

INVULINSTRUCTIE EN TOELICHTING INSTRUMENTARIUM PROCESKOSTEN**Doel van het Instrumentarium**

Een uniform, transparant, praktisch en bij alle betrokkenen gedragen tool voor het ramen, toetsen en sturen van proceskosten.

Scope

De scope van het Instrumentarium Proceskosten is gelijk aan de scope van de bijbehorende grondexploitatie.

Bestaat een project uit meerdere grondexploitaties, dan dient het Instrumentarium dus apart per grondexploitatie ingevoerd te worden.

Het Instrumentarium Proceskosten richt zich enkel op proceskosten. Kosten voor Voorbereiding en Toezicht (V&T) worden niet meegenomen.

De scheidslijn tussen proceskosten en V&T ligt na het schetsontwerp stedenbouw en civiel techniek. Alle interne begeleidingskosten die hierna gemaakt worden vallen onder V&T.

Wij verwijzen hiervoor naar de notitie: 'Definities proceskosten en voorbereiding & toezicht' d.d. 29 maart 2011, **5.1, 2, e** **5.1, 2, e** **5.1, 2, e** **5.1, 2, e**

Methode

De proceskosten komen stand door vermenigvuldiging van normatief bepaalde uren met normatief bepaalde tarieven van een ideaaltypisch project en bij actief grondbeleid.

Proceskosten = normatieve uren * normatieve tarieven

Daarnaast houden wij rekening met de complexiteit van het project en het het grondbeleid van de gemeente (actief of in meer of mindere mate faciliterend).

Proceskosten = normatieve uren * normatieve tarieven * complexiteitsfactor * factor grondbeleid

De normatieve uren komen tot stand o.b.v. een hoeveelheid uren per *product* of o.b.v. een gemiddeld aantal uren per week gedurende de looptijd van het project voor een *activiteit*.

De normatieve tarieven hebben wij overgenomen van de gemeente Amsterdam.

De complexiteitsfactor is de mate waarin een project afwijkt van een ideaaltypisch project.

De complexiteitsfactor is weergegeven als percentage en is handmatig aan te passen o.b.v. kwalitatieve argumenten (zie tabblad 'Invoer').

De factor grondbeleid is de mate waarin het project afwijkt van actief grondbeleid.

De factor is bij actief grondbeleid 100%. In geval van faciliterend grondbeleid kan deze naar beneden worden bijgesteld (default 50%).

Het Instrumentarium geeft de mogelijkheid om incidentele afwijkingen op te voeren (zie tabblad 'Invoer planning en grex').

Indeling van het Instrumentarium

Het Instrumentarium is opgebouwd uit de volgende tabbladen.

- Output
- Invoer
- Invoer activiteiten
- Invoer planning en grex
- Invoer historie
- Logboek
- Normen
- Toelichting activiteiten
- Berekening
- Hulpblad (verborgen)
- Configuratie (verborgen)

In het onderstaande wordt per tabblad een korte toelichting gegeven.

BELANGRIJK: Alle cellen met blauwe tekst en/of cijfers zijn invoercellen. Alle andere cellen niet veranderen/invullen!!

Output

De grafieken en tabellen, die de benodigde management informatie geven, vallen uiteen in drie categorieën:

1. Omvang en verdeling van de proceskosten.
2. Proceskosten per fase (Plaberum) en historisch.
3. Relatie proceskosten t.o.v. grondexploitatie en ideaaltypisch project.

Invoer

<i>Projectnaam:</i>	Projectnaam invullen.
<i>Projectomvang:</i>	Omvang van het project (grex) invullen in aantallen hectares.
<i>Startjaar Strategiefase:</i>	Het jaar waarin het project officieel is gestart invullen. Wanneer is de Strategiefase gestart?
<i>Huidig jaar:</i>	Het jaar 'nu' invullen.
<i>Looptijd vanaf huidig jaar:</i>	Het aantal jaren dat het project nog zal lopen invullen, vanaf nu.
<i>Jaren verschillende besluiten:</i>	Jaar invullen waarin het desbetreffende besluit genomen/beoogd is.
<i>Programma:</i>	Het geplande aantal woningen c.q. het geplande aantal vierkante meters per functie invullen.
<i>Projectbureau:</i>	Invullen hoeveel mensen werkzaam zijn op het projectbureau en hoeveel mensen daarvan werkzaam zijn binnen het project.
<i>Grondbeleid:</i>	Is sprake van actief of faciliterend grondbeleid? Kies 'Actief' of 'Faciliterend'. Bij 'faciliterend' bepaal dan of voor de hier beschreven producten/activiteiten 50% ('default') van de norm aangehouden moet worden. Zo niet, vul dan het juiste percentage in bij 'handmatig'.
<i>Invloed op de complexiteitsfactor:</i>	Vul hier de context in waarin het project zich bevindt; dit is de mate waarin het project afwijkt van het ideaaltypische project. Gebruik de hier ingegeven context als onderlegger voor het wel of niet aanpassen van de complexiteitsfactor. De volgense argumenten/aspecten hebben invloed op de complexiteitsfactor: het type project, de complexiteit van de juridisch / planologische procedure, het samenwerkingsmodel, de complexiteit van de samenwerking, de complexiteit van de samenhang met andere projecten, de mate van politieke en maatschappelijke gevoeligheid, het aantal beoogde tijdelijke initiatieven en de mate waarin er sprake is van gebiedsmanagement. Rechts van de invoer van deze aspecten staat de norm die per aspect voor een ideaaltypisch project is gehanteerd.

Invoer activiteiten

<i>Producten en activiteiten:</i>	Vul hier bij elk onderdeel in (achter 'ja/nee' of 'aantal') of er sprake van is, dan wel in welke hoeveelheid het voorkomt.
<i>Onderzoeken:</i>	Bij het onderdeel onderzoeken: vul in of een baisonderzoek moet worden uitgevoerd en of een nader onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.
<i>Complexiteitsfactor:</i>	Kies vervolgens op basis van de ingevoerde gegevens onderaan het 'Invoer'blad de juiste complexiteitsfactor. Zijn deze deelactiviteiten/producten van het project complexer dan de norm (onderaan 'Invoer' blad), kies dan voor een complexiteitsfactor boven de 100%. Zijn deze deelactiviteiten/producten van het project minder complex dan de norm, kies dan voor een percentage onder de 100%. Is er geen reden om af te wijken van de norm, kies dan 100%.

In geval van zelfbouw is er enkel sprake van zelfbouwovereenkomsten, niet ook nog een separate gronduitgifteovereenkomst. Voor die gronden die uitgegeven worden op basis van zelfbouwovereenkomsten: vul het aantal zelfbouwovereenkomsten in, neem hiervoor **niet** ook nog gronduitgiftecontracten op.

De uren en het tarief zijn afkomstig uit het blad 'normen'. 'Totaal excl. factor' is het product van uren * tarief. 'Totaal incl. factor' is het product van deze twee rekening houdend met de complexiteitsfactor.

Als in het blad 'Invoer' is gekozen voor faciliterend grondbeleid staat in de kolom tussen de complexiteitsfactor en de uren het percentage dat bij de totstandkoming van de normbedragen wordt gebruikt.

