Gemeente Assen



Spelregels & Tarieven

Plankosten

onderdeel van

Nota Kostenverhaal & Financiële bijdragen gemeente Assen

Inhoud

1 INLEIDING 3

2 SAMENSTELLING PLANKOSTENTARIEVEN 3

3 WELKE WERKZAAMHEDEN VOERT DE GEMEENTE UIT 4

4 WANNEER WORDEN DE KOSTEN IN REKENING GEBRACHT 5

5 TOELICHTING TARIEVEN PLANKOSTEN 5

5.1 CLUSTER 1 "PLANNEN MET BEPERKTE RUIMTELIJKE IMPACT" 5
5.2 CLUSTER 2 "PLANNEN > 1 WONING-EQ" 5
5.2.1 Opslagfactor op Tarief Cluster 2 6
5.3 CLUSTER 3: MAATWERK 7

BIJLAGE A: TARIEVENBRIEF PLANKOSTEN 2023 8

BIJLAGE B: KOSTENSOORTEN PLANKOSTEN BASISTARIEF 9

BIJLAGE C: PROJECTSPECIFIEKE KOSTEN 9

BIJLAGE D: VOORBEELDBEREKENINGEN (PRIJSPEIL 1/1/2023) 9

1 Inleiding

In het kader van het verplicht kostenverhaal bij particuliere initiatieven brengt de gemeente kosten in rekening voor haar ureninzet en door de gemeente eventueel uit te voeren/te bekostigen onderzoeken. Deze ureninzet van gemeente en derden en kosten van onderzoeken worden plankosten genoemd. In de Nota Kostenverhaal & Financiële bijdragen gemeente Assen is beschreven wanneer kostenverhaal op een privaat initiatief van toepassing is.

In deze spelregels & tarieven is toegelicht welke plankosten de gemeente bij een initiatiefnemer in rekening brengt, wanneer deze in rekening worden gebracht en welke werkzaamheden de gemeente hiervoor (in hoofdlijnen) uitvoert. Deze spelregels maken onlosmakelijk deel uit van de Nota kostenverhaal gemeente Assen.

Om de hoogte van de plankosten in beeld te brengen is bij het publiekrechtelijk kostenverhaal onder de Omgevingswet per 1/1/2024 hoofdstuk 13 uit de Omgevingsregeling[1] op de berekening van plankosten van toepassing. Ook het privaatrechtelijk plankostenverhaal is gebaseerd op de Omgevingsregeling. Voor het privaatrechtelijke kostenverhaal van de plankosten hanteert de gemeente een aantal tarieven. In hoofdstuk 2 is dit nader toegelicht.

De gemeente brengt deze plankosten gefaseerd bij de initiatiefnemer in rekening, deels bij de intentieovereenkomst en deels bij de anterieure overeenkomst. Zie hiervoor hoofdstuk 4.

De tarieven worden jaarlijks bij de begroting voor het volgend jaar geïndexeerd op basis van de cpi SA20[2] medio dat lopende jaar en gepubliceerd in een Tarievenbrief Plankosten. Bij een update van de ministeriele plankostenscan naar een nieuw prijspeil wordt bij de eerstvolgende actualisering van de tarieventabel deze ook weer in lijn gebracht met de tarieven vanuit deze geactualiseerde plankostenscan.

2 Samenstelling Plankostentarieven

De plankosten worden bepaald op basis van het plan van de initiatiefnemer. Er wordt gerekend op basis van woningequivalenten (Woning-eq). Het volgende geldt:

Woningequivalenten			Per		
A	Woningen	:	1	stuk =	1 Woning-eq
B	Niet-woningbouw in een gemengde totaalontwikkeling met woningbouw	:	100	m2 bvo =	1 Woning-eq

Figuur 1: Woningequivalenten

Voor het kostenverhaal van het privaatrechtelijke spoor bestaat het te betalen totaaltarief voor plankosten (zonder BTW) uit een aantal onderdelen. (Zie Figuur 2)

Voor het basistarief geldt voor de clusters 1 en 2 een tarieventabel, deze is opgenomen in bijlage A. Voor cluster 3 geldt maatwerk. In hoofdstuk 5 zijn de tarieven en clusters nader toegelicht.

[1] Hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling bevat de regeling die de inhoud, berekening en maximale hoogte van de plankosten bepaalt bij publiekrechtelijk kostenverhaal. Tot de invoering van de Omgevingswet is de regeling onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing: “Regeling plankosten exploitatieplan van 30 januari 2017” . Deze regeling wordt ook aangeduid als “Plankostenregeling”.

