

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum 4 november 2025

Ref. 20251104/MS

Betreft Reactie op internetconsultatie Wijziging regeling kostenverhaal plankosten 2026

Geachte Minister,

Graag reageren wij, namens onze leden, op de consultatie Wijziging regeling kostenverhaal plankosten 2026. NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. Samen met onze leden – en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners – werken wij aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. NEPROM verenigt zelfstandige ontwikkelaars en ontwikkelafdelingen van woningcorporaties, bouwbedrijven en vastgoedbeleggers.

Positief over aanpassingen

NEPROM en enkele leden zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de voorgestelde wijziging van de regeling kostenverhaal plankosten, kortweg de plankostenscan. NEPROM heeft veel waardering voor de stappen die zijn genomen om de resultaten beter uitlegbaar te maken en beter te laten aansluiten bij de werkelijke plankosten. Er is goed nagedacht over de aanpassing van de uitgangspunten. De gedane aanpassingen vinden wij logisch en begrijpelijk.

Acceptabel voor publiekrechtelijk kostenverhaal

Hoewel de resultaten door de aanpassingen beter uitlegbaar zijn, betekent dit nog niet dat deze ook beter aansluiten bij de werkelijke plankosten. Het ontwikkelen van een rekensystematiek die voor elke unieke situatie passend is, is echter een onmogelijke opgave. Ieder project is immers anders. Wij vinden de voorliggende uitgangspunten acceptabel als beste benadering voor het berekenen van de plankosten bij publiekrechtelijk kostenverhaal.



Waardevol hulpmiddel bij anterieur contracteren

Zoals ook in de toelichting is vermeld, vindt in de praktijk het meeste kostenverhaal plaats via anterieure overeenkomsten en heeft de omgevingsregeling een schaduwwerking op het kostenverhaal via een overeenkomst. Anterieur contracteren geniet de voorkeur van zowel gemeenten als marktpartijen. De plankostenscan vormt hierbij een waardevol hulpmiddel. In de ervaring van onze leden is de plankostenscan een goede leidraad om samen met de gemeente de verwachtingen van het gezamenlijk te doorlopen proces bespreekbaar te maken en afspraken te maken over de verdeling van werkzaamheden en bijbehorende plankosten. Voor projectontwikkelaars wordt zo beter inzichtelijk waarvoor zij betalen en wat zij daarvoor terug krijgen. En het draagt eraan bij dat beter gestuurd wordt op de personele inzet. Dit vermindert het gevoel van ontwikkelaars dat zij teveel betalen en beperkt het risico voor gemeenten dat niet uitkomen met de in rekening gebrachte plankosten.

Aanbeveling voor de toelichting

Omdat kostenverhaal via een anterieure overeenkomst in de praktijk veel meer voorkomt dan publiekrechtelijk kostenverhaal bevelen wij aan om in de toelichting een paragraaf toe te voegen over de toepassing bij privaatrechtelijk kostenverhaal met de volgende strekking:

Het bepalen van de plankosten is maatwerk. De plankostenscan is uitsluitend bedoeld voor het maximeren van de te verhalen plankosten bij het opstellen van wettelijke kostenverhaalsregels. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst is de plankostenscan ongeschikt om gehanteerd te worden als vaststaand gegeven. Met het oog op het sneller en betaalbaar bouwen van woningen met de beperkt beschikbare capaciteit zijn zowel gemeenten als ontwikkelaars gebaat bij een efficiënt planproces tegen zo laag mogelijke kosten. De plankostenscan is geschikt als leidraad om te bespreken welk proces gemeente en ontwikkelaar(s) gezamenlijk wensen te doorlopen met welke taakverdeling en hoe zij de bijbehorende plankosten kunnen bepalen en verdelen. Een goede, gedeelde procesbeschrijving vooraf met scherpe afspraken over wie wat doet, helpt om alle partijen scherp te houden op urenbesteding, doorlooptijden en te verwachten producten.

Met vriendelijke groet,
NEPROM