Invoer planning en grex

Vul in de kolommen met de toekomstige jaren van het project in wanneer de verschillende proceskosten zullen vallen. Doe dit op basis van percentages over de jaren. Is de invoer onjuist (ongelijk aan 100%) dan wordt het bedrag in kolom 'M' rood.

Voer mogelijke incidentele afwijkingen (extra kosten) op in de kolom onder 'Extra'. Vul vervolgens in het logboek de hierbij horende verklaring in.

Vul in de rijen onderaan dit blad de investeringen en opbrengsten in zoals deze in de grondexploitatie staan opgenomen. Doe dit in de resterende jaren die het Instrumentarium aangeeft. Vul ook in de totale investeringen en opbrengsten van de grondexploitatie in en welk bedrag daarvan al is gerealiseerd.

Invoer historie

Dit blad maakt het mogelijk het verloop van de geraamde proceskosten te monitoren over het verloop van jaren. Vul hier dan ook elk jaar na het vaststellen van deze raming in wat er voor elke post geraamd is/was. Dit is handmatige invoer. Door dit jaarlijks te doen wordt het verloop van de ramingen inzichtelijk.

Logboek

Het blad 'Logboek' is bedoeld om aanpassingen in het Instrumentarium bij te houden. Noteer hier naam, datum en aanpassing bij elke wijziging.

Normen

Op dit tabblad staan de opbouw en de berekening van de normen van alle producten en activiteiten vermeld, met de bronvermelding.

Toelichting activiteiten

Op dit tabblad staan een korte uitwerking van de meest relevante onderdelen van de producten en activiteiten; het vormt daarmee een onderbouwing voor de normen.

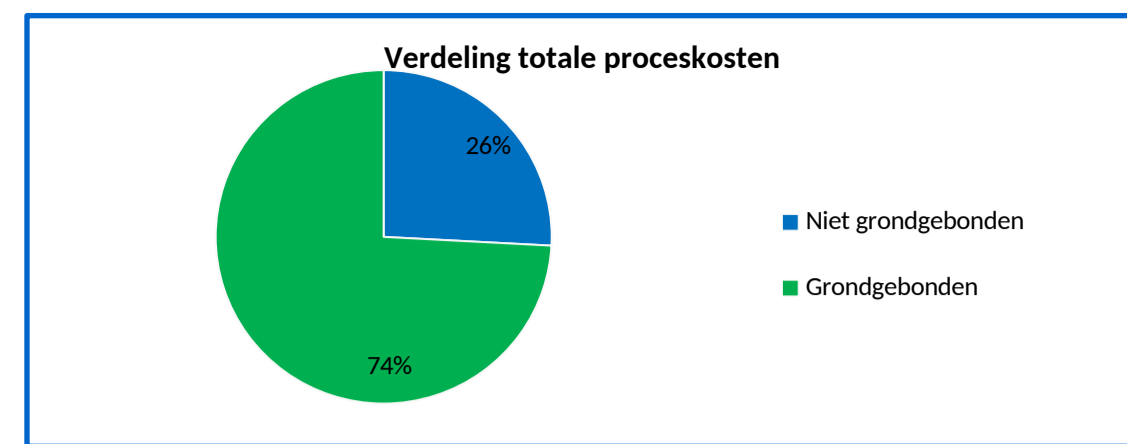
Berekening

Op dit tabblad worden de proceskosten per jaar berekend. Deze berekening is afhankelijk van de op de invoerbladen ingevulde gegevens.