[2] Cijfer van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): Consumentenprijsindex, exclusief energie, voedingsmiddelen, alcoholhoudende dranken en tabak

Naast het basistarief worden nog (indien van toepassing) kosten voor voorbereiding en toezicht en eventuele projectspecifieke plankosten in rekening gebracht.

Afhankelijk van de ligging van de ontwikkellocatie kan een opslag van toepassing zijn.

A	**Basistarief plankosten**			**Opslag**
	Cluster 1	Plannen met beperkte ruimtelijke impact	Zie hoofdstuk 5	n.v.t.
	óf			
	Cluster 2	(woning)bouwplannen van 2 t/m 150 woning-eq		voor specifieke locaties, Zie paragraaf 5.2.1
	óf			
	Cluster 3	plannen die niet onder cluster 1 of cluster 2 vallen		n.v.t.
B	**Voorbereiding en Toezicht**			
	Deze kosten zijn van toepassing als er sprake is van civiele werken, waarbij voorbereiding en toezicht aan de orde is. De kosten zijn afhankelijk van de kosten van inrichting van het openbaar gebied en maken deel uit van de raming voor de inrichtingskosten van het openbaar gebied. Deze plankosten zijn niet opgenomen in het bovengenoemde basistarief. Er vindt dus geen dubbeltelling plaats.			
C	**Projectspecifieke plankosten**			
	Deze plankosten zijn niet opgenomen in het basistarief, omdat deze in de Omgevingsregeling, artikel 13.1 zijn uitgezonderd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de kosten van voorbereiding en toezicht op bodemsanering. In Bijlage C is opgenomen welke plankosten niet binnen de regeling vallen en daarmee ook niet in het basistarief zijn opgenomen. Deze projectspecifieke kosten worden, indien van toepassing, separaat in rekening gebracht.			

Figuur 2: Onderdelen plankosten

In bijlage D zijn diverse voorbeeldberekeningen opgenomen waaruit voor diverse plannen blijkt op welke wijze de hoogte van de te betalen plankosten wordt bepaald.

3 Welke werkzaamheden voert de gemeente uit

In bijlage A is de tarieventabel van de basistarieven opgenomen. Voor dit tarief voert de gemeente de volgende werkzaamheden uit.

- Gemeente begeleidt het planproces ambtelijk intern en legt het voor aan het bestuur, koppelt terug naar initiatiefnemer, stelt collegevoorstellen en eventueel benodigde raadsvoorstellen op.
- Gemeente stelt een intentie- en anterieure overeenkomst op
- Gemeente stelt kaders in de vorm van randvoorwaarden/uitgangspunten/kavelpaspoort/bouwenvelop
- Gemeente toetst bouwplan/inrichtingsplan/stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan aan gestelde kaders
- Gemeente toetst de benodigde (gebieds-)onderzoeken
- Gemeente toetst ruimtelijk plan aan beleid en kaders en brengt het in procedure, indien akkoord en nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend door alle partijen
- Gemeente stelt een raming op voor de bepaling van de kosten van het openbaar gebied
- Overleggen tussen gemeente en initiatiefnemer om te komen tot een kwalitatief passend plan en een goede ruimtelijke ordening
- Indien nodig ondersteunt de gemeente bij de communicatie met de directe omgeving en evt. participatie

De initiatiefnemer voert in elk geval de volgende werkzaamheden uit.

- Initiatiefnemer maakt bouwplan/inrichtingsplan/stedenbouwkundig plan/concept-beeldkwaliteitsplan

- Initiatiefnemer stelt ruimtelijke plan op inclusief beeldkwaliteitsplan
- Initiatiefnemer stelt ruimtelijk onderbouwing op
- Initiatiefnemer voert benodigde (gebieds-)onderzoeken uit
- Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie met de directe omgeving en eventuele participatie /omgevingsmanagement

4 Wanneer worden de kosten in rekening gebracht

De te betalen plankosten worden gefaseerd bij de initiatiefnemer in rekening gebracht:



1. Bij de intentieovereenkomst:
    - wordt in elk geval 20% van de plankosten van het Basistarief plus eventuele opslag in rekening gebracht. Dit doet de gemeente om de kosten van inzet in deze fase te kunnen dekken. Basis voor de plankostenberekening is het voorlopig ontwerp.
    - Indien er in deze fase sprake is van projectspecifieke plankosten, zal de gemeente bij de intentieovereenkomst deze kosten in rekening brengen.
2. Bij de anterieure overeenkomst
    - Worden de plankosten in rekening gebracht, op basis van het definitieve ontwerp. Het prijspeil voor het totale plankostentarief is de datum ondertekening van de anterieure overeenkomst. Op deze berekende plankosten worden de bij de intentieovereenkomst reeds betaalde plankosten in mindering gebracht.
    - Worden de resterende projectspecifieke kosten evenals de kosten voor voorbereiding en toezicht in rekening gebracht.

5 Toelichting tarieven Plankosten

5.1 Cluster 1 “Plannen met beperkte ruimtelijke impact”

Voor plannen met een beperkte ruimtelijke impact wordt een vast tarief per plan in rekening gebracht. Dit zijn plannen, waarbij er vanuit wordt gegaan dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, en de ruimtelijke inpassing geen of slechts zeer beperkte gevolgen zal hebben voor de inrichting van het omliggende gebied waardoor de door de gemeente te maken plankosten zeer beperkt zullen zijn.

Dit tarief geldt alleen voor onderstaande bouwplannen.

1.	Bouw van 1 woning of een bedrijfswoning
2.	Bouw van 1 hoofdgebouw <= 1.500 m^2 bvo
3.	Uitbreiding van een gebouw met <= 1500 m2 of bvo of met 1 woning

Figuur 3 Plannen met beperkte ruimtelijke impact

5.2 Cluster 2 “Plannen van 2 t/m 150 woning-eq”

Voor de tariefbepaling van plannen van 2 t/m 150 woning-eq, die niet vallen onder de “plannen met beperkte ruimtelijke impact”, is een indeling gemaakt naar plangrootte. Het gaat om bouw-, verbouw- en uitbreidingsplannen.

Om aansluiting te zoeken bij de diversiteit van plannen, maar toch te komen tot een eenduidige lijn, is met behulp van de geactualiseerde plankostenscan (2023)[3] van deze plannen een basistarief bepaald. Bij de totstandkoming van de basistarieven is gebruik gemaakt van deze Plankostenscan onder de Wro, aangezien er onder de Omgevingswet per juni 2023 nog geen rekenmodel voorhanden is.

De plankostenberekening gaat uit van een locatieontwikkeling , waarbij er geen sprake is van verwerving en/of taxaties, ophoging of milieumaatregelen. Er is, afhankelijk van de plangrootte, sprake van een starttarief plus een opslag voor elke woning boven het totaal aantal woningen in de voorgaande categorie.

