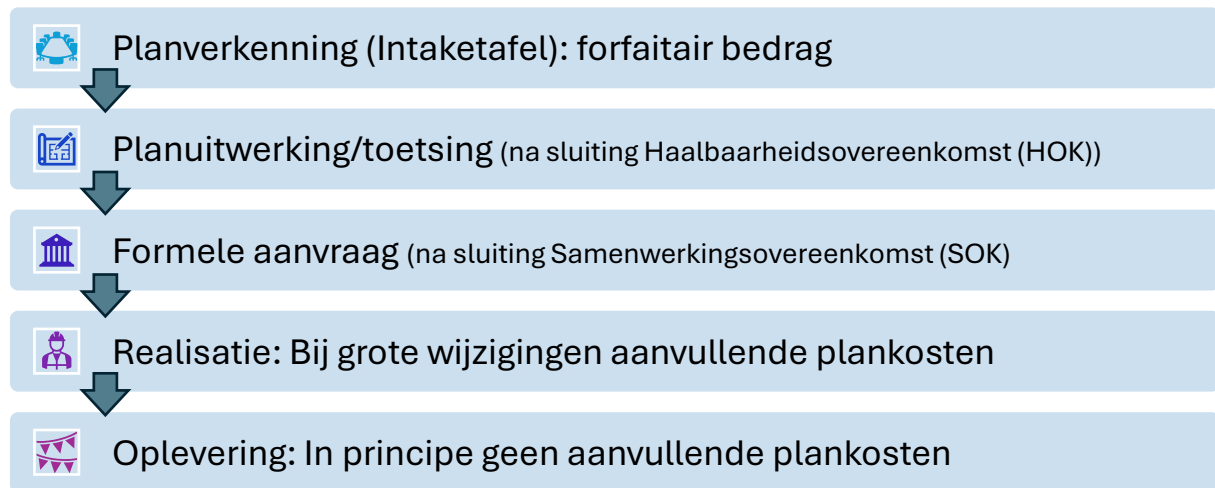
Na de beoordeling van het plan door de verschillende beleidsvelden wordt er een besluit genomen over het vervolg. Ook hier is het van belang dat het proces hierover duidelijk is. Met name de duidelijkheid en werkwijze bij 'twijfelgevallen' is van belang. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om tegengestelde belangen tussen beleidsvelden, onderlinge afhankelijkheden of onduidelikheden in beleid. Juist in deze gevallen dient duidelijk te zijn wie een knoop doorhakt en besluit over de voortgang.

Advies: zorg voor een uniforme en gestructureerde besluitvorming na de intake tafel, met name bij twijfelgevallen. Een mogelijke rol kan hier weggelegd zijn voor een wethouder RO die besluit over de voortgang, al dan niet met instemming van het college. Door dit op gestructureerde maar informele wijze vorm te geven (via bijvoorbeeld een PFO), is er bewegingsruimte voor de organisatie om te zoeken naar oplossingen voor projecten die beleidsmatig niet volledig passend of duidelijk zijn.

Als finale afronding van deze fase is het nodig dat bij een positief besluit goed wordt vastgelegd welke zaken in de intake tafel zijn behandeld en welke aandachtspunten hieruit zijn gekomen. Ook dient bepaald te worden welke procedure gehanteerd wordt, zodat helder is hoe omvangrijk het vervolg is voor de gemeente.

3. Voorgesteld proces verhaal plankosten in Rheden

Naar aanleiding van de Procesbeschrijving Particuliere Initiatieven en gesprekken met de betrokken ambtenaren is er een werkwijze plankostenverhaal uitgewerkt. Deze is hieronder schematisch weergegeven en wordt daarna per fase toegelicht.



Planverkenning

De in hoofdstuk 2 beschreven categorisering in A, B, C, D en E is niet alleen van belang voor de wijze van beoordeling van de plannen, maar ook voor de wijze waarop kostenverhaal plaatsvindt. Op (of in vervolg op) de intaketafel dienen door de casemanager/projectleider en de planeco-noon twee vragen positief te worden beantwoord om te bepalen of het kostenverhaal uit de Omgevingswet van toepassing is.