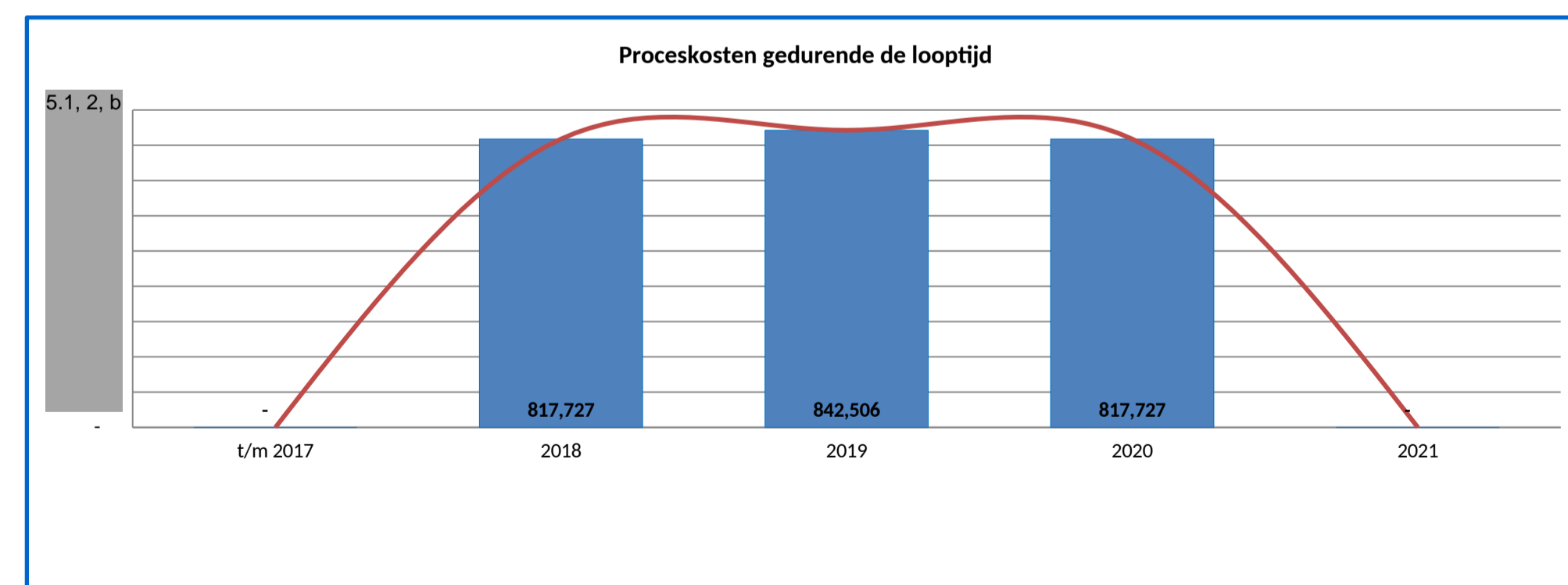
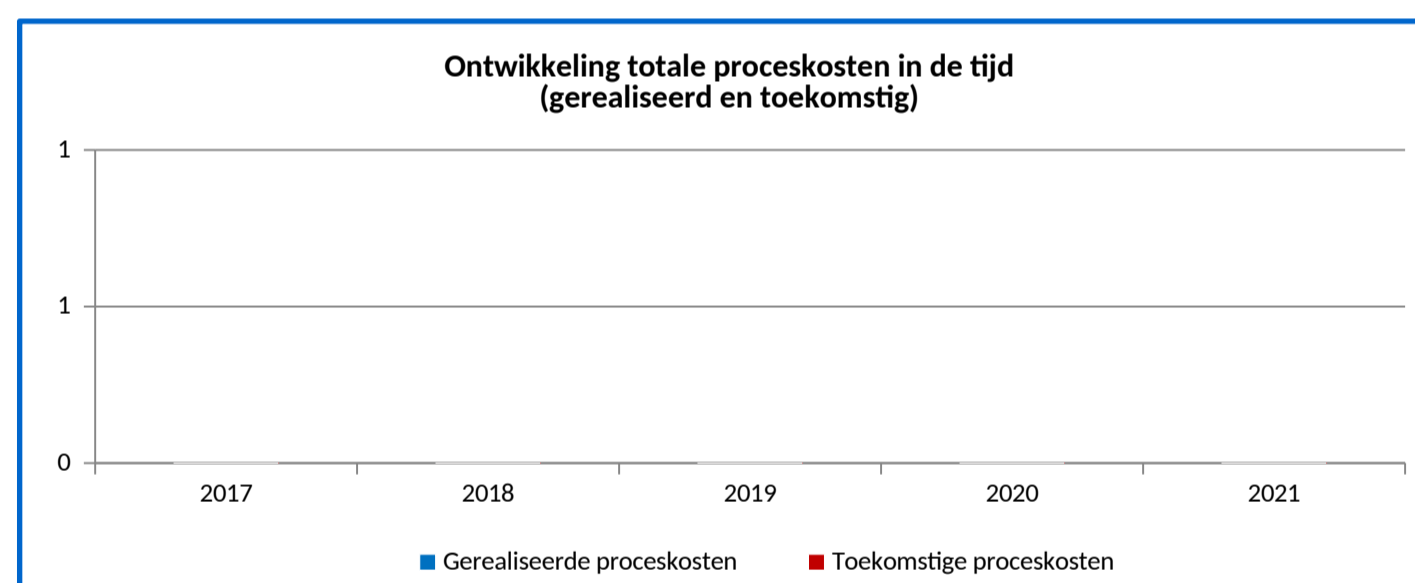
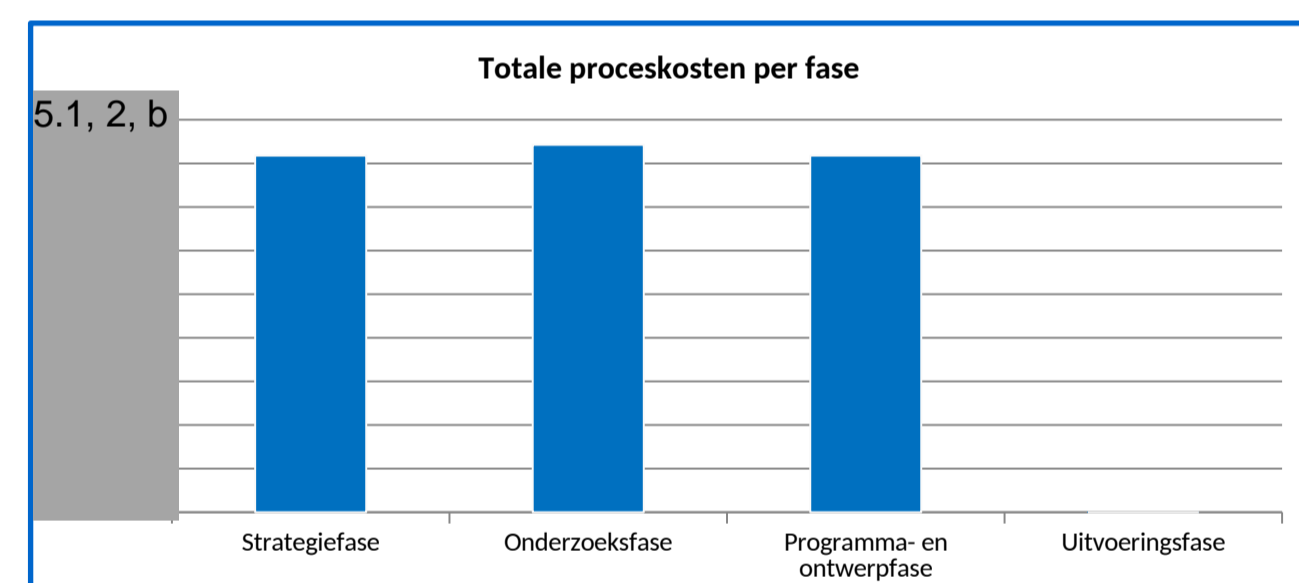
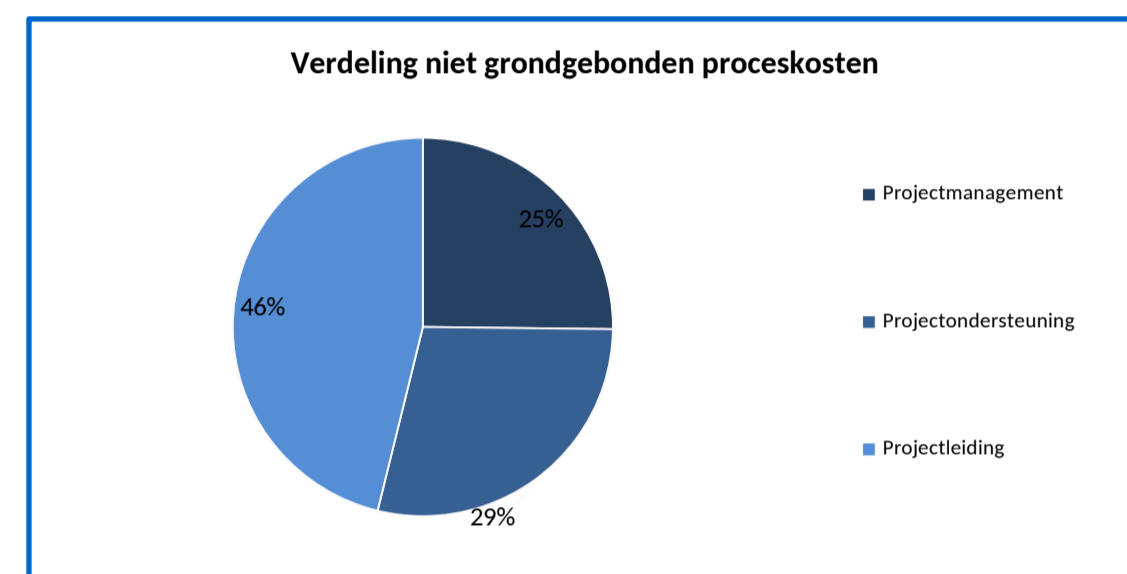
