

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Resultaat

Datum	23-8-2017	Complexiteit		127%
Gemeente	Ermelo	print		
Projectnaam	De Driesprong			
Projectnummer				
Datum prijspeil	1-1-2017			
Looptijd project in jaren	7			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	208	€ 24.574	4%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	48	€ 5.694	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	100	€ 11.800	2%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	-	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.080	1%	
Stedenbouw	1.025	€ 120.983	19%	
2.1 Programma van Eisen	148	€ 17.464	3%	
2.2 Prijsvraag	370	€ 43.660	7%	
2.3 Masterplan	-	-	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	71	€ 8.410	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	328	€ 38.758	6%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	108	€ 12.690	2%	
Ruimtelijke Ordening	690	€ 81.420	13%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	480	€ 56.640	9%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	-	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	210	€ 24.780	4%	
Civiele en cultuur techniek	2.289	€ 265.337	42%	
4.1 Planontwikkeling	748	€ 88.261	14%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	1.541	€ 177.076	28%	
Landmeten/vastgoedinformatie	87	€ 7.997	1%	
5.1 Kaartmateriaal	87	€ 7.997	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	695	€ 93.186	15%	
7.1 Projectmanagement	695	€ 93.186	15%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	-	0%	
Planeconomie	348	€ 41.030	6%	
8.1 Planeconomie	348	€ 41.030	6%	
totaal	5.342	€ 634.526	100%	

Regeling plankosten exploitatieplan 2017 Producten/activiteitenlijst				Tarieven 2017 excl btw			Tarieven 2017 excl btw			Complexiteitsfactor (CF)		Invoedsfactoren (IF):												
Datum 23-8-2017 Gemeente Ermelo Projectnaam De Driesprong Projectnummer Datum prijspeil 1-1-2017 Looptijd in jaren 7				Veroving/juridisch € 118 Stedenbouw € 118 Ruimtelijke Ordening € 118 Civiele en Cultuurtechniek € 118 Landmeten/Vastgoedinformatie € 92 Communicatie € 102 Grondutiliteit € 118 Projectmanagement € 134 Projectmanagementassistentie € 92 Planeconomie € 118			Civil technisch projectleiden € 118 Civil technische omwerpen € 118 Bestekschrijven/calculeren € 92 Tekenen € 82 Directievoeren € 102 Toezicht houden € 82			Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening 160% Complexiteitsfactor civiele techniek 148%		Omvang exploitatiegebied -77% Looptijd 50% Herstructurering 150% Verovingssituatie 0% Programma 20% Onderzoeken 20% Bodemgesteldheid 0%												
Antwoorden uit vragenlijst gebruiken				Aantal			Uren of bedrag			Tarief			IF ?			IF CF ? CF			Totaal in euro's			Totaal in uren		
Veroving																			€ 24.574			208		
✓ 1.1	1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1 3 1 1	1 2 16 25,25	€ 118 € 118 € 118 € 118	nee nee nee nee	100% 100% 100% 100%	nee nee nee nee	100% 100% 100% 100%	€ 5.694 118 708 1.888 2.980	1 6 16 25	48											
✓ 1.2	1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtoftbinding) uur der saraarsch/bestrijdingskantoor uur der saraarsch/bestrijdingskantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering	0 0 1 0 0 0	24 48 80 100 100 100	€ 118 € 118 € 118 € 118 € 118 € 118	nee nee nee nee nee nee	100% 100% 100% 100% 100% 100%	nee nee nee nee nee nee	100% 100% 100% 100% 100% 100%	€ 11.800 - - 11.800 - -	- - 100 - -	100											
1.3	1.3	Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0 0 0	110 50 30.000	€ 118 € 118 € 118	nee nee nee	100% 100% 100%	nee nee nee	100% 100% 100%	€ - - -	- - -	-											
✓ 1.4	1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 7.080	60	60											
Stedenbouw																€ 120.983			1.025					
✓ 2.1	2.1	Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma	1 0	80 40	€ 118 € 118	herstruct+programma herstruct+programma	185% 185%	nee nee	100% 100%	€ 17.464 -	148 -	148											
✓ 2.2	2.2	Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 118	herstruct+programma	185%	nee	100%	€ 43.660	370	370											
1.3	2.3	Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw	70 5,09	1,50 0,25	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	ja ja	127% 127%	€ - -	- -	-											
✓ 2.4	2.4	Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw	70 5,09	1,00 0,25	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	nee nee	100% 100%	€ 8.410 8.260 150	70 1	71											
✓ 2.5	2.5	Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma	70 5,09 0	2,50 0,50 40	€ 118 € 118 € 118	herstruct+programma herstruct+programma herstruct+programma	185% 185% 185%	nee nee nee	100% 100% 100%	€ 38.758 38.203 556 -	324 5 -	328											
✓ 2.6	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw	70 5,09	1,5 0,5	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	nee nee	100% 100%	€ 12.690 12.390 300	105 3	108											
✓ 3.1	3.1	Ruimtelijke ordening	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,00 0 1,00	200 90 300	€ 118 € 118 € 118	nee nee nee	100% 100% 100%	ja nee ja	160% 100% 160%	€ 56.640 - 56.640	- 480	696											
1.3	3.2	Oostellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	-											
✓ 3.3	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie	1 5	75 11,25	€ 118 € 118	nee nee	100% 100%	ja ja	160% 160%	€ 24.780 14.160 10.620	210 120 90	210											
✓ 4.1	4.1	Civiele en cultuur techniek	Planontwikkeling	294	2	€ 118	bodemgesteldheid	100%	ja	127%	€ 88.261	748	2.286											
✓ 4.2	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen opheffen/voorbetalen uren en bedragen bouw en woonruimten	1 1 1	2.636 29.500,00 97.077	1,00 1,00 1,00	nee nee nee	100% 100% 100%	ja nee ja	148% 100% 148%	€ 177.076 3.901 29.500 143.675	43 1.498	1.541											
✓ 5.1	5.1	Landmeten/vastgoedinformatie	Kaartmateriaal	294	1	€ 92	omvang	23%	ja	127%	€ 7.997	87	87											
✓ 6.1	6.1	Communicatie	Omgevingsmanagement	0 0 0	1 5.000 10.000	€ 102 1 1	nee nee nee	100% 100% 100%	ja ja ja	127% 127% 127%	€ - - -	- - -	-											
✓ 7.1	7.1	Management	Projectmanagement	294	8	€ 134	omvang	23%	ja	127%	€ 93.186	695	695											
✓ 7.2	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 92	omvang	23%	ja	127%	€ -	-	-											
✓ 8.1	8.1	Planeconomie	Planeconomie	294	4	€ 118	omvang	23%	ja	127%	€ 41.030	348	348											