1. Dienen de planologische kaders van het omgevingsplan gewijzigd te worden?
Zo ja, dan dient vraag 2 beantwoord te worden. Als het plan wél binnen het omgevingsplan past is sprake van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit en is kostenverhaal in principe *niet* aan de orde.
2. Is het initiatief een aangewezen bouwplan?
Vastgesteld moet worden of het plan van de initiatiefnemer kostenverhaalsplichtig is op basis van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Is dat het geval, dan is de gemeente *verplicht* kosten te verhalen. Betreft het geen aangewezen bouwplan dan kan overigens nog steeds een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten worden, mits partijen hier overeenstemming over bereiken.

Als het privaatrechtelijk kostenverhaal via een anterieure overeenkomst niet van toepassing is, worden de leges uit de legesverordening in rekening gebracht.

Als kostenverhaal wel van toepassing is, worden de plankosten berekend op basis van de Plankostenregeling. Dat wordt verder in deze memo uitgewerkt.

N.B. In sommige gevallen *kan* de gemeente afzien van kostenverhaal, namelijk als

- a. het verhaalbare bedrag minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. de gemeente geen kosten maakt voor bouw- en woonrijpmaken; of

- c. de kosten alleen betrekking hebben op de aansluiting op de openbare ruimte of op nutsvoorzieningen.

Geadviseerd wordt uit te gaan van het principe “kosten verhalen, tenzij...”. Waarbij het uitgangspunt moet zijn dat de gemeente de kosten die zij maakt vergoed krijgt. Voor kleine plannen kan worden aangesloten bij artikel 13.5 van de Omgevingsregeling. Daar worden vaste bedragen genoemd voor kleine bouwactiviteiten, zodat wel kostenverhaal plaatsvindt, maar dan zo pragmatisch mogelijk.

Als na een positief besluit op de intaketafel in de gesprekken tussen casemanager/projectleider en initiatiefnemer blijkt dat initiatiefnemer niet bereid is of lijkt een haalbaarheidsovereenkomst (en vervolgens samenwerkingsovereenkomst) met de gemeente aan te gaan of een aanvraag indient zonder dat het kostenverhaal al middels een samenwerkingsovereenkomst is verzekerd is de gemeente verplicht *publiekrechtelijk* kostenverhaal toe te passen. Zie hiervoor hoofdstuk 1.

Planuitwerking/toetsing

Als sprake is van een bouwplan waarop het kostenverhaal van toepassing is (en dus niet via de legesverordening wordt gewerkt) is het zaak met de initiatiefnemer te contracteren. Dit gebeurt in twee fases:

1. Een haalbaarheidsovereenkomst (HOK).
De HOK heeft betrekking op de haalbaarheidsfase.
2. Een samenwerkingsovereenkomst (SOK).
De SOK heeft betrekking op de ontwikkelings- en realisatiefase.

Haalbaarheidsovereenkomst (HOK)

Zo snel mogelijk na een positief besluit uit de intaketafel wordt een HOK opgesteld en gesloten met de initiatiefnemer. In principe vinden er ook geen inhoudelijke werkzaamheden plaats totdat de HOK is gesloten, immers: het kostenverhaal is nog niet verzekerd totdat de HOK is gesloten.

Direct na sluiten van de HOK wordt het voorschot van de plankosten voor deze fase (zie hierna) gefactureerd. De HOK wordt, samen met een eventueel op te stellen projectplan, aan het college ter besluitvorming voorgelegd. Daarmee is er tevens bestuurlijke afhechting van deze fase. De keuze of een projectplan aan het college wordt voorgelegd kan per project verschillen. Hier kunnen nadere afspraken over gemaakt worden.

De planuitwerking en toetsing vinden plaats na sluiting van de HOK. Daar krijgen onder andere de volgende zaken een plek:

- Bepalen haalbaarheid: kunnen alle aandachtspunten uit de intaketafel opgelost worden? Een duidelijk verslag uit de intaketafel is hierbij een voorwaarde voor een efficiënt proces.
- Past het plan volledig binnen beleid en zo nee; zijn we bereid daar vanaf te wijken? (N.B. Wanneer afgeweken wordt, dient de afweging en eventuele besluitvorming hierover helder te zijn om precedentwerking te voorkomen).