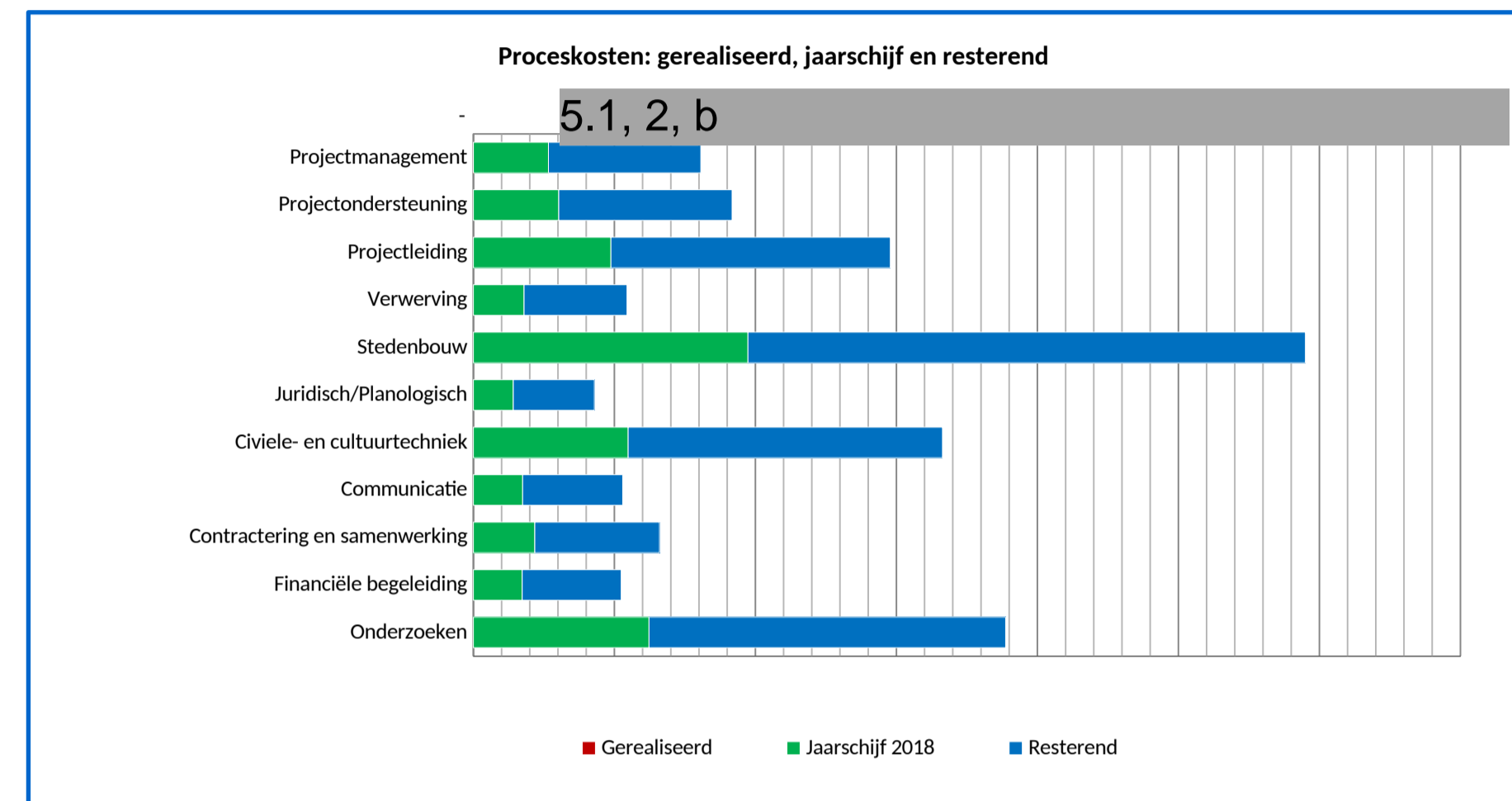
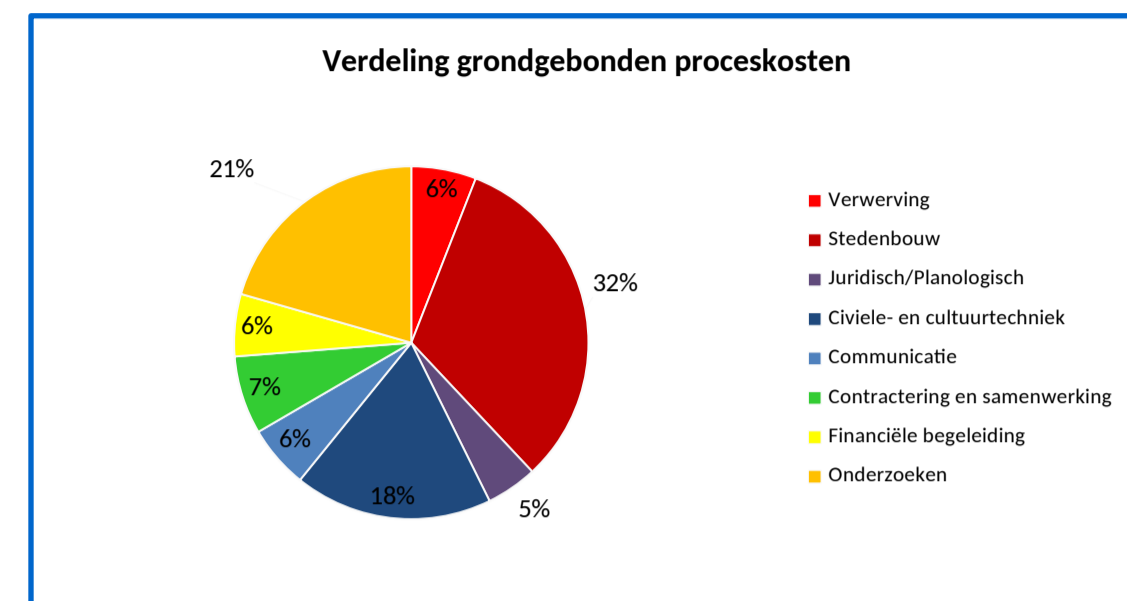
Op het tabblad wordt geen invoer gevraagd!