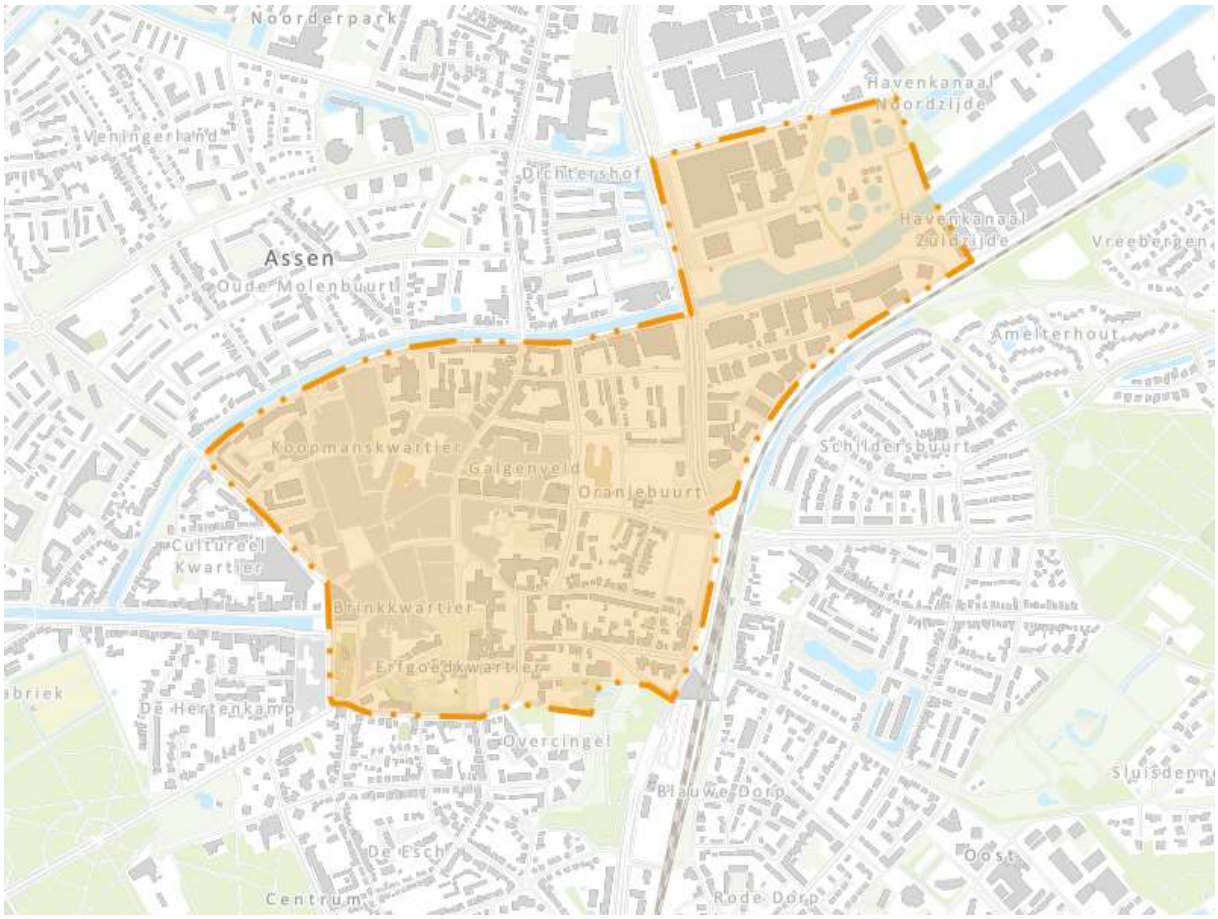
Indien er wel sprake is van verwerving en/of taxaties, ophoging of milieumaatregelen, kunnen er nadere kosten in rekening worden gebracht bovenop het basistarief.

5.2.1 Opslagfactor op Tarief Cluster 2

Stadskwartier en Centrum-gebied: opslag 25% op basistarief

De berekening van het basistarief gaat uit van een locatieontwikkeling, zonder enige complexiteit. Indien er sprake is van een ontwikkeling binnen het Stadskwartier en/of Centrum-gebied, wordt een opslagfactor op het tarief berekend van 25% omdat het hier zowel een complexere ruimtelijke ordening betreft alswel een complexere civiele techniek vanwege ruimtelijke en technische inpassing, herstructurering/transformatie en politieke en communicatieve aspecten. In onderstaand kaartje is de begrenzing opgenomen waarbinnen de opslag op het tarief geldt.

[3] De plankostenscan (2023) is een geactualiseerd rekenmodel in Excel onder de Wro behorende bij de “Regeling plankosten exploitatieplan van 30 januari 2017”. De Plankostenregeling en hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling zijn in hoofdlijnen gelijk. In de Omgevingsregeling is echter een tweede plankostenberekening toegevoegd in geval van organische gebiedsontwikkeling.



Figuur 4 Begrenzing gebied opslagfactor Stadskwartier en Centrumgebied

5.3 Cluster 3: Maatwerk

Indien het plan niet past binnen cluster 1 of 2, is er een maatwerkberekening van toepassing. In dat geval bepaalt de gemeente de door initiatiefnemer te betalen plankosten met behulp van het Plankostenrekenmodel behorende bij de Omgevingsregeling[4]. Het bedrag wordt vanaf het prijspeil van het rekenmodel geïndexeerd naar prijspeil datum van de anterieure overeenkomst op basis van de cpi SA20. In de jaarlijks geactualiseerde tarieventabel Plankosten, behorend bij deze spelregels plankosten, is aangegeven welke index van toepassing is.

De hoogte van de te betalen plankosten is afhankelijk van inputfactoren in de berekening zoals grootte en ligging plangebied, programma, sloop, aanwezigheid asbest, ophoging e.d.

De gemeente stelt ter onderbouwing van de in rekening te brengen plankosten een document op, waarin zij in hoofdlijnen aangeeft welke werkzaamheden de gemeente uitvoert, en welke kosten hieraan verbonden zijn. Voor de initiatiefnemer is dan alleen de totale exploitatiebijdrage van belang. Hoe de gemeente deze kosten verdeelt over de diverse onderdelen/disciplines is zaak van de interne gemeentelijke administratie.

