



Aan de slag met de
Omgevingswet



Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet ADS bijeenkomsten 27,28 juni en 7 juli 2022

**Hendrik van Sandick (BZK)
Niek van der Heiden (BZK)**



Programma

Introductie en plenaire sessie

Deelsessie A:

- juridische aspecten kostenverhaal en voorbeeldregels
- afdwingbare financiële bijdrage
- overgangsrecht

Deelsessie B:

- rekenvoorbeeld kostenverhaal met en zonder tijdvak
- afrekenen bij kostenverhaalsbeschikking
- eindafrekening
- rekenvoorbeeld afdwingbare financiële bijdrage

Plenaire afronding



Deze inleiding

Deel I: Wro

Deel II: kostenverhaal Omgevingswet

Deel III: financiële bijdragen Omgevingswet



Deel I: Wro



Kostenverhaal in de Wro in een notendop

- Gemeente is verplicht om door haar gemaakte kosten van grondexploitatie op profiterende derden te verhalen
- Via gronduitgifte of anterieure overeenkomst
- Zo niet dan dwingend (exploitatieplan, gekoppeld aan bestemmingsplan, wijziging van bestemmingsplan of omgevingsvergunning) en afrekenen bij bouwvergunning
- alleen bij aangewezen bouwplannen
- Limitatieve lijst te verhalen kosten, maxima voor plankosten
- PTP-criteria



Kostenverhaal in de Wro op een rij

- Draagkrachtbeginsel
- Macro-aftopping
- Volledige binnenplanse verevening
- Jaarlijkse herziening exploitatieplan verplicht
- Eindafrekening
- Locatie-eisen in exploitatieplan
- Woningbouwcategorieën in exploitatieplan



Wro; drie regelingen voor gebiedsoverstijgende kosten

- Bovenwijkse kosten (staan op kostensoortenlijst)
PTP criteria gelden, regulier kostenverhaal
- Bovenplanse kosten (verevening tussen exploitatiegebieden)
PTP, criteria gelden, 6.13 lid 7 Wro
- Vrijwillige bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bij overeenkomst, geen PTP 6.24 lid 1 Wro



Deel II: kostenverhaal Omgevingswet



Kostenverhaalsplicht

- wettelijke plicht tot kostenverhaal bij bepaalde bouwactiviteit: kostenverhaalsplichtige activiteit
- bij aangewezen kostensoorten
- bouwverbod: eerst betalen, dan bouwen



Kostenverhaalplichtige activiteiten

Lijst bouwplannen Wro overgenomen (artikel 8.13
Omgevingsbesluit)

Uitbreiding:

bouw van gebouw van 1000 m² bij hoofdgebouw



Verhaalbare kostensoorten

Lijst ten opzichte van Wro uitgebreid:

- warmtenetwerken
- gebouwde fietsenstallingen, en
- faciliteiten voor ondergrondse afvalopslag



Anterieure overeenkomst blijft

anterieure overeenkomst voorop



Kostenverhaal via omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit



Koppeling met besluit

Omgevingswet:

- wijziging van omgevingsplan
- omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- projectbesluit

Wro:

- bestemmingsplan
- wijziging bestemmingsplan
- omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking bestemmingsplan



Wanneer?

Regeling kostenverhaal nodig als:

niet voor alle kostenverhaalsplichtige activiteiten
kostenverhaal verzekerd is

geen vrijstelling wordt gegeven voor kruimelgeval



Kostenverhaal via omgevingsplan: hoe?

Geen exploitatieplan meer;
zo nodig kostenverhaalsregels in omgevingsplan

Overgangsrecht: bestaande regels exploitatieplan plus
exploitatieopzet behoren tot tijdelijke deel omgevingsplan

Overgangsfase duurt tot eind 2029



Looptijd kostenverhaalsregels

exploitatieplan: looptijd circa 10 jaar (vanwege herzieningsplicht bestemmingsplan)

kostenverhaalsregels: looptijd onbeperkt

geen actualiseringsplicht



Locatie-eisen

eisen aan bouw- en woonrijp maken, inrichting van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen

fasering

tijdvak

koppelingen

Blijven mogelijk



Woningbouwcategorieën

sociale huur: prijs ,doelgroep, instandhoudingstermijn

sociale koop: prijs, doelgroep, instandhoudingstermijn
prijs maximum NHG (ipv 200.00 in Bro)

middenhuur: prijs ,doelgroep (nieuw tov Bro),
instandhoudingstermijn

particulier opdrachtgeverschap



Locatie eisen en woningbouwcategorieën

Belangrijk: deze eisen staan nu los van het kostenverhaal!