Wel geeft dit tabblad extra informatie, bijvoorbeeld de proceskosten van alle producten en activiteiten specifiek per jaar.

	A (B + C)		B		C (D + E)		D		E	
	Totaal		Gerealiseerd		Toekomstig		Jaarschijf 2018		Resterend	
Niet grondgebonden	5.1, 2, b	26%	-		5.1, 2, b	26%	5.1, 2, b	26%	5.1, 2, b	26%
Projectmanagement			-	-						
Projectondersteuning			-	-						
Grondgebonden		74%	-		-	74%	-	74%	-	74%
Vererving			-		-		-		-	
Stedenbouw			-		-		-		-	
Juridisch/Planologisch			-		-		-		-	
Civiele- en cultuurtechniek			-		-		-		-	
Communicatie			-		-		-		-	
Contractering en samenwerking			-		-		-		-	
Financiële begeleiding			-		-		-		-	
Onderzoeken			-		-		-		-	
Totaal	2,477,960	100%	-	0%	2,477,960	100%	817,727	100%	1,660,233	100%



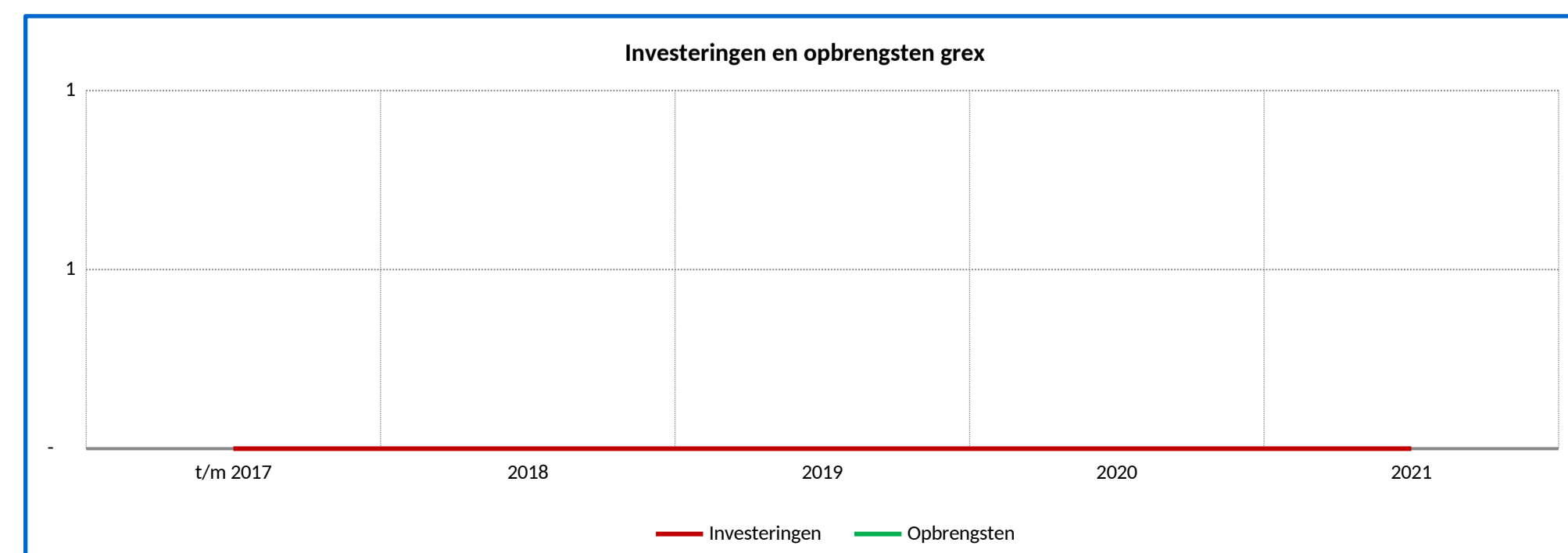
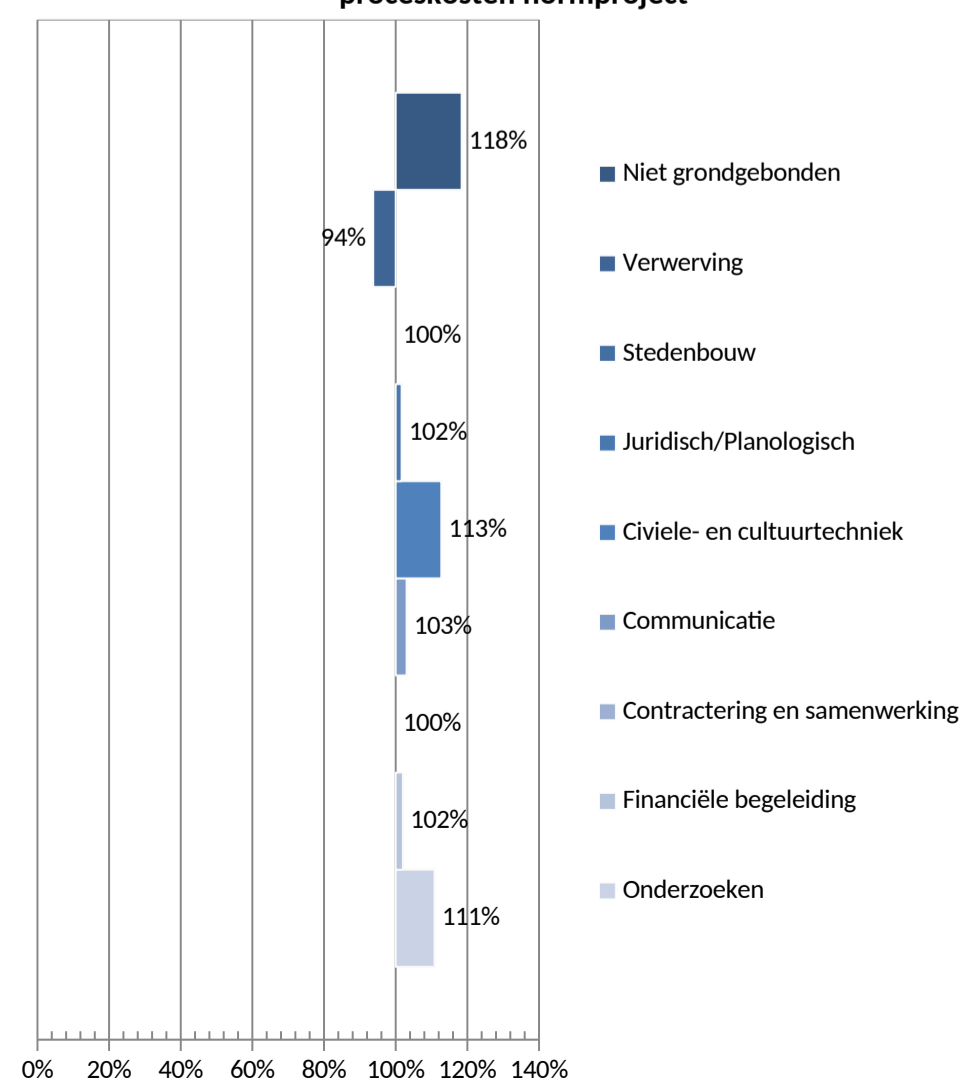
Programmatiegegevens	
Woningen	800 Stuks
Kantoren	25,000 m² BVO
Commerciële voorzieningen	- m² BVO
Bedrijven	- m² BVO
Maatschappelijk	38,700 m² BVO



Project ten opzichte van normproject

Totaal volgens norm	1,739,700
Totaal project	2,477,960
Verskil	738,260

Involed van afwijkingen per hoofdactiviteit op totaal proceskosten normproject



Invloed op proceskosten (direct en kwantitatief)

Projectnaam

Projectomvang

Startjaar Strategiefase

Huidig jaar

Looptijd vanaf huidig jaar invullen

Laatste jaar

Jaar Strategiebesluit (eind fase 1)

Jaar Projectbesluit (eind fase 2)

Jaar Investeringsbesluit (eind fase 3)

Sixhaven	
15.7	ha
2017	
2017	
4	jaren
2021	

2018	jaar
2019	jaar
2020	jaar

Programma

Woningen	800	Stuks
Kantoren	25,000	m ² BVO
Commerciële voorzieningen		m ² BVO
Bedrijven		m ² BVO
Maatschappelijk	38,700	m ² BVO

Grondbeleid

Als de gemeente faciliterend optreedt, betreffen de werkzaamheden van de gemeente: begeleiden, toetsen en controleren. Voor de volgende posten geldt een percentage van de norm zoals hiernaast is opgenomen: projectdirectie, projectcontrol, projectmanagement(assistentie), projectleiding, stedenbouw (excl. kaartmateriaal), juridisch/planologisch, planontwikkeling, communicatie en financiële begeleiding.

default

Actief	100%	van de norm
--------	------	-------------

Voor be

Invloed op complexiteitsfactor (argumentatie)

Type project

Complexiteit van de juridisch/planologische procedure

Samenwerkingsmodel

Complexiteit van de samenwerking

Complexiteit van de samenhang met andere projecten

In welke mate is sprake van politieke / maatschappelijke gevoeligheid?

Aantal beoogde tijdelijke initiatieven

In welke mate is sprake van gebiedsmanagement?