- Afspraken maken over het vervolg, zoals de procedure, plankosten, kaderstelling, programma, et cetera die vast worden gelegd in de SOK.
- Bestuurlijke afhechting: via een collegevoorstel waarin conclusies worden getrokken over de haalbaarheid. Bij een positieve uitkomst is dit ook het moment waarop de raad een besluit kan nemen over de kaders, afhankelijk van de gekozen route (reguliere of uitgebreide procedure)

Plankosten HOK

De hoogte van de plankosten wordt bepaald door de casemanager/projectleider en de planeco-
noom. Voor het bepalen van de plankosten wordt gebruik gemaakt van de plankostenscan. Dit is
een Ministeriële regeling (hoofdstuk 13 Omgevingsregeling). In hoofdstuk 4 wordt het invullen
van de plankostenscan nader toegelicht.

De plankostenscan wordt door veel gemeenten gehanteerd. Belangrijkste voordelen van het ge-
bruik van de plankostenscan zijn:

- De berekening is relatief eenvoudig uit te voeren. Door het invullen van een vragenlijst
ontstaat een inschatting van de te maken plankosten.
- De berekening is uniform en wordt gezien als de standaard voor het berekenen van plan-
kosten bij gemeentes. Ontwikkelaars kennen de werkwijze ook, wat het gesprek erover
en de acceptatie ervan vergemakkelijkt.
- De plankostenscan is formeel een publiekrechtelijk instrument en werpt daardoor zijn
schaduw vooruit. Bij publiekrechtelijk kostenverhaal via de Omgevingswet zal de uit-
komst gelijk zijn.

De uitkomst van de plankostenscan is een bedrag aan plankosten voor de hele fase van het initi-
atief c.q. project. Een praktische werkwijze is om een vast percentage van de plankosten te re-
serveren voor de fase van de HOK. Op basis van praktijkervaring wordt geadviseerd een persen-
tage van 30% aan te houden voor deze fase. Deze kosten worden als voorschot op het uiteinde-
lijk kostenverhaal gezien en worden daarom op de totale plankosten in mindering gebracht. Als
een initiatief of project niet doorgaat wordt de in de HOK overeengekomen bijdrage niet terugbe-
taald.

Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

De afronding van de haalbaarheidsfase is een collegebesluit waarin conclusies worden getrok-
ken over de haalbaarheid. Bij een positief besluit wordt (als de initiatiefnemer door wil met het
initiatief) de SOK gesloten. Het is praktisch om het besluit over de haalbaarheid en het sluiten
van de SOK in één collegebesluit te vatten, zodat sprake is van een integraal besluit.

In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken gemaakt over onder meer:

- De hoogte van de plankosten.
- De zekerstelling (bij voorkeur een bankgarantie).
- Woningbouwcategorieën.
- Bouw- en woonrijpmaken.
- Aanbestedingsplicht.

- Instandhouding parkeren, groen, water.
- Aansprakelijkheid.

Als initiatiefnemer wel een HOK heeft gesloten, maar niet bereid is een SOK aan te gaan, dient alsnog teruggevallen te worden op het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Plankosten SOK

Bij de SOK worden de plankosten geactualiseerd op basis van de meeste recente inzichten. Wanneer een plangebied, programma of doorlooptijd wijzigt heeft dit gevolgen voor de hoogte van de plankosten. Ook kan het voorkomen dat de inzet van de gemeente of initiatiefnemer anders is dan vooraf bedacht.

De uitkomst van de herberekening, minus de reeds betaalde bijdrage voor de HOK, is het bedrag aan plankosten dat resteert om op te nemen in de SOK. Als er geen wijzigingen zijn ten opzichte van de situatie ten tijde van sluiting van de HOK wordt bij de SOK dus de resterende 70% van de plankosten in rekening gebracht.

Formele aanvraag

Als de SOK is gesloten markeert dit ook direct het begin van de volgende fase, waarin de volgende werkzaamheden plaatsvinden:

- De plannen worden definitief uitgewerkt en getoetst door de diverse gremia, zoals welstand.
- Bij de uitwerking van een eventueel openbaar gebied wordt getoetst aan een civieltechnisch handboek/programma van eisen, die als randvoorwaardelijk kader onderdeel uitmaakt van de SOK.
- De ruimtelijke procedures worden opgestart en doorlopen, inclusief bestuurlijke besluitvorming en participatie. Na de ruimtelijke procedures worden concrete stappen gezet om tot realisatie te komen, zoals het aanvragen van vergunningen.

