



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023

6-apr-23

Toelichting bij het Rekenmodel dat hoort bij de Regeling plankosten exploitatieplan 2017, versie 2023

1. Algemeen

Dit rekenmodel is een hulpmiddel bij de Regeling plankosten exploitatieplan. Het is de geactualiseerde versie van het rekenmodel versie 2021. Op grond van artikel 9 van de regeling worden de tarieven in de bijlagen bij de regeling jaarlijks aangepast aan de dan geldende tarieven van de cao voor gemeenteambtenaren. In dit rekenmodel zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten 01-1-2023 tot 01-01-2024.

Met dit rekenmodel kunnen overheden de maximaal via het exploitatieplan te verhalen plankosten berekenen. Op grond van de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4) zijn overheden verplicht om de kosten van de uitvoering van ruimtelijke plannen te verhalen op initiatiefnemers van bouwplannen. Het gaat hoofdzakelijk om de kosten van de aanleg van publieke voorzieningen als straten, pleinen en parken. Daarnaast gaat het om de plankosten van het opstellen van ruimtelijke plannen, juridisch advies en voorbereiding en toezicht op uitvoering (VTU).

Dit rekenmodel is gebaseerd op de Regeling plankosten exploitatieplan, maar vervangt dat niet. Bij eventuele geschillen is de tekst van regeling plankosten exploitatieplan leidend. Daarbij is het rekenmodel niet van toepassing wanneer de overheid vóórdat het ruimtelijk plan wordt vastgesteld met de initiatiefnemers een overeenkomst afsluit waarin het kostenverhaal is geregeld. De regeling bevat verschillende kosten die niet van toepassing zijn bij een overeenkomst, waaronder de kosten van het vaststellen van het exploitatieplan.

Sinds 2021 is dit rekenmodel niet meer beveiligd met een wachtwoord. Het doel daarvan is te voorkomen dat medewerkers van gemeenten of andere overheden het model niet kunnen invullen doordat de beveiliging van het ICT-netwerk in werking treedt. In beginsel is het daardoor mogelijk veranderingen aan te brengen in de rekenformules. Dat is niet toegestaan omdat daardoor de regeling plankosten exploitatieplan niet correct zou worden toegepast. Het is de bedoeling dat in het rekenmodel alleen de gegevens worden ingevuld die nodig zijn om de plankosten te berekenen.

Bij alle vragen in het rekenmodel zijn infobuttons opgenomen. Deze infobuttons werken mogelijk niet als het bestand van het rekenmodel met behulp van de Windows verkenner of vanuit een Internet browser wordt geopend. Zet het rekenmodel daarom eerst op de harde schijf of het netwerk, start dan Excel en open het bestand met de knoppen 'bestand' en 'openen'. Als u op zoek bent naar meer informatie, raadpleeg dan de toelichting bij de regeling plankosten exploitatieplan 2017 ([Staatscourant 2017, 6470 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)).

2. Het rekenmodel in de praktijk.

Het rekenmodel bestaat uit 3 werkbladen:

- vragenlijst
- productenlijst
- resultaat

In het werkblad vragenlijst vult u de basisgegevens van het project in (o.a. de projectnaam, de datum, het ruimtelijk programma en de uit te voeren werken en werkzaamheden).

In het werkblad productenlijst vult u in welke en hoeveel producten en diensten de gemeente levert. Alle producten en diensten zijn vrij te kiezen, behalve het omgevingsmanagement en de diensten van een projectmanagementassistent. Die diensten zijn alleen van toepassing bij complexe projecten. Of een project een complex project is, hangt af van de basisgegevens die u in de vragenlijst heeft ingevuld. Belangrijk is onder meer om wat voor soort locatie het gaat (binnenstedelijk, uitleg etc.) en of sprake is van herstructurering.

In het werkblad resultaat vindt u in cel F52 het bedrag van de plankosten dat de gemeente ten hoogste kan verhalen. De gemeente beslist bij de vaststelling van het exploitatieplan of het met behulp van het rekenmodel berekende bedrag of een lager bedrag bij initiatiefnemers in rekening wordt gebracht. Het wordt aangeraden om de uitdraai van de vragenlijst, de productenlijst en het resultaat bij het exploitatieplan te voegen dat aan de gemeenteraad ter besluitvorming wordt voorgelegd. Dat maakt de plankosten inzichtelijk voor het bestuur, de raad en de aanvragers van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

3. Tot slot

Aan het rekenmodel zijn 2 hulpladen gekoppeld. Als u één van de onderstaande buttons aanklikt, verschijnt het hulpladen in het werkbladenoverzicht.