Uitleg
Hoog
Traditioneel
Hoog
Hoog
Hoog
0
Hoog

Norm gebaseerd op:

Uitleg
Midden
Traditioneel
Midden
Midden
Midden
2
Laag

	Normatief incl. factor	Extra	Totaal	Gerealiseerd		Toekomstig		Fase				
				van 2017 t/m 2017	%	van 2018 t/m 2021	%	2017	2018	Fase 2 2019	Fase 3 2020	Fase 4 2021
Niet grondgebonden	5.1, 2, b	-	5.1, 2, b	-	0%	5.1, 2, b	100%		33%	34%	33%	0%
Projectmanagement									33%	34%	33%	
Projectondersteuning									33%	34%	33%	
Projectleiding									33%	34%	33%	
Grondgebonden												
Verwerving		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Aankopen onroerende zaken									33%	34%	33%	
Onteigenen van onroerende zaken												
Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten												
Kaartmateriaal												
Stedenbouw		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Globaal stedenbouwkundig plan (t.b.v. projectbesluit)									33%	34%	33%	
Prijsvraag												
Stedenbouwkundig plan (t.b.v. investeringsbesluit)									33%	34%	33%	
Beeldkwaliteitsplan												
Inrichtingsplan openbare ruimte totaal									33%	34%	33%	
Inrichtingsplan openbare ruimte kavel												
Stedenbouwkundige supervisie												
Kaartmateriaal									33%	34%	33%	
Juridisch/Planologisch		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Opstellen en procedure bestemmingsplan of projectbesluit									33%	34%	33%	
Opstellen en procedure wijzigingsplan												
Opstellen en procedure exploitatieplan												
Civiele- en cultuurtechniek		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Planontwikkeling (fase 1, 2 en 3)									33%	34%	33%	
Communicatie		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Communicatie-activiteiten									33%	34%	33%	
Contractering en samenwerking		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Intentieovereenkomst												
Samenwerkingsovereenkomst									33%	34%	33%	
Realisatieovereenkomst												
Tender / Bouwenvelopovereenkomst												
Gronduitgifte / Erfpacht overeenkomst												
Zelfbouwovereenkomst												
Financiële begeleiding		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Planeconomie									33%	34%	33%	
Onderzoeken		-		-	0%		100%		33%	34%	33%	0%
Onderzoeken									33%	34%	33%	

GREX ** Handmatig invoer van bedragen vanuit eigen systeem Amsterdam **

	TOTAAL	GEREALISEERD	%	TOEKOMSTIG	%	t/m 2017	JAREN			
							2018	2019	2020	2021
Investeringen			0%	-	0%					
Investeringen (-)						-	-	-	-	-
Opbrengsten			0%	-	0%	-				
Netto kasstroom	-	-		-		-	-	-	-	-

Datum	Steller	Aanpassing	Besluit
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

Niet grondgebonden

Projectmanagement
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project
 Looptijd in jaren
 4
 Resultaat in uren
 672
 Uurtarief in euro's
 1528

Projectondersteuning
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project
 Looptijd in jaren
 4
 Resultaat in uren
 1008
 Uurtarief in euro's
 1008

Projectleiding
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project
 Looptijd in jaren
 4
 Resultaat in uren
 1344
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Grondgebonden

Verwerving

Aankopen onroerende zaken
Urenraming per te verwerven object
 Aantal te verwerven objecten
 22
 Resultaat in uren
 1980
 Uurtarief in euro's
 1008

Ontheiligen van onroerende zaken
Urenraming per onteigening
 Aantal onteigeningen
 0
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1528
 Totale kosten onteigeningen
 0

Uren per te verwerven object	Maximeren tot	25
------------------------------	---------------	----

Bron: Faktoren (gemiddelde van PKS Rijk)

Uren per onteigening	Maximeren tot	25
----------------------	---------------	----

Bron: PKS Amsterdam en PKS Rijk

Advocaatkosten per onteigening	5, 1, 2, b
--------------------------------	------------

Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten
Urenraming toepassing WVG
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Kaartmateriaal
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project
 Looptijd in jaren
 4
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren bij toepassing	60
---------------------	----

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Weken per jaar	42	Uren per week	1
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Stedenbouw

Globaal stedenbouwkundig plan (t.b.v. projectbesluit)
Urenraming opstellen globaal stedenbouwkundig plan
 Hoeveelheid globale stedenbouwkundige plannen
 1
 Is er sprake van maatschappelijke functies
 1
 Resultaat in uren
 120
 Uurtarief in euro's
 1008

Prijsvraag
Urenraming uitvoeren prijsvraag
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren bij toepassing	80
Uren bij maatschappelijk vastgoed	40

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren bij toepassing	200
---------------------	-----

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Stedenbouwkundig plan (t.b.v. investeringsbesluit)
Urenraming opstellen stedenbouwkundig plan
 Hoeveelheid stedenbouwkundige plannen
 1
 Aantallen woningen
 800
 Aantal m² niet-wonen
 63700
 Is er sprake van maatschappelijke functies (MVG)
 1
 Resultaat in uren
 2358,5
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	1
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Uren bij toepassing	80
Uren bij maatschappelijk vastgoed	40

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	2,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,5
Uren bij MVG	40

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Beeldkwaliteitsplan
Urenraming opstellen beeldkwaliteitsplan
 Aantallen woningen
 800
 Aantal m² niet-wonen
 63700
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren per toepassing	60
---------------------	----

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren bij toepassing	200
---------------------	-----

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	2,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,25

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Inrichtingsplan openbare ruimte totaal
Urenraming opstellen inrichtingsplan openbare ruimte totaal
 Hoeveelheid inrichtings plannen openbare ruimte totaal
 2
 Aantallen woningen
 800
 Aantal m² niet-wonen
 63700
 Resultaat in uren
 3037
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren per woning	1,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,50

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	0,15
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,05

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Stedenbouwkundige supervisie
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project
 Looptijd in jaren
 4
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren per woning	1,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,50

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	0,15
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,05

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Kaartmateriaal
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project
 Looptijd in jaren
 4
 Resultaat in uren
 168
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren per toepassing	60
---------------------	----

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per toepassing	200
---------------------	-----

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	1,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,50

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Opstellen en procedure bestemmingsplan of projectbesluit
Urenraming afhankelijk van omvang in hectare
 Omvang in hectare
 15,7
 Resultaat in uren
 550
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren per woning	1,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,50

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	0,15
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,05

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	0,15
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,05

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Opstellen en procedure wijzigingsplan
Urenraming afhankelijk van omvang in hectare
 Omvang in hectare
 15,7
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	2
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	3
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Uren per woning	1,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,50

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Opstellen en procedure exploitatieplan
Urenraming afhankelijk van omvang in hectare
 Omvang in hectare
 15,7
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Uren per woning	1,50
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,50

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Uren per woning	0,15
Uren per	100
m ² uitgeefbaar niet-wonen	0,05

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Communicatie

Communicatie-activiteiten
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project/functie
 Helft van de looptijd in jaren
 2
 Is er sprake van communicatie activiteiten?
 1
 Is er sprake van woningbouw?
 1
 Is er sprake van bedrijven, commerciële voorzieningen en kantoren?
 1
 Resultaat in uren
 336
 Uurtarief in euro's
 1008
 Resultaat totaal
 52928

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Contractering en samenwerking