Realisatie & Oplevering

Naarmate het initiatief of project vordert neemt de kans af dat er nog aanpassing van de hoogte van de plankosten nodig is. Tijdens de realisatie en oplevering zijn de kosten voor de gemeente in de regel vooral het toezicht op de uitvoering en het oplossen van problemen die zich voordoen bij zaken waar de gemeente een actieve rol zou moeten hebben. Het gaat dan meestal over de raakvlakken in het openbare gebied en een zorgvuldige uitvoering van hetgeen afgesproken is.

Toch is het goed om ook in deze fase alert te blijven op plankosten. Met name in wijzigingen van programma, langere doorlooptijden of onverwachtse zaken die optreden kunnen extra kosten gemaakt worden die door de gemeente vooraf niet voorzien waren. Het is dan zaak af te wegen wat nog acceptabel is qua te maken kosten en wanneer er echt sprake is van meerwerk dat de gemeente in rekening wil brengen. Afwijkingen betekenen ook vaak extra kosten voor de initiatiefnemer, dus het is zaak in goed overleg te bepalen hoe om wordt gegaan met de situatie.

Afhankelijk van de omvang, duur en complexiteit van een project zullen hierover afspraken worden gemaakt in de SOK. Bij een overzichtelijk project zullen de plankosten in de SOK over het algemeen worden gefixeerd, maar er kan aanleiding zijn in de SOK een bepaling op te nemen dat de plankosten in de realisatiefase worden herzien als de in de SOK opgenomen plankosten niet meer toereikend zijn door vertraging en/of toedoen van de initiatiefnemer.

4. Werkwijze plankostenscan

De plankostenscan (pk-scan) is een door het Ministerie van BZK opgestelde regeling. Van de pk-scan zijn twee versies beschikbaar: een versie MET tijdvak en een versie ZONDER tijdvak. De versie zonder tijdvak gaat over organische gebiedsontwikkeling, zonder duidelijk eindbeeld. De berekening van plankosten is daarmee ook enigszins afwijkend van de pk-scan MET tijdvak. In deze memo wordt uitgegaan van de pk-scan MET tijdvak, omdat dit de plannen zijn die in het proces van intaketafel → HOK → SOK aan de orde zijn.

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak		
Vragenlijst		
Datum Gemeente: Projectnaam: Kostenverhaalsgebied:	22-11-2024	 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Algemeen		
1 info	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend	[] jaar de totale looptijd van het project is dan 0,00 jaar

De eerste stappen van de berekening van de plankostenscan zijn relatief eenvoudig. Aan de hand van een vragenlijst wordt het plan gedefinieerd en ontstaat er een eerste inzicht in de hoogte van de te verhalen plankosten. Daarbij moet uitgegaan worden van de fictie dat de gemeente alle werkzaamheden doet. De verdeling van werkzaamheden tussen partijen is een keuze die later gemaakt kan worden. Als deze verdeling aan het begin al wordt gehanteerd kunnen kosten later onjuist verdeeld worden, of worden wellicht kosten vergeten.

Na het invullen van de vragenlijst kan er gekozen worden welke producten gemaakt dienen te worden in het kader van het plan. Het is daarbij belangrijk te weten dat eventuele onderzoeken en de begeleiding en toetsing hiervan geen onderdeel uitmaken van de plankostenscan. Deze dienen dus separaat geraamd te worden.