- hulpladen 1 toont de berekening van het slopen, bouw- en woonrijpmaken, voorbelasten en ophogen. Tevens zijn hier de uren voor het maken van de ruimtelijke orderingsproducten aangegeven.
- hulpladen 2 toont de berekening van de exploitatiebijdrage en kan worden gebruikt wanneer de eigenaar van de grond zelf werkzaamheden uitvoert die in het exploitatieplan zijn opgenomen. De eigenaar ontvangt geen volledige, maar een gedeeltelijke vergoeding, afhankelijk van de hoeveelheid werk die de gemeente nog moet verrichten. In het hulpladen moet voor alle categorieën producten worden ingevuld welk deel van de kosten wordt vergoed. Deze vergoeding mag niet hoger zijn dan in artikel 8 van de regeling is aangegeven en moet zijn gebaseerd op een overzicht van de door de gemeente te verrichten werkzaamheden.

Meer weten? Raadpleeg de toelichting bij de Regeling plankosten exploitatieplan of lees de lijst van veelgestelde vragen over de regeling op de pagina grondbeleid van de rijksoverheid:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/grondbeleid>

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Vragenlijst

Datum	16-11-2023	
Gemeente	Heiloo	
Projectnaam	Zandzoom	
Projectnummer	nvt	
Datum prijspeil	1-1-2023	
Looptijd project in jaren	12	print
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☐ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	156	totaal
b	aantal bebouwde percelen	128	stuks
		28	stuks

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

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

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	1.278	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk	7.354	m2 bvo
recreatie	1.643	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

491.833	m2 uitgeefbaar	62%
299.547	m2 openbaar	38%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten 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

F 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

51,64

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

203.745

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch) %

☒ overige onroerende zaken %

info

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 ?

%

75

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

info

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ Openbaar % ☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☐ Meenvoudig 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/voorbelast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

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

info

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ Openbaar % ☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %

☐ Meenvoudig onderhands % ☐ Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

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

%

20,00

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023

Producten/activiteitenlijst

Datum 16-11-2023
 Gemeente Heiloo
 Projectnaam Zandzoom
 Projectnummer nvt
 Datum prijspeil 1-1-2023
 Looptijd in jaren 12

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit		Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
Verwerving		
☒ 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)
☐ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtondbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☒ 2.1	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☒ 2.3	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023
Producten/activiteitenlijst

Datum	16-11-2023	print
Gemeente	Heiloo	
Projectnaam	Zandzoom	
Projectnummer	nvt	
Datum prijspeil	1-1-2023	
Looptijd in jaren	12	info

print

info

Produkt / Activiteit		Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
Ruimtelijke ordening		
☒ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
Civiele en cultuur techniek		
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoedinformatie		
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management		
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	16-11-2023	Complexiteit		131%
Gemeente	Heiloo	print		
Projectnaam	Zandzoom			
Projectnummer	nvt			
Datum prijspeil	1-1-2023			
Looptijd project in jaren	12			
Product/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	657	€ 93.266	1%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	657	€ 93.266	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	9.971	€ 1.415.811	13%	
2.1 Programma van Eisen	147	€ 20.874	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	2.543	€ 361.112	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.300	€ 184.670	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	4.018	€ 570.553	5%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.962	€ 278.602	3%	
Ruimtelijke Ordening	1.386	€ 196.868	2%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	470	€ 66.725	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	917	€ 130.143	1%	
Civiele en cultuur techniek	49.197	€ 6.004.490	56%	
4.1 Planontwikkeling	1.652	€ 234.598	2%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	47.545	€ 5.769.892	53%	
Landmeten/vastgoedinformatie	1.102	€ 124.493	1%	
5.1 Kaartmateriaal	1.102	€ 124.493	1%	
Communicatie	661	€ 177.136	2%	
6.1 Omgevingsmanagement	661	€ 177.136	2%	
Management	15.424	€ 2.165.957	20%	
7.1 Projectmanagement	8.814	€ 1.418.999	13%	
7.2 Projectmanagementassistentie	6.610	€ 746.958	7%	
Planeconomie	4.407	€ 625.770	6%	
8.1 Planeconomie	4.407	€ 625.770	6%	
totaal	82.804	€ 10.803.791	100%	

