



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van SPM
de heer J.Steijns

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 48 RvO inzake de ministeriële
regeling Plankosten Exploitatieplan 2017
BEHANDELD DOOR
P (Paula) Alderden
A (Arian) de Kruijff
E-MAILADRES
Paula.alderden@maastricht.nl

DATUM
16 maart 2017
Verzonden: 20-03-2017
TELEFOONNUMMER
043 350 4531
FAXNUMMER
043 - 350 4531

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2017.04383
UW REFERENTIE

Geachte heer Steijns,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft over de ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017, in kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1: *Kunt u aangeven welke gevolgen deze ministeriële regeling heeft voor lopende en/of toekomstige planontwikkelingen waarvoor een exploitatieplan van toepassing is?*

Antwoord 1: De Regeling plankosten exploitatieplan is nadere regelgeving met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via een exploitatieplan verhaalbare plankosten met artikel 6.2.6 Besluit ruimtelijke ordening als wettelijke basis. De regeling is grotendeels gelijklopend aan de ontwerp-regeling uit 2010, met als belangrijkste verschil dat toepassing bij exploitatieplannen niet langer vrijblijvend is. De Regeling plankosten exploitatieplan treedt per 1 april 2017 in werking. Op de verschillen tussen de Regeling plankosten exploitatieplan en de ontwerp-regeling uit 2010 zullen we in antwoord 2 ingaan.

In de gemeente Maastricht is sinds de invoering van de Wet op de ruimtelijke ordening in 2008 nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om kosten te verhalen via een exploitatieplan. Er zijn dus geen gevolgen te noemen van deze ministeriële regeling op lopende planontwikkelingen waarvoor een exploitatieplan van toepassing is.

Als gemeente en ontwikkelaar kiezen voor het sluiten van een anterieure overeenkomst, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, speelt de Regeling formeel geen rol. Er geldt dan in principe contractsvrijheid. Toch zal ook van deze regeling een schaduwwerking uitgaan, zoals van de ontwerp-regeling sinds 2010. Partijen zullen toch kijken naar de maximale bedragen die de gemeente volgens de Regeling kan verhalen.

Bij toekomstige planontwikkelingen wordt na de invoering van de Omgevingswet (medio 2019) de Regeling Plankosten (als basis) verplicht toegepast via regels voor kostenverhaal in het Omgevingsplan. In het Omgevingsplan worden onder andere het bestemmingsplan en het exploitatieplan samengebracht. De regels voor het kostenverhaal (exploitatie-regels en exploitatievoorschriften) uit het Omgevingsplan gaan ook gelden voor anterieure overeenkomsten. De exploitatie-regels en exploitatievoorschriften kunnen locatie-eisen voor het bouwrijp maken, de



DATUM
16 maart 2017

nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en eisen over enkele woningbouwcategorieën (sociale huur en vrije sector bouwkavels) betreffen. De bij de regels en voorschriften behorende exploitatieopzet bevat naast een overzicht van alle kosten en opbrengsten van de grondexploitatie (waarvoor de Regeling plankosten exploitatieplan naar verwachting zoals gezegd de basis zal vormen) een tijdvak en de fasering en de grondslag voor de door de vergunninghouder te betalen exploitatiebijdrage.

Een belangrijk verschil met de huidige praktijk ontstaat dan voor bijvoorbeeld binnenstedelijke locaties. Thans wordt bij binnenstedelijke locaties gekozen voor kostenverhaal via een anterieure overeenkomst, waarbij geen wettelijke limitering geldt. Na invoering van de Omgevingswet mag het kostenverhaal volgens de exploitatieregels niet hoger zijn dan de opbrengsten (bij een verliesgevend plan kan de gemeente het verlies dus niet afwentelen op de eigenaren). Daarbij moeten de verhaalbare kosten voldoen aan de criteria profijt voor de bouwlocatie, toerekenbaarheid aan de grondexploitatie en evenredigheid qua omslag over alle gebieden die er profijt van hebben. Dat kan belangrijke consequenties hebben voor de economische haalbaarheid van het verlenen van planologische medewerking.

Resumerend voor nu: Hoewel de gemeente Maastricht zelf nog geen ervaring heeft opgedaan met kostenverhaal via exploitatieplannen is het resultaat van de Regeling plankosten volgens de informatie van de Rijksoverheid: “dat vergunningen sneller kunnen worden afgegeven en dat bouwers en ontwikkelaars sneller aan de slag kunnen. Dat is een steun in de rug voor de bouwsector, nu de bouw overal weer aantrekt.”