[4] Het rekenmodel onder de Omgevingsregeling zal na publicatie hiervan en na 1/1/2024 worden gehanteerd. Tot dat moment wordt gebruik gemaakt van de Plankostenscan(2023)

Bijlage A: Tarievenbrief Plankosten 2023 & 2024

Tarieventabel 2023								
Cluster		Bouwplan		Tarief			Omschrijving	
1		Plannen met beperkte impact		€ 8.850,00			Per plan	
Cluster		Bouwplan		Starttarief	+	opslagtarief per woning	Omschrijving	Opslagfactor Stadskwartier en Centrumgebied
2	2.1.	2 t/m 5	Woning-eq	€ -		€ 5.250,00	per Woning-eq	25%
	2.2	6 t/m 9	Woning-eq	€ 26.250,00	+	€ 3.500,00	Voor deze categorieën geldt een starttarief PLUS opslagtarief voor elke Woning-eq boven het totaal aantal Woning-eq in de voorgaande categorie.	
	2.3	10 t/m 30	Woning-eq	€ 40.250,00	+	€ 1.200,00		
	2.4	31-60	Woning-eq	€ 65.450,00	+	€ 1.000,00		
	2.5	61 t/m 150	Woning-eq	€ 95.450,00	+	€ 900,00		
Cluster		Bouwplan		Tarief			Omschrijving	Index
3		Maatwerk		Berekening plankosten obv Plankostenscan2023				

Tarieventabel 2024								
Cluster		Bouwplan		Tarief			Omschrijving	
1		Plannen met beperkte impact		€ 9.100,00			Per plan	
Cluster		Bouwplan		Starttarief	+	opslagtarief per woning	Omschrijving	Opslagfactor Stadskwartier en Centrumgebied
2	2.1.	2 t/m 5	Woning-eq	€ -		€ 5.400,00	per Woning-eq	25%
	2.2	6 t/m 9	Woning-eq	€ 27.000,00	+	€ 3.600,00	Voor deze categorieën geldt een starttarief PLUS opslagtarief voor elke Woning-eq boven het maximaal aantal Woning-eq in de voorgaande categorie.	
	2.3	10 t/m 30	Woning-eq	€ 41.400,00	+	€ 1.250,00		
	2.4	31-60	Woning-eq	€ 67.650,00	+	€ 1.050,00		
	2.5	61 t/m 150	Woning-eq	€ 99.150,00	+	€ 950,00		
Cluster		Bouwplan		Tarief			Omschrijving	Index*
3		Maatwerk		Berekening plankosten obv Plankostenscan2023, geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2024				2,62%

index stijging Cpi SA20 van januari naar juni 2023

Bijlage B: Kostensoorten plankosten basistarief

De plankosten die vallen binnen het basistarief bestaan op hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten:

- Opstellen en vaststellen ruimtelijk plan
- Opstellen stedenbouwkundig programma van eisen,
- Opstellen stedenbouwkundig plan, masterplan, en/of beeldkwaliteitsplan
- Taxatie inbrengwaarde percelen
- Taxatie en aankopen onroerende zaken
- Onteigening van onroerende zaken
- Vestigen voorkeursrecht
- Inrichtingsplan openbare ruimte
- Voorbereiding, directievoering en toezicht, inclusief grondmechanisch onderzoek, voor slopen, ophogen en voorbelasten en bouw- en woonrijp maken
- Projectmanagement
- Projectmanagement-assistentie
- Planeconomie (inclusief de kosten van een eindafrekening)
- Omgevingsmanagement
- Landmeten en vastgoedinformatie

Bijlage C: Projectspecifieke kosten

Buiten de regeling vallen de volgende kosten (projectspecifieke kosten). Deze zijn in de Omgevingsregeling opgenomen onder artikel 13.1[5]

a. het verrichten van onderzoek als bedoeld in bijlage IV, onder A1 en A10, bij het Omgevingsbesluit, met uitzondering van het verrichten van grondmechanisch onderzoek;
b. het voorbereiden van en toezicht houden op bodemsanering, bedoeld in bijlage IV, onder A10, bij het Omgevingsbesluit; en
c. kostensoorten als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder b, van de wet, die niet worden gemaakt in een gebied waar kostenverhaal van toepassing is.

