



Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet

Deelsessie A: juridische aspecten, regels en financiële bijdragen

Hendrik van Sandick
Niek van der Heiden



Opbouw

1. Juridische aspecten
2. Overgangsrecht
3. Regels kostenverhaal

Pauze

4. Afdwingbare financiële bijdrage
5. Minimale acties voor inwerkingtreding



Onderdeel 1: juridische aspecten kostenverhaal





Anterieure overeenkomst

om te zorgen dat er betaald wordt geldt bouwverbod
(art. 13.12 Omgevingswet)

geldt ook voor anterieure en posterieure overeenkomst!

dus altijd eerst betalen, dan bouwen.

Dus garanties in anterieure overeenkomst niet meer per se nodig.



Reikwijdte anterieure overeenkomst

Daarnaast mag de gemeente veel regelen:

- locatie-eisen
- woningbouwcategorieën
- allerlei andere zaken

Dat volgt uit contracteerbevoegdheid in het Burgerlijk Wetboek.



Posterieure overeenkomst

blijft mogelijk

wet maakt geen onderscheid tussen anterieure overeenkomst en posterieure overeenkomst (art. 13.13 Omgevingswet)

gemeente moet zich bij de overeenkomst houden aan omgevingsplan. Dat staat niet meer in de wet.

Nieuwe onderwerpen mogen meegenomen. Mocht onder Wro niet.



Kostenverhaal via omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning



kostenverhaalsregels ook als garantie

Kostenverhaalsregels mogen ook als extra zekerheid worden ingezet, zelfs als kostenverhaal anderszins verzekerd lijkt.

Dat volgt uit art. 4.1 van de Omgevingswet.



omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Let op: u hebt maar 8 weken voor de omgevingsvergunning



Onderdeel 2: overgangsrecht



Overeenkomsten

anterieure en posterieure overeenkomsten gesloten onder de Wro blijven van kracht



Exploitatieplan

- Een onder de Wro vastgesteld exploitatieplan wordt van rechtswege onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan
- Een exploitatieplan dat in ontwerp in procedure is gebracht voordat Omgevingswet in werking treedt
- Wil de gemeente het exploitatieplan herzien, dan is wijziging omgevingsplan nodig



Doelgroepenverordening

Er komt overgangsrecht

maar inbouw in omgevingsplan nodig voor:

- hogere koopprijsgrens sociale koop
- aanwijzing doelgroep middenhuur



Onderdeel 3: regels kostenverhaal Omgevingswet



Exploitatieplan exit

Huidige exploitatieplannen worden onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan

Voor nieuw kostenverhaal afzonderlijke kostenverhaalregels (art. 13.14 en 13.15 Omgevingswet)

Wijs in het omgevingsplan een plek aan voor deze regels!

De VNG heeft in het casco omgevingsplan (voorbeeld inhoudsopgave omgevingsplan) de kostenverhaalregels opgenomen in Hoofdstuk 7/afdeling 7.1

Paragraaf 6.1.2 Instandhouding geliberaliseerde huurwoning middenhuur
Paragraaf 6.1.3 Instandhouding geluidsscherm
Paragraaf 6.1.4 Instandhouding en onderhoud werk of voorwerp op de weg

Hoofdstuk 7 Financiële bepalingen
Afdeling 7.1 Kostenverhaal
Afdeling 7.2 Etc.

Hoofdstuk 8 Procedureregels
Afdeling 8.1 Voorbereiding van besluiten
Afdeling 8.2 Gemeentelijke projecten van publiek belang
Afdeling 8.3 Advies



Regels over kostenverhaal per kostenverhaalsgebied met tijdvak

- bepalen tijdvak
- Benoemen kostensoorten waarvan kostenverhaalsgebied ten dele profijt heeft
- Raming van de kosten in het kostenverhaalsgebied
- Raming van de opbrengsten in het kostenverhaalsgebied
- Verdeling van de kosten over de activiteiten



Regels over kostenverhaal per kostenverhaalsgebied zonder tijdvak

- Bepaling dat er geen tijdvak is
- Benoemen kostensoorten waarvan kostenverhaalsgebied ten dele profijt heeft
- Maximum van de globaal te verhalen kosten
- Maximale kosten per bouwactiviteit



Overzicht algemene regels over kostenverhaal voor alle kostenverhaalsgebieden

- Wijze van ramen van de inbrengwaarde: via onafhankelijke taxatie of via de WOZ
- Afwijkende regeling plankosten
- Indexering
- Rente
- Verdeling van de kosten over de activiteiten (verplicht)

- Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

- Eindafrekening (verplicht)



Facultatief: andere regeling plankosten

- Plankosten → in Omgevingsregeling weer forfaitaire methodiek
- Twee sets rekenregels: voor kostenverhaal mét en zonder tijdvak
- Omgevingsregeling stelt maximum aan de plankosten

- gemeente mag andere regeling maken, mits onder maximum van de Omgevingsregeling

- Intakegesprekken met initiatiefnemers vallen onder de leges en niet onder de plankosten
- Werkmodel legesverordening Omgevingswet 2022 biedt daarvoor de mogelijkheid van omgevingsoverleg (artikel 2.4)



Facultatief: regels over indexering en rente

handig:

zorgt dat de kosten en opbrengsten jaarlijks geactualiseerd worden zonder dat een procedure voor wijziging van het omgevingsplan nodig is

Differentiatie van de index is toegestaan

Rente: volg de aanbevelingen van de Cie. BBV



Facultatief: aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking

Er staan geen aanvraagvereisten in de Omgevingsregeling.