€ 634.526 € 634.526 5.342 5.342

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

Datum	23-8-2017	
Gemeente	Ermelo	
Projectnaam	De Driesprong	
Projectnummer		
Datum prijspeil	1-1-2017	
Looptijd project in jaren	7	print
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- [info](#) 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- [info](#) 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2
- [info](#) 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☒ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie
- [info](#) 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☒ ja ☐ nee

B Inbreng en verwerving

- [info](#) 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
a aantal onbebouwde percelen totaal
b aantal bebouwde percelen stuks
 stuks
- [info](#) 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
a waarvan onbebouwde percelen totaal
b waarvan percelen met woningen stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten stuks
- [info](#) 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- [info](#) 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
woningen aantal
bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
commercieel/retail m2 bvo
maatschappelijk m2 bvo
recreatie m2
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
 m2 uitgeefbaar 67%
 m2 openbaar 33%

D Stedenbouwkundige planvorming

- [info](#) 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☒ Ja ☐ Nee
- 13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
☒ Programma van eisen [info](#)
☐ Masterplan [info](#)
☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

- 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

E Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☐ ja ☒ nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☒ ja ☐ nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☐ slecht ☐ normaal ☒ goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ (agrarisch) %

info

☒ overige onroerende zaken %

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

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar % ☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☒ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

☒ ja ☐ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☐ integraal ☒ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

info

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar % ☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☒ Meervoudig onderhands % ☐ Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

%



Regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu betreffende regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.2.6 Bro

Verkorte * toelichting Rekenmodel behorend bij de regeling plankosten exploitatieplan 2017

Wanneer sprake is van een bouwplan Bro 6.2.1, de grond niet in eigendom is van de gemeente en er is geen anterieure overeenkomst gesloten met alle particuliere grondeigenaren die een of meer bouwplannen mogen realiseren op basis van een nieuw ruimtelijk besluit, en de kruimelgevalle-regeling van Bro 6.2.1a is niet van toepassing, dan is een exploitatieplan verplicht. Om de plankosten in het exploitatieplan te bepalen wordt gebruik gemaakt van de regeling plankosten exploitatieplan.

