

Plankostenscan op maat?!

Blog door ing. W. (William) Kon MRICS KRMT RT (23 januari 2020)

De plankostenscan, dat toegepast wordt bij het kostenverhaal, heeft enige uitleg nodig en daarom wordt in dit artikel meer helderheid geboden over de praktische toepassing van dit rekenmodel.

Plankosten vallen buiten de plankostenscan - Sommige plankosten zijn te projectspecifiek en niet in een rekenmodel te vervatten. Voorbeelden zijn planschade risicoanalyse, toezicht op bodemsanering en onderzoek naar bodem/ archeologie. Communicatie is een post die bij een complexiteit van kleiner dan 130% geen onderdeel uitmaakt van de plankosten. Een ruimtelijke ontwikkeling behoeft echter altijd communicatie, al helemaal wetende dat participatie één van de pijlers is in de nieuwe Omgevingswet.

Wie doet wat? - De uitkomst van de plankostenscan geeft de maximaal te verhalen kosten. Echter, dit is zonder dat er rekening wordt gehouden met plankosten die de eigenaar binnen het exploitatieplan of de initiatiefnemer in een AOK zelf op zich neemt.

Het BZK werkt onder de Aanvullingswet grondeigendom aan een plankostenscan voor organische gebiedsontwikkeling. Deze wordt naar verwachting in 2020 gepubliceerd.

Een plankostenscan op maat? Ja, graag!

Met een plankostenscan op maat kan de hoogte van de te verhalen plankosten op een dusdanige wijze worden vastgelegd dat recht wordt gedaan aan de projectspecifieke omstandigheden én de rolverdeling tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Geadviseerd wordt de plankosten die buiten de plankostenscan vallen in samenspraak met de betreffende disciplines te ramen. Bijvoorbeeld met behulp van offertes van uitvoerende partijen. Ten aanzien van het resultaat van de plankostenscan en aan de hand van de vraag 'Wie doet wat?' kan de rolverdeling tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden aangegeven. Tot slot wordt geadviseerd de bedragen te indexeren naar prijspeil 2020.

Achtergrondinformatie plankostenscan

De plankostenscan wordt toegepast bij kostenverhaal. In de scan worden de plankosten door gemeente of initiatiefnemer geraamd met behulp van een vragen- en productenlijst. De omvang en complexiteit van het ruimtelijk project geven, via de benodigde producten en personele inzet, de uitkomst/ benodigde plankosten.

Exploitatieplan - Iedere gemeente is wettelijk verplicht om de door haar te maken plankosten bij ruimtelijke projecten te verhalen op de initiatiefnemers. De 'Regeling plankosten exploitatieplan' heeft betrekking op de hoogte en de begrenzing van de via een exploitatieplan maximaal verhaalbare plankosten. De kosten bestaan uit de ruimtelijke ordeningsprocedure, de voorbereiding en toezicht op de aanleg van openbare voorzieningen/ werken en de overige apparaatskosten.

AOK - De plankostenscan wordt in de praktijk óók toegepast voor het berekenen van de hoogte van de plankosten bij een anterieure overeenkomst (AOK). In sommige legesverordeningen wordt hierom voor de berekening van de plankosten in een AOK verwezen naar de plankostenscan.