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak Producten/werkzaamheden		Invloedsfactoren : <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;"></td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: right;">omschrijving:</td> </tr> <tr> <td>I Ligging kostenverhaalsgebied</td> <td>25%</td> <td>inbreiding</td> </tr> <tr> <td>II Type opgave</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III Verenvoerssituatie</td> <td>0%</td> <td>0 ontegeningsbeschikking(en)</td> </tr> <tr> <td>IV Type programma</td> <td>0%</td> <td>woonfunctie</td> </tr> <tr> <td>V Onderzoeken</td> <td>0%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VI Woon-werkmilieu</td> <td>-100%</td> <td>stedelijk</td> </tr> </table>				omschrijving:	I Ligging kostenverhaalsgebied	25%	inbreiding	II Type opgave	0%		III Verenvoerssituatie	0%	0 ontegeningsbeschikking(en)	IV Type programma	0%	woonfunctie	V Onderzoeken	0%		VI Woon-werkmilieu	-100%	stedelijk
		omschrijving:																						
I Ligging kostenverhaalsgebied	25%	inbreiding																						
II Type opgave	0%																							
III Verenvoerssituatie	0%	0 ontegeningsbeschikking(en)																						
IV Type programma	0%	woonfunctie																						
V Onderzoeken	0%																							
VI Woon-werkmilieu	-100%	stedelijk																						
Datum	22-11-2024	 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties																						
Gemeente:																								
Projectnaam:																								
Kostenverhaalsgebied:																								
ANTWOORDEN UIT VRAGENLIJST OPHALEN		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">(I tm V) complexiteitsfactor algemeen</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">105%</td> </tr> <tr> <td>(I,II,V,VI) complexiteitsfactor stedenbouw</td> <td style="text-align: right;">81%</td> </tr> </table>		(I tm V) complexiteitsfactor algemeen	105%	(I,II,V,VI) complexiteitsfactor stedenbouw	81%																	
(I tm V) complexiteitsfactor algemeen	105%																							
(I,II,V,VI) complexiteitsfactor stedenbouw	81%																							

Producten/werkzaamheden	welke disciplines werken aan het produkt?	Aantal	Uren of bedrag	Tarief	complexiteitsfactor ?
1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied					
☒ 1.1	A Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan				
opstellen en vaststellen omgevingsplan		Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	0% 300	€ 151	ja 10%
		Projectmanagement	7,5% 0	€ 171	ja 10%
		Stedenbouw	10% 0	€ 151	ja 10%

Nadat deze stappen doorlopen zijn ontstaat een eerste inzicht in het resultaat van de plankos-
tenscan. Gevoelsmatig kan het bedrag dan aan de hoge kant zijn, maar daarbij dient in het

achterhoofd gehouden te worden dat dit alle kosten betreft die gemaakt worden in het kader van het plan, ook die van de initiatiefnemer.

</

Als laatste stap dient de bijdrage per eigenaar bepaald te worden. Deze stap vergt wat meer inzicht in de werkwijze van partijen (wie doet wat). Het is dan ook van belang dat de plankosten-scan wordt ingevuld door de casemanager/projectleider samen met de planeconoom. De pk-scan biedt houvast door aan te geven welke bandbreedte acceptabel is qua verdeling van de werkzaamheden tussen gemeente en initiatiefnemer.

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak			
De plankostenbijdrage per eigenaar.			
Wanneer de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd heeft de aanvrager van de beschikking recht op (maximale) aftrek van kosten, mits de gemeente akkoord heeft gegeven op het geleverde produkt (artikel 13.8 Or)			
Datum	22-11-2024		
Gemeente:			
Projectnaam:			
Kostenverhaalsgebied:			
Totale opbrengstpotentie in het kostenverhaalsgebied:		1,00	
Totaal resultaat plankosten		1,00	naam gro opbrengs
		1,00	
		aandeel in de plankosten is;	eigenaar voert onderstaande activiteiten uit: cf art 13.8 Or
		100%	
		euro's	zelf vergoedingspercentage invoeren
		0%	vermind bedrag hoogste v art 13.8
			maximaal
Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied		euro's	
1.1	Opstellen en procedure gedetailleerd omgevingsplan	€ -	
	opstellen en vaststellen omgevingsplan	€ -	
	Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	€ -	

Na het doorlopen van alle stappen ligt er een uitkomst die met de initiatiefnemer besproken kan worden. Bij contracteren via een HOK/SOK is er ruimte om gezamenlijk met de initiatiefnemer te zoeken naar een passend kostenverhaal. Dat is voor een deel onderhandeling die vaak onderdeel is van de totale planvorming en bijbehorende (privaatrechtelijke) afspraken tussen partijen.