Bouwplannen conform Bro 6.2.1:

- een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
- een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² bvo
- een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
- een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m² bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
- een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m² bvo of met meer dan 1 woning
- een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m² bvo

Tabblad vragenlijst:

- Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in.
- Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 27, uitgangspunt is de fictie van een actieve gemeentelijke grondexploitatie, waarbij wel rekening wordt gehouden met de daadwerkelijke situatie en dat een eigenaar zelf gaat realiseren. Percelen die in handen zijn van een zelfrealisator hoeft de gemeente dus niet te verwerven en de daarop geprojecteerde kavels hoeft de gemeente niet uit te geven.
- Klik op de grijze info buttons voor meer informatie

Tabblad productenlijst

Geef in kolom B per product/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is. Gebruik eventueel de button "antwoorden uit de vragenlijst gebruiken" om de producten aan te zetten, na wijzigingen in de vragenlijst button weer opnieuw gebruiken.

Tabblad resultaat

In cel F52 staat het bedrag van de plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald. De gemeenteraad beslist bij de vaststelling van het bestemmingsplan om dit of een lager bedrag in het exploitatieplan op te nemen. Het bedrag van de plankosten wordt eenmalig in de exploitatieopzet opgenomen in het jaar waarin het exploitatieplan wordt vastgesteld.

Bij het exploitatieplan voegen

Het wordt aangeraden om de uitdraaien van de vragenlijst, productenlijst en resultaat bij het exploitatieplan te voegen. Dat maakt de plankosten inzichtelijk voor het bestuur, de gemeenteraad en de aanvragers van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Berekening plankosten slopen, bouw- en woonrijpmaken, voorbelasten/ophogen en ruimtelijke besluiten

In een hulpblad worden de plankosten voor slopen, bouw en woonrijpmaken, voorbelasten/ophogen separaat berekend. Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening producten aangegeven. Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad
tonen

hulpblad
verbergen

Technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren zijn er diverse mogelijkheden om het beveiligingsniveau op 'laag' te zetten, e.e.a is afhankelijk van de Excelversie.
- Excel 97: extra, macro, beveiliging, laag
- latere excelversies: 'macro's inschakelen', of 'inhoud inschakelen' wanneer daar om gevraagd wordt
- bestand kopiëren naar vertrouwde locaties

Belangrijk

Dit rekenmodel is een hulpmiddel bij de ministeriele regeling plankosten 2017. Het rekenmodel is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Bij eventuele geschillen is de tekst van de regeling van toepassing die is gepubliceerd in de Staatscourant dd 6 februari 2017. De regeling is niet onwettig en ook niet verplicht om de plankosten in een anterieure overeenkomst te bepalen.

Hulpmiddel berekening exploitatiebijdrage wanneer grondeigenaar zelf producten en of activiteiten uitvoert

In het tabblad 'overzicht plankosten' zijn berekeningen opgenomen voor het bepalen van de plankosten wanneer een grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt en zelf bepaalde producten en of activiteiten heeft uitgevoerd. In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product ! In deze berekeningen zijn de vergoedingen of wel het recht op aftrek opgenomen conform artikel 8 uit de regeling.

overzicht plankosten
tonen

overzicht plankosten
verbergen

* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de regeling.

Dit excel model is gebaseerd op de Plankosten-scan en is in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu ontwikkeld en opgesteld door :



Mevr drs B.A.M.P. van Hoek
b.van.hoek@bvhruimte.nl
www.bvhruimte.nl



mevr mr ing. M.E Krul-Seen
MKN@tg.nl
www.tg.nl