Regeling plankosten exploitatieplan 2023					
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning					
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eigenaar zelf produkten/activiteiten heeft uitgevoerd In dat geval heeft de vergunningaanvrager recht op aftrek van kosten, mits de gemeente accoord gegeven heeft op het geleverde product !					
Datum		16-11-2023			
Gemeente		Heiloo			
Projectnaam		Zandzoom			
Projectnummer		nvt			
Datum prijspeil		100			
		Naam grondeigenaar:	Kamers		
		Aantal gewogen eenheden:	100		
		aandeel in de plankosten 100%	voert zelf onderstaande produkten uit: conform art 8 regeling	vergoeding voor deze produkten	te betalen aan de gemeente
totaal resultaat exploitatieplan					
	euro's	euro's	vergoedingspercentages zelf invoeren	euro's	euro's
Verwerving	€ 93.266	€ 93.266	Maximaal 90%	€ -	€ 93.266
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	€ 93.266	€ 93.266	0,0%	€ -	€ 93.266
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
Stedenbouw	€ 1.415.811	€ 1.415.811	Maximaal 90%	€ 679.324	€ 736.487
2.1 Programma van Eisen	€ 20.874	€ 20.874	0,0%	€ -	€ 20.874
2.2 Prijsvraag	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
2.3 Masterplan	€ 361.112	€ 361.112	0,0%	€ -	€ 361.112
2.4 Beeldkwaliteitsplan	€ 184.670	€ 184.670	0,0%	€ -	€ 184.670
2.5 Stedenbouwkundig plan	€ 570.553	€ 570.553	80,0%	€ 456.443	€ 114.111
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	€ 278.602	€ 278.602	80,0%	€ 222.881	€ 55.720
Ruimtelijke Ordening	€ 196.868	€ 196.868	Maximaal 60%	€ -	€ 196.868
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsver	€ 66.725	€ 66.725	0,0%	€ -	€ 66.725
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	€ -	€ -	0,0%	€ -	€ -
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	€ 130.143	€ 130.143	0,0%	€ -	€ 130.143
Civiele en cultuur techniek	€ 6.004.490	€ 6.004.490	Maximaal 80%	€ 4.803.592	€ 1.200.898
4.1 Planontwikkeling	€ 234.598	€ 234.598	80,0%	€ 187.678	€ 46.920
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 5.769.892	€ 5.769.892	80,0%	€ 4.615.914	€ 1.153.978
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 124.493	€ 124.493	Maximaal 90%	€ -	€ 124.493
5.1 Kaartmateriaal	€ 124.493	€ 124.493	0,0%	€ -	€ 124.493
Communicatie	€ 177.136	€ 177.136	Maximaal 90%	€ -	€ 177.136
6.1 Omgevingsmanagement	€ 177.136	€ 177.136	0,0%	€ -	€ 177.136
Management	€ 2.165.957	€ 2.165.957	Maximaal 90%	€ -	€ 2.165.957
7.1 Projectmanagement	€ 1.418.999	€ 1.418.999	0,0%	€ -	€ 1.418.999
7.2 Projectmanagementassistentie	€ 746.958	€ 746.958	0,0%	€ -	€ 746.958
Planeconomie	€ 625.770	€ 625.770	Maximaal 90%	€ -	€ 625.770
8.1 Planeconomie	€ 625.770	€ 625.770	0,0%	€ -	€ 625.770
totaal	€ 10.803.791	€ 10.803.791		€ 5.482.916	€ 5.320.874

Regeling plankosten exploitatieplan 2023					
Overzicht plankosten ingeval een omgevingsvergunning					
		Naam grondeigenaar:	Kamers	aandeel in de	
		Aantal gewogen eenheden:	100	plankosten	100%
		euro's	conform art 8 regeling	vergoeding voor	te betalen
			vergoedingspercentage	deze produkten	aan de gemeente
Verwerving	€ 93.266	€ 93.266	0%	€ -	€ 93.266
Stedenbouw	€ 1.415.811	€ 1.415.811	48%	€ 679.324	€ 736.487
Ruimtelijke Ordening	€ 196.868	€ 196.868	0%	€ -	€ 196.868
Civiele en cultuur techniek	€ 6.004.490	€ 6.004.490	80%	€ 4.803.592	€ 1.200.898
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 124.493	€ 124.493	0%	€ -	€ 124.493
Communicatie	€ 177.136	€ 177.136	0%	€ -	€ 177.136
Management	€ 2.165.957	€ 2.165.957	0%	€ -	€ 2.165.957
Planeconomie	€ 625.770	€ 625.770	0%	€ -	€ 625.770
totaal	€ 10.803.791	€ 10.803.791	128%	€ 5.482.916	€ 5.320.874