Gemeente mag ze voor alle gebieden opnemen in het omgevingsplan



Daadwerkelijk kostenverhaal

posterieure overeenkomst, of

daadwerkelijk kostenverhaal via afzonderlijke
kostenverhaalsbeschikking

moet initiatiefnemer zelf aanvragen!

bouwverbod totdat er betaald is



Eindafrekening

Blijft: eindafrekening nadat 90% van de werken is uitgevoerd

Blijft: gemeente mag 5% zelf houden

Nieuw: tussentijdse afrekening op verzoek vanaf vijf jaar na betaling van de kostenverhaalsbijdrage



check kostenverhaal bij wijziging
van het omgevingsplan



Kostenverhaal via omgevingsvergunning: hoe?

kostenverhaalsvoorschriften in vergunning

daarmee kan bedrag aan kostenverhaal berekend worden

Wro: exploitatieplan bij omgevingsvergunning



Kostenverhaal via omgevingsplan: uitgangspunten voor het rekenen



Twée soorten kostenverhaal

Kostenverhaal **met** tijdvak (integraal) – voortzetting Wro

Kostenverhaal **zonder** tijdvak (organisch) - nieuw

kostenverhaal zonder tijdvak alleen mogelijk via het
omgevingsplan



Met of zonder tijdvak?

Integrale model (met tijdvak) is voor integrale gebiedsontwikkelingen

- gemeente weet welke invulling ze wenst
- gemeente stelt een planning vast
- gemeente streeft er actief naar en/of faciliteert zelfrealisatoren

Organische model (zonder tijdvak) is voor organische gebiedsontwikkelingen
onzekerheden

Onderscheidende criterium in de wet is wel/geen tijdvak



Kostenverhaal met tijdvak: kostensoorten

Raming kosten

Betreft alle kosten van de kostensoortenlijst (Bijlage IV A en B Omgevingsbesluit)

Waarde grond en opstal:

WOZ als extra mogelijkheid

Plankosten:

forfaitaire methodiek in Omgevingsregeling, maar keuzemogelijkheid



Kostenverhaal met tijdvak in omgevingsplan: rekenmethode

Raming kosten uitgezet in de tijd

Raming grondopbrengsten uitgezet in de tijd

Macro aftopping

Te verhalen bedrag per activiteit

Niet meer een exploitatieopzet voorgeschreven, maar “wel als rekenkundig hulpmiddel” (MvT)



kostenverhaal met tijdvak: kostenverhaalsbeschikking

simpel rekensommetje

aangevraagde eenheden vermenigvuldigen met bedrag per eenheid die in het omgevingsplan staat



Kostenverhaal zonder tijdvak in omgevingsplan

Te verhalen kosten betreffen alleen de kosten voor niet uitgeefbare gronden

in omgevingsplan alleen maximum van totaal te verhalen kosten

scenario's opstellen

in omgevingsplan ook maximum te verhalen bedrag per activiteit

Raming opbrengsten niet voorgeschreven



Kostenverhaal zonder tijdvak: beschikking

Concrete berekening bij beschikking

Bijdrage o.b.v. waardevermeerdering: grondwaarde na activiteit vergeleken met de waarde voor de activiteit

Objectief bepaalbaar

Kostenverhaal nooit hoger dan de waardevermeerdering



Zonder tijdvak: stappen beschikking

1. raam de kosten binnen het kostenverhaalsgebied
2. vergelijk de geraamde kosten met het kostenplafond in het omgevingsplan; zo nodig aftoppen
3. verdeel de kosten naar rato van de opbrengsten over de bouwactiviteiten
4. vergelijk de kostenverhaalsbijdrage voor de bouwactiviteiten waarvoor een kostenverhaalsbeschikking is aangevraagd met het maximum in het omgevingsplan; zo nodig aftoppen
5. bereken de bruto kostenverhaalsbijdrage van de aanvraag en vergelijk die met de waardevermeerdering;
Top kostenverhaalsbijdrage zo nodig af tot bedrag waardevermeerdering



Deel III: financiële bijdragen



Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling (13.22)

Opvolger van vrijwillige financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (6.24 Wro)

Bijdrage aan ontwikkeling van een gebied



Vrijwillige bijdragen: wie betalen?

