

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Titel:

Wijziging Omgevingsregeling inzake plankosten

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Overheden die kostenverhaal toepassen en initiatiefnemers van bouwactiviteiten

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Overheden die kostenverhaal toepassen, initiatiefnemers van bouwactiviteiten en planeconomische adviesbureaus

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Er is een begeleidingscommissie ingesteld, bestaande uit deskundigen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Nederlandse Vereniging voor Projectontwikkelingsmaatschappijen (NEPROM). Alle voorstellen voor het wijzigen van de Omgevingsregeling zijn in deze begeleidingscommissie besproken.

1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?

Overheden die kostenverhaal toepassen kunnen niet alle plankosten verhalen.

- b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

1. bij het overzetten van de Regeling plankosten exploitatieplan naar de Omgevingsregeling zijn wijzigingen doorgevoerd die ertoe leiden dat gemeenten niet alle vaste kosten van het projectmanagement kunnen verhalen.
3. Op enkele plaatsen berust de Omgevingsregeling op aannamen die niet helemaal kloppen.
3. de Omgevingsregeling houdt onvoldoende rekening met kostenverschillen tussen bouwlocaties.

- c) Wat is de omvang van het probleem?

Het probleem treft vooral zeer grote en zeer kleine bouwlocaties.

- d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Het huidige beleid is vastgelegd in het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling. De Omgevingswet bevat een gewijzigde versie van de oorspronkelijke Regeling plankosten exploitatieplan. Die wijzigingen zijn onder andere doorgevoerd in verband met de komst van het kostenverhaal zonder tijdvak. In de praktijk is gebleken dat gemeenten daardoor op verschillende locaties niet meer alle plankosten konden verhalen. Een adviesbureau heeft in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening geanalyseerd wat daarvan de oorzaken zijn.

- e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Als de Rijksoverheid niets doet, zijn de inkomsten die overheden uit het kostenverhaal verkrijgen onvoldoende om de kosten te dekken. Dat kan onder andere tot vertraging van de woningbouw leiden. Niets doen staat ook op gespannen voet met artikelen 13.11 van de Omgevingswet en 8.15 van het Omgevingsbesluit, subsidiair bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Die artikelen en deze bijlage verplichten gemeenten om alle kosten te verhalen die op de zogenaamde kostensoortenlijst staan, waaronder de plankosten.

2. Wat is het beoogde doel?

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Het doel is dat overheden kostenverhaal toepassen alle plankosten kunnen verhalen.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

De voorgestelde wijziging draagt eraan bij dat gemeenten geen of een kleiner verlies lijden op bouwlocaties. De financiële middelen die hierdoor vrijvallen, kunnen zij inzetten om andere bouwlocaties te ontwikkelen. Hierdoor kan de voorgestelde wijziging bijdragen aan een versnelling van de woningbouw.

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Wijziging van de rekenvoorschriften in de Omgevingsregeling

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Beleidsopties zijn:

- Wijzigen van de lijst producten en activiteiten waarvoor plankosten mogen worden verhaald
- wijzigen van de indicatoren voor de plankosten
- toepassen van staffels (indeling in grootteklassen).
- wijziging van de systematiek en de hoogte van de op- en afslagen voor bouwlocaties met bijzondere kenmerken (bijvoorbeeld binnenstedelijke locaties of locaties met bodemverontreiniging).

- c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

De beleidstheorie is als volgt:

- het wijzigen van de van de lijst van producten en activiteiten waarvoor plankosten kunnen worden verhaald, maakt het mogelijk dat alle kosten die op de kostensoortenlijst van bijlage IV van het Omgevingsbesluit staan kunnen worden verhaald.
- het wijzigen van de indicatoren voor de plankosten helpt om de betrouwbaarheid van schattingen te verbeteren. Dat zorgt ervoor dat overheden niet te weinig, maar ook niet te veel plankosten kunnen verhalen.
- het toepassen van staffels zorgt ervoor dat rekening wordt gehouden met de schaalnadelen van kleine, en de schaalvoordelen van grote projecten. Dat draagt bij aan een betere, locatiespecifieke inschatting van de plankosten.
- het wijzigen van de systematiek van op- en afslagen zorgt er eveneens voor dat plankosten locatiespecifiek kunnen worden geschat. Bouwlocaties verschillen te veel van elkaar om van gemiddelde kosten uit te gaan.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Alle voorstellen voor het wijzigen van de Omgevingsregeling zijn door een adviesbureau getest. Het adviesbureau heeft voor deze test gebruikgemaakt van de gegevens van 26 bestaande bouwlocaties. Per voorstel is uitgerekend hoeveel plankosten op deze 26 locaties zouden kunnen worden verhaald. In de begeleidingscommissie van deskundigen is vervolgens besproken in hoeverre de voorstellen in overeenstemming zijn met de praktijk. Dat heeft er in enkele gevallen toe geleid dat de voorstellen zijn aangepast.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

In de toelichting bij het voorstel wordt ingegaan op de effecten op de effecten voor bedrijven.

5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Het voorstel bestaat uit een aantal wijzigingen van het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling.

- bij de activiteit aansturing en financiële verantwoording van het project is een aparte post opgenomen voor structurele werkzaamheden van het projectmanagement in de uitvoeringsfase van het project.
- bij producten en activiteiten die bij kleine projecten naar verhouding meer kosten met zich meebrengen dan bij grote projecten, zijn staffels toegepast.
- bij producten en activiteiten waarbij de meeteenheid geen goede indicator is voor de werklust en de kosten voor de gemeente zijn nieuwe meeteenheden gekozen.
- bij producten en activiteiten waarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met verschillen tussen bouwlocaties, is meer specifiek bepaald welke op- en afslagen worden toegepast. Hiertoe is de systematiek van op- en afslagen met een algemene- of stedenbouwkundige complexiteitsfactor vervangen door een systematiek waarbij de op- en afslagen per product of activiteit verschillen.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief [doenvermogen](#), [regeldruk](#) en [handhaving](#));
- brede maatschappelijke impact?

Het voorstel heeft een technisch doel en geen maatschappelijk doel. Het doel van het voorstel is dat overheden die kostenverhaal toepassen alle plankosten kunnen verhalen. Het voorstel bevat de best passende maatregelen om dat doel te bereiken. Het voorstel levert geen extra werklust op voor overheden en ontwikkelaars.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

De risico's en onzekerheden van het voorstel zijn klein. Alle voorgestelde wijzigingen van de Omgevingsregeling zijn zorgvuldig getest. Daarnaast zijn ook de effecten van alle wijzigingen tezamen in beeld gebracht. De uitslagen van de tests zijn besproken in begeleidingscommissie. Dat heeft ertoe geleid dat enkele voorstellen zijn aangepast. Hierdoor is gewaarborgd dat de voorstellen goed aansluiten bij de plankosten die overheden in de praktijk maken.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

De wijziging van de Omgevingsregeling zal worden geëvalueerd in het kader van de evaluatie van de Omgevingswet. Deze zal in 2028 plaatsvinden.