Binnenkort voorbeeldregels Ministerie van BZK



Verplicht: regels over eindafrekening

Twee vormen eindafrekening:

- Eindafrekening bij gereedkomen werken en werkzaamheden
- Eindafrekening op verzoek vanaf 5 jaar na betaling kostenverhaalbijdrage

Voorbeelden onderwerpen voor regels :

- termijn voor eindafrekening en koppeling aan uitgevoerde werken
- Rekenmethodiek
- Gebundelde afhandeling van eindafrekening op verzoek, bijvoorbeeld 1x per jaar



Regels locatie-eisen en woningbouwcategorieën

Niet meer gekoppeld aan kostenverhaal

Geen expliciete grondslag in de Omgevingswet

Grondslag in artikel 4.1 Omgevingswet



Regels woningbouwcategorieën

Onder andere:

- aanwijzing doelgroepen
- aanwijzing prijsgrenzen
- regels dat woningen in de categorie behouden blijven en aantal jaren
- regels over toewijzing vrije kavels
- toedeling woningbouwcategorie per kavel

Artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving



Onderdeel 4: afdwingbare financiële bijdrage



Amendement Ronnes (afdwingbare financiële bijdrage)

Aan afdeling 13.7 Financiële bijdragen worden twee artikelen toegevoegd:

Artikel 13.23 en 13.24 Omgevingswet maken het mogelijk om in omgevingsplan te bepalen dat een financiële bijdrage wordt verlangd voor ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving



Uitwerking in AMvB

Aanpassing Omgevingsbesluit

Besluit financieel afdwingbare financiële bijdrage

Ligt bij Raad van State



Wie betalen? Aangewezen bouwactiviteiten

Dezelfde bouwactiviteiten als waarvoor kostenverhaal verplicht is gesteld

Zie de lijst in artikel 8.13 Omgevingsbesluit



Categorie A: Landelijk gebied

Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden, waaronder:

- Verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing
- Herstellen van of aanvullen van landschappelijke elementen



Categorie B: Natuur (1/2)

- Aanleg of wijziging van Natura 2000 gebieden en aangewezen Natuur Netwerken Nederland per provincie
- Herstel van dier- en plantensoorten die van nature in het wild voorkomen:
mits in **omgevingsvisie of programma** is aangegeven welke maatregelen in welke gebieden worden getroffen



Categorie B: Natuur (2/2)

Ook gebieden die door gemeente zijn aangewezen in **omgevingsplan** bijvoorbeeld t.b.v.:

- bijenlandschappen
- gevarieerd groen voor rijke dieren- en insectenleven
- vistrappen en vispassages
- faunapassages
- overloopgebieden, natuurvriendelijke oevers
- herinrichting van bermen en het herstellen van houtwallen



Categorie C: Infrastructuur

Verkeersnetwerken, en

Openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang



Categorie D: Recreatievoorzieningen

Groenstructuur

Parken

Fiets- en wandelpaden



Categorie E:compensatie sociale woningbouw (1)

In omgevingsplan percentage sociale huur- of koopwoningen met regels hierover

Bijdrage van alle woningbouwcategorieën voor tekort van bijvoorbeeld €35.000,- per sociale woning



Categorie E: compensatie sociale woningbouw (2)

Voorwaarden:

- a. kostenverhaalsgebied met lager percentage sociale woningen dan op basis van het gemeentelijk beleid gewenst is
- b. Compenserende locaties en woningen zijn aangewezen in **omgevingsplan of programma**
- c. Tekort op kostenverhaal of gemeentelijke grondexploitatie in compensatielocatie
- d. Financiële bijdrage mag niet hoger zijn dan het tekort



Categorie F: Stedelijke herstructurering

ter verbetering van het woon- en leefklimaat:

- in oude wijken of
- in gebieden met leegstandsproblemen

Maatregelen inde fysieke leefomgeving, zoals

- Slopen van woningen
- Aanleggen en aanpassen van wegen



Eis: functionele samenhang (1)

1. Als het kostenverhaalsgebied profijt heeft van de ontwikkeling, omdat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert.



Eis: Functionele samenhang (2)

2. Als kostenverhaalsgebied en beoogde ontwikkelingen ongeveer dezelfde functie hebben:

- Nieuwe woningbouwlocatie draagt bij aan sociale woningbouw
- Nieuw bedrijventerrein draagt bij aan opknappbeurt bestaan terrein.



Onderbouwing functionele samenhang

- Onderbouwing natuurherstel en compensatie sociale woningbouw moet in omgevingsvisie of programma
- Onderbouwing andere categorieën mag in omgevingsvisie of programma, mag ook in raadsvoorstel of notitie



Afbakening

Geen bijdrage als kostenverhaal van toepassing is

Geen bijdrage als het anderszins verzekerd is, via bijvoorbeeld:

- Rioolheffing
- Verbruiksheffing
- Subsidie



Hoogte bijdrage

Bij regels over financiële bijdrage in omgevingsplan, moet worden beoordeeld en gemotiveerd:

- Wat een redelijke bijdrage is
- Verdelen naar rato van opbrengstpotentie of waardevermeerdering per activiteit
- Maximum is wat de aanvrager kan dragen: opbrengst minus inbrengwaarde



Kostenverhaal

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



Casus

- Aanleg HOV-verbinding in de gemeente



Casus

- Fietspadenplan buitengebied



Casus

- Aanleg waterberging



Casus

- Compenseren sportvoorziening die verplaatst moet worden uit kostenverhaalsgebied



Casus

- Aanleg rondweg



Casus

- Verwijderen geur- en geluidscirkels die een woningbouwontwikkeling belemmeren



Regelen in omgevingsplan

Het omgevingsplan moet:

- de afdwingbare financiële bijdrage instellen
- de