Vraag 2: *Kunt u bij inschatting aangeven (a) welke kosten en (b) het maximumbedrag van de afzonderlijke kosten nog in rekening mogen worden gebracht binnen een exploitatieplan?*

Antwoord 2a: De kosten die in een exploitatieplan verhaald kunnen worden zijn (ongewijzigd) genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder plankosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen a en g tot en met j, Bro vallen de volgende kosten:

- de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek,
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld in de onderdelen a tot met f van artikel 6.2.4 Bro en de kosten genoemd in artikel 6.2.3, onderdelen c en d, Bro,
- de kosten van het opstellen van ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied,
- de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locaties, met inbegrip van de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag, en
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden (“plankosten in enge zin”, aldus de nota van toelichting bij het Bro).

Antwoord 2b: Qua maximering van de afzonderlijke kosten kunnen we u het volgende melden. Evenals in de ontwerp-regeling wordt in de Ministeriële regeling bij bepaalde kostensoorten een complexiteitsfactor gebruikt. Complexiteitsfactoren zijn bijvoorbeeld binnenstedelijk bouwen versus “bouwen in de wei”, het programma (uitsluitend woningen of ook openbare voorzieningen) of de omvang van het plan en kunnen toegepast worden op bijvoorbeeld de posten opstellen van het bestemmingsplan, bouw- en woonrijpmaken en projectmanagement.



DATUM
16 maart 2017

Daarnaast zijn er enkele wijzigingen in de Ministeriële regeling ten opzichte van de ontwerp-regeling. Deze betreffen onder andere:

- De plankosten voor het bouw- en woonrijp maken worden niet meer met een percentage bepaald maar op basis van kengetallen of een raming, er hoeft ook niet meer afgerekend te worden op basis van werkelijk gemaakte kosten;
- De plankosten voor de uitgifte van grond zijn uit de regeling geschrapt;
- Sommige plankosten, zoals de kosten van een project-assistent, mogen niet meer doorberekend worden.

Tot slot is het volgens de memorie van toelichting op de Ministeriële regeling niet in alle gevallen mogelijk gebleken de plankosten te maximeren. Daarom is ook een artikel in de Ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017 opgenomen met uitgezonderde plankosten (artikel 2 van de Regeling). Deze betreffen grondmechanisch onderzoek, voorbereiden en toezicht houden op bodemsanering, vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetenties en bovenwijkse infrastructurele voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

Met name vanwege de complexiteitsfactor en de uitgezonderde plankosten is het dus niet mogelijk om u bij inschatting het maximumbedrag van de afzonderlijke kosten aan te geven die rekening mogen worden gebracht binnen een exploitatieplan.

Vraag 3: *Kunt u aangeven welke (financiële)gevolgen de ministeriële regeling heeft voor de gemeente in relatie tot kleine bouw- en verbouwplannen?*

Antwoord 3: De plankosten voor kleine plannen zijn in artikel 5 van de ministeriële regeling gemaximeerd op € 8.000,-. Een klein plan is bijvoorbeeld de bouw van één woning of een in oppervlakte gemaximeerde verbouwing of uitbreiding. In het Bro, artikel 6.2.1.a was al een uitzondering opgenomen van de kostenverhaalplicht via een exploitatieplan voor kleine bouw- en verbouwplannen, waarbij het totaal van de exploitatiebijdragen minder bedroeg dan € 10.000,- of er uitsluitend kosten van aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen aan de orde is. Deze worden in de gemeente Maastricht verhaald via de Legesverordening fysieke diensten Maastricht 2017 (hoofdstuk 3). Alle in artikel 5 bedoelde soorten kleine plannen die gemaximeerde plankosten van € 8.000,- kennen, zullen dus in geen geval meer leiden tot een exploitatieplan; deze plankosten zullen via de legesverordening verhaald worden. De legesverordening zal op dit onderdeel getoetst worden op volledigheid en op onderdelen voor het jaar 2018 bij de reguliere herziening aan het einde van dit jaar.

Vraag 4: *Kunt u aangeven of en zo ja in welke mate deze regeling zal leiden tot een vermindering van inkomsten voor de gemeente dan wel een lastenverlichting voor burgers i.c. indieners van (ver)bouwingsplannen?*

Antwoord 4: Zoals gezegd in het antwoord onder vraag 1 heeft de gemeente tot op heden geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid via een exploitatieplan kosten te verhalen. De gevolgen voor de Legesverordening fysieke diensten 2017 zullen nog berekend moeten worden. Er kan dus niet met zekerheid gesteld worden of een vermindering van inkomsten voor de gemeente of lastenverlichting voor burgers aan de orde zal zijn.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
16 maart 2017

Vraag 5: *Kunt u bij indicatie aangeven of met deze regeling inderdaad tijdwinst kan worden geboekt bij het afgeven van vergunningen?*

Antwoord 5: Het resultaat van de Regeling plankosten is volgens de informatie van de Rijksoverheid is "dat vergunningen sneller kunnen worden afgegeven".

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Gerdo van Grootheest

Vragen ex art. 48 RvO