Intentieovereenkomst
Urenraming op basis van type overeenkomst
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Samenwerkingsovereenkomst
Urenraming op basis van type overeenkomst
 Resultaat in uren
 1200
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Realisatieovereenkomst
Urenraming op basis van type overeenkomst
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Tender / Bouwenvelopovereenkomst
Urenraming op basis van type overeenkomst
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan

Gronduitgifte / Erfpacht overeenkomst
Urenraming op basis van type overeenkomst
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Zelfbouwovereenkomst
Urenraming op basis van type overeenkomst
 Aantal contracten
 0
 Is er sprake van zelfbouw?
 0
 Resultaat in uren
 0
 Uurtarief in euro's
 1008

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Financiële begeleiding

Planeconomie
Urenraming afhankelijk van de looptijd van het project
 Looptijd in jaren
 4
 Resultaat in uren
 672
 Uurtarief in euro's
 104

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Onderzoeken

Onderzoeken
Urenraming plus externe kosten verkennend en nader onderzoek
 Eigen uren verkennend onderzoek
 32
 Eigen uren nader onderzoek
 40
 Uurtarief in euro's
 110
 Resultaat totaal
 188,720

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	6
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Weken per jaar	42	Uren per week	8
----------------	----	---------------	---

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan (gemengde uitgiffen)

Weken per jaar	42	Uren per week	4
----------------	----	---------------	---

Bron: Faktoren

Niet grondgebonden**Projectmanagement****LET OP: een deel van de uren is verwerkt in de verschillende activiteiten**

- Algemene en inhoudelijke aansturing van het project
- Communicatie en besluitvorming opdrachtgever
- Overleg voeren met externe partijen
- Leiding geven aan het proces van plan- en besluitvorming en uitvoering. Sturing op GOTIK
- Coördineren van de inbreng van verschillende diensten en bedrijven
- Zorgdragen voor afstemming met externe partijen, andere overheden (centrale stad, stadsdeel, gemeente, Rijk etc.) en maatschappelijke groeperingen
- Planning en structurering van het proces van plan- en besluitvorming
- Producten in het kader van de P&C-cyclus: werkplan, begroting, financieel perspectief, risicoanalyses
- Regelmatig uitvoeren van project audits
- Organisatie van en bijdrage aan communicatie

Projectondersteuning

- Voeren van agendabeheer van de projectmanager
- Bijhouden van correspondentie rondom het project
- Verschaffen van informatie zowel intern als extern
- Agendering en verslaglegging van vergaderingen
- Archivering, zowel financieel als de projectdossiers

Projectleiding

- Aansturen onderdeel project en team
- Opdrachtgeverschap
- Plannings werkzaamheden
- Correspondentie rond het project
- Zorgdragen voor het projectarchief

Grondgebonden**Verwerving****Aankopen onroerende zaken**

- Kadastrale recherche
- Inventariseren van het object
- Bezoek(en) brengen
- Taxeren en ramen van onroerende zaken en erop rustende rechten
- Opstellen schadeloosstelling
- Onderhandelen
- Schriftelijke aanbiedingen doen
- Administratieve handelingen

*Onderscheid maken in vier typen onroerend goed:**onbebouwd perceel; woning; (agrarisch) bedrijf, kantoor of winkel; bijzondere objecten zoals een kerk of een zwembad.*

- Kadastrale gegevens
- Verwervingskaarten, oppervlaktemetingen

Onteigenen van onroerende zaken

- Opstellen van een collegevoorstel
- Publiceren van een collegevoorstel
- Ter inzage leggen van het collegevoorstel
- Behandelen van de zienswijzen
- Schrijven raadsvoorstel
- Vaststellen raadsvoorstel
- Brengen naar de Kroon
- Ter inzage leggen van het raadsvoorstel
- Publiceren van het raadsvoorstel

*Procedure eindigt met een koninklijk besluit.***Toepassen Wet Voorkeursrecht Gemeenten**

- Beoordelen vestigingsgrondslag
- Opname in WKPB-register
- Informatie verschaffen aan belanghebbenden en mededeling ter inzage leggen
- Bewaken van de samenhang en de termijnen van de wettelijke termijnen
- Doen van kadastrale recherche
- Maken van tekeningen
- Schrijven van een college- en raadsvoorstel
- Publiceren in het Staatsblad en het plaatselijke dagblad
- Inschrijven in het Kadaster
- Schrijven van kennisgevingen en verzenden aan eigenaren en beperktgerechtigden in het plangebied
- Schrijven van pleitnota's ten aanzien van ingediende bezwaar- en beroepschriften

Kaartmateriaal

- Kadastrale gegevens
- Verwervingskaarten, oppervlaktemetingen

Stedenbouw**Globaal stedenbouwkundig plan (t.b.v. projectbesluit)**

- Inventarisatie bestaande situatie en randvoorwaarden
- Model onderzoek en bepalen voorkeursmodel
- Verzamelen van gegevens, eisen, randvoorwaarden en belemmeringen
- Inventariseren van bestaand beleid
- Opstellen notitie met stedenbouwkundige, programmatische en financiële uitgangspunten
- Aangeven van tijd, planning, risico's en kansen
- Consultatie
- Besluitvormingstraject

Prijsvraag

- Bepalen van de strategie
- Opstellen van de uitgangspunten
- Opstellen van de procedure
- Uitschrijven van de prijsvraag
- Samenstellen van een jury
- Beoordelen van de inschrijvingen
- Opstellen van een eindrapport

Stedenbouwkundig plan (t.b.v. investeringsbesluit)

- Bezoeken van de locatie
- Inventariseren van de gegevens
- Analyseren van programma en randvoorwaarden
- Maken van schetsontwerpen
- Maken van digitale tekeningen
- Opstellen van het ruimtegebruik
- Maken van themakaarten
- Maken van 3D beelden
- Overleggen met o.a. projectgroep en opdrachtgever
- Themakaarten

Beeldkwaliteitsplan

- Onderzoek / analyse van het gewenste kwaliteitsniveau
- Schrijven van toelichtende tekst
- Maken van referentie- en sfeerbeelden
- Maken van thematische en presentatiekaarten
- Overleggen met o.a. projectgroep en opdrachtgever

Inrichtingsplan openbare ruimte totaal

- Inventariseren van gegevens
- Bezoeken van de locatie
- Analyseren van programma en randvoorwaarden
- Maken van schetsontwerpen
- Opstellen van het ruimtegebruik
- Doorrekenen van het plan
- Maken van thematische en presentatiekaarten
- Maken van 3D beelden
- Overleggen met o.a. projectgroep en opdrachtgever
- Groot en kleinschalig kaartmateriaal
- Eigendoms- en beheersituatie van grond
- Verwervingskaarten, oppervlaktemetingen
- Kabels en leidingenkaarten
- Foto's en luchtfoto's

Kaartmateriaal

- Groot en kleinschalig kaartmateriaal
- Eigendoms- en beheersituatie van grond
- Verwervingskaarten, oppervlaktemetingen
- Themakaarten
- Kabels en leidingenkaarten
- Foto's en luchtfoto's

Juridisch/Planologisch**Opstellen en procedure bestemmingsplan of projectbesluit**