Aangewezen bouwplannen

Plus extra categorieën:

- a. bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals
 - zonnevelden
 - bouwwerken voor land- of tuinbouw groter dan 100 m²
- b. gebruik voor nieuwe functie
 - gebouwen van 1500 m² bvo of meer
 - gronden van 1000 m² of meer
 - omzetting recreatiewoning naar permanente woning



Onderbouwing

verplicht in:

omgevingsvisie
of programma Omgevingswet



Nieuw: Afdwingbare financiële bijdrage (13.23)

Een gemeente kan een afdwingbare financiële bijdrage instellen in het omgevingsplan



Wie betalen?

Aangewezen bouwplannen



Voor welke categorieën ontwikkelingen?

Verbeteren kwaliteit van de fysieke leefomgeving!

d) Aanpassing/ Aanleg nieuwe voorzieningen t.a.v. groenstructuur

a) Verbeteren structuur landbouw en kwaliteit landschappen

b) Maatregelen aanleg/wijziging natuurgebieden of herstel plant-diersoorten

**Financiële
bijdragen
ruimtelijke
ontwikkelingen**

e) Sociale woningbouw

f) Stedelijke herstructurering in andere wijken of gebieden

c) Infrastructuur/openbaar vervoersnetwerken



Voorwaarden

Functionele samenhang

Bekostiging van de ontwikkeling niet anderszins verzekerd

Te verhalen kosten + financiële bijdragen mogen opbrengsten grond niet overschrijden

Periodieke verantwoording van de bestedingen

Eindafrekening

Let op: financiële bijdrage kan niet meer geïnd worden nadat er anterieur is gecontracteerd



denk aan de verplichte financiële
bijdrage bij de anterieure
overeenkomst



Verschil tussen afdwingbare financiële bijdrage en bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen tellen als gewone kostensoort

Bovenwijkse voorzieningen: PTP criteria zijn alle drie van toepassing

Afdwingbare financiële bijdrage: geen toerekenbaarheid: ontwikkeling niet noodzakelijk voor de exploitatie van de grond



kosten binnen de locatie	kosten buiten de locatie
	afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering 1.landelijk gebied 2.natuur 3.infra 4.recreatie 5. stedelijke herstruc 6. compensatie social bouw vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkeling van een gebied (ook bij zonneveld, recreatiewoning)
proportioneel deel bovenwijkse voorzieningen	proportioneel deel bovenwijkse voorzieningen
kostenverhaal	
	compensatie natuur, groen, oppervlaktewater die verloren gaan in kostenverhaalsgebied



Samenvatting belangrijkste wijzigingen

- Exploitatieplan verdwijnt, in plaats daarvan kostenverhaalsregels in omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in omgevingsvergunning
- Nieuw: kostenverhaal zonder tijdvak
- Kostenverhaalsbeschikking komt in de plaats van kostenverhaal bij afgifte omgevingsvergunning
- Nieuw: afdwingbare financiële bijdrage aan ontwikkelingen
- Loskoppeling locatie-eisen en woningbouwcategorieën van kostenverhaal
- Verruiming woningbouwcategorieën



Wat moet de gemeente doen (en waterschap, provincie of minister)?

- Beseffen dat kostenverhaal verplicht is
- Weten hoe de instrumenten werken
- Nagaan of er locaties aan bod komen, waarbij kostenverhaalregels nodig zijn.
Zo ja, dan bedenken hoe regels in het omgevingsplan er uit gaan zien.
- Nadenken over inzet en vormgeving van de instrumenten afdwingbare en vrijwillige bijdrage.
Let op: voor vrijwillige bijdrage is grondslag nodig in programma of omgevingsvisie



Vragen?