Bijlage D: Voorbeeldberekeningen (prijspeil 1/1/2023)

Voorbeeldberekening I

Een private partij Q wil, op zijn/haar eigen locatie, 25 woningen bouwen in het Stadskwartier. Er is geen sprake van verwerving en/of taxaties door gemeente, ophoging of milieumaatregelen.

[5] Tot 1 januari 2024 gelden onder de Wro de volgende uitzonderingen in de Plankostenregeling, artikel 2.
a. het verrichten van onderzoek als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening met uitzondering van het verrichten van grondmechanisch onderzoek,
b. het voorbereiden van en toezicht houden op de uitvoering van bodemsanering,
c. vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities, en
d. bovenwijkse infrastructurele voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

Het betreft hier een ontwikkeling onder basistarief cluster 2. Omdat het een project in het Stadskwartier betreft, geldt er daarnaast een opslag van 25%.

Basistarief starttarief	€	40.250	max. tarief voor 9 woningen
Plus 16 x € 1200,- per woning =	€	19.200	voor de overige woningen (25-9 = 16)
Subtotaal:	**€**	**59.450**	**plankosten basis**
Opslag voor stadskwartier 25%	*€*	*14.863*	25% x 59450
Totaal te betalen Basistarief	**€**	**74.313**	
Kosten voorbereiding en toezicht		pm	wordt bepaald op basis van de werkelijk te maken kosten
Projectspecifieke plankosten		pm	indien van toepassing
Totaal te betalen plankosten	**€**	**74.313**	**+ PM**

Voorbeeldberekening II

Een private partij R wil, op zijn/haar eigen locatie, 55 woningen bouwen buiten Stadskwartier of centrumgebied. Er is geen sprake van verwerving en/of taxaties door gemeente, ophoging of milieumaatregelen. Het betreft hier een ontwikkeling onder basistarief cluster 2.

Basistarief starttarief	€	65.450	max. tarief voor 30 woningen
Plus 25 x € 1000,- per woning =	€	25.000	voor de overige woningen (55-30 = 25)
Subtotaal:	**€**	**90.450**	**plankosten basis**
Opslag voor stadskwartier 25%			niet van toepassing
Totaal te betalen Basistarief	**€**	**90.450**	
Kosten voorbereiding en toezicht		pm	wordt bepaald op basis van de werkelijk te maken kosten
Projectspecifieke plankosten		pm	indien van toepassing
Totaal te betalen plankosten	**€**	**90.450**	**+ PM**

Voorbeeldberekening III

Een private partij S wil, op zijn/haar eigen locatie, 225 woningen bouwen in de het Stadskwartier. Omdat het om meer dan 150 woningen gaat, betreft het een ontwikkeling onder basistarief 3. Maatwerk dus. Op basis van een plankostenscan (maatwerk rekenmodel) worden de plankosten in rekening gebracht.

Voorbeeldberekening IV

Een private partij T wil, op zijn/haar eigen locatie, een nieuw hoofdgebouw voor zijn bedrijf neerzetten van 1000 m2. Omdat dit valt onder een plan met een beperkte ruimtelijke impact, geldt hier basistarief onder cluster 1. Een vast bedrag per plan van € 8850,-. Dit is exclusief eventuele kosten voor Voorbereiding en Toezicht en exclusief eventuele projectspecifieke kosten.

Voorbeeldberekening V

Een private partij W wil, op zijn/haar eigen locatie in het centrumgebied, een pand verbouwen waarin 15 woningen worden gerealiseerd. Er is geen sprake van verwerving en/of taxaties door gemeente, ophoging of milieumaatregelen.

Het betreft hier een ontwikkeling onder basistarief cluster 2. Omdat het een project in het Centrumgebied betreft, geldt er daarnaast een opslag van 25%.

Basistarief starttarief	€	40.250	max. tarief voor 9 woningen
Plus 6 x € 1200,- per woning =	€	7.200	voor de overige woningen (15-9 = 6)
Subtotaal:	**€**	**47.450**	**plankosten basis**
Opslag voor stadskwartier 25%		*€ 11.863*	25% x 47450
Totaal te betalen Basistarief	**€**	**59.313**	
Kosten voorbereiding en toezicht		pm	wordt bepaald op basis van de werkelijk te maken kosten
Projectspecifieke plankosten		pm	indien van toepassing
Totaal te betalen plankosten	**€**	**59.313**	**+ PM**