- Inventarisatie bestaande vergunde situatie
- Onderzoek naar meest gewenste planvorm
- Bepalen planologische onderlegger voor het bestemmingsplan
- Omzetten van de planologische onderlegger in een concept ontwerp BP
- Voorleggen ontwerp BP aan college van B&W
- Plaatsen van advertentie in Parool en Staatscourant
- Ter inzage leggen van de fysieke stukken
- Na zienswijzentermijn: rubriceren, categoriseren en beantwoorden zienswijzen
- Indien verzoek voorlopige voorziening wordt ingediend: verweerschrift en pleitnota opstellen en (voorbereiding) zitting bij Raad van State
- Schrijven van de toelichting
- Schrijven van de voorschriften
- Vervaardigen van plankaarten
- Verzamelen van de benodigde gegevens
- Coördinatie en overleg

Opstellen en procedure wijzigingsplan

- Als opstellen en procedure bestemmingsplan, echter vergt dit meestal aanzienlijk minder werk
- Volgens afdeling 3.4 AWB (nieuwe Wro):
- Opstellen ontwerpbesluit
- Bestuurlijk akkoord tervisielegging
- Publicatie en ter visie leggen ontwerpbesluit
- Zienswijzen behandelen
- Definitief besluit B&W

Opstellen en procedure exploitatieplan

- Opstellen van voorschriften
- Opstellen van kaarten
- Opstellen van een toelichting
- Overzicht kostenverhaal en onderbouwing
- Overleg met partijen en ambtelijke en bestuurlijke besluitvorming over exploitatieplan of anterieure overeenkomst

Civiele- en cultuurtechniek**Planontwikkeling (fase 1, 2 en 3)**

- Deelname aan projectgroepen
- Geven van advies ten aanzien van de waterhuishouding
- Nagaan van de ligging van kabels en leidingen
- Opstellen voorcalculaties
- Geven van civieltechnisch advies bij stedenbouwkundige ontwerpen
- Contactpersoon zijn voor nutsbedrijven

Communicatie**Communicatie-activiteiten**

- Opstellen van een communicatieplan
- Organiseren van bewonersavonden
- Maken van websites
- Schrijven van nieuwsbrieven
- Organiseren van festiviteiten/ludieke acties
- Maken van posters/bebording
- Uitvoeren van gebiedsmarketing
- Geven van informatie over bouwruiting
- De volgende kosten vallen er NIET onder*
- Communicatie in het kader van ruimtelijke ordeningsprocedures, hoorzittingen en dergelijke
- Uren van projectmanagement, planeconomie, jurist en stedenbouw
- Interne communicatie, tussen bijvoorbeeld projectgroepleden/opdrachtgever
- Uren of kosten in het kader van vastgoedpromotie

Contractering en samenwerking**Intentieovereenkomst**

- Voeren van gesprekken met afnemers
- Opstellen overeenkomst

Samenwerkingsovereenkomst

- Bepalen van de grondprijs
- Inwinnen van fiscale adviezen
- Opstellen overeenkomst
- Deelname aan projectgroepen, overleg met betrokken disciplines

Realisatieovereenkomst

- Voeren van gesprekken met afnemers
- Opstellen overeenkomst
- Overdracht van grond
- Start werkzaamheden

Tender / Bouwenvelopovereenkomst

- Bouwenvelop opstellen
- Model erfpachtbevestiging met bijlage
- Planning
- Kadastrale kaart
- Selectiedocumenten voorselectie (marktpartijen)
- Inschrijfbrochure opstellen
- evt. opstellen van BLVC kader
- Gronduitgifte / Erfpacht overeenkomst**
- Opstellen van een uitgifteplan
- Bepalen van de grondprijs
- Inwinnen van fiscale adviezen
- Doen van een grondaanbieding (in erfpacht)
- Conversie erfpachtcontract
- Voeren van gesprekken met afnemers
- Opstellen van een reserveringsovereenkomst
- Opstellen van een koopovereenkomst
- Deelname aan projectgroepen, overleg met betrokken disciplines
- Overdracht van grond
- Kadastrale gegevens

Zelfbouwovereenkomst

- Opstellen van een uitgifteplan
- Bepalen van de grondprijs
- Inwinnen van fiscale adviezen
- Doen van een grondaanbieding (in erfpacht)
- Conversie erfpachtcontract
- Voeren van gesprekken met afnemers
- Informeren en begeleiden van de particulier tot aan de verkoop van de grond
- Opstellen van een reserveringsovereenkomst
- Opstellen van een koopovereenkomst
- Deelname aan projectgroepen, overleg met betrokken disciplines
- Overdracht van grond
- Kadastrale gegevens
- Incidentele begeleiding tijdens de bouw

Financiële begeleiding**Planeconomie**

- Opstellen van een quick scan
- Opstellen van een haalbaarheidsanalyse en uitvoeren van reken- en tekensessies
- Opstellen van risicoanalyses
- Opstellen van de grondexploitatie
- Opstellen van de fasering
- Opstellen van de exploitatieopzet voor een exploitatieplan
- Aanvragen, administreren en verantwoorden subsidies
- Verzamelen en beoordelen van relevante gegevens ten aanzien van investeringen en opbrengsten
- Onderhandelen met partijen
- Deelname aan projectgroepen
- Toetsen van stedenbouwkundige plannen en bestekken
- Schrijven van (financiële) adviezen en notities
- Schrijven van de economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan dan wel projectbesluit
- (Mede) bepalen van een strategie rondom de inzet van grondbeleidsinstrumentarium
- Jaarlijks herzien van de exploitaties, van het exploitatieplan, actualiseren
- Kwartjaarrapportages maken, verschillenanalyses opstellen, afsluiten van een exploitatie
- Opdrachtgeverschap

Titel Instrumentarium proceskosten
Versie 3.1
Versiedatum 15/06/2015
Header Instrumentarium proceskosten versie 3.1 dd 15 juni 2015

Type project

Uitleg
Verdichten
Herstructurering
Transformatie
Gemengd

Actief/ faciliterend

Actief
Faciliterend

Samenwerkingsmodel

Traditioneel
Bouwclaim
Joint Venture
Concessie
Zelfrealisatie

Voor visualiaties	Totale proceskosten	Gerealiseerd	Jaarschijf 2018	Resterend	t/m 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Niet grondgebonden	5.1, 2, b	-		5.1, 2, b	-	5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Projectmanagement		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Projectondersteuning		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Projectleiding		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Grondgebonden		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Verwerving		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Stedenbouw		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Juridisch/Planologisch		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Civiele- en cultuurtechniek		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Communicatie		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Contractering en samenwerking		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Financiële begeleiding		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Onderzoeken		-			-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal	2,477,960	-		817,727	-	817,727	842,506	817,727	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totaal negatief					-	-817,727	-842,506	-817,727	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Strategiefase	2	jaar	2017	t/m	2018
Onderzoeksfase	1	jaar	2019	t/m	2019
Programma en ontwerpfas	1	jaar	2020	t/m	2020
Uitvoeringsfase	1	jaar	2021	t/m	2021

Project t.o.v. normproject

Activiteiten	Volgens norm	Projectspecifiek	Afwijking % t.o.v. totaal normproject	Project t.o.v. norm
Niet grondgebonden	5.1, 2, b	5.1, 2, b	118%	200%
Verwerving			94%	50%
Stedenbouw			100%	100%
Juridisch/Planologisch			102%	150%
Civiele- en cultuurtechniek			113%	300%
Communicatie			103%	200%
Contractering en samenwerking			100%	100%
Financiële begeleiding			102%	150%
Onderzoeken			111%	200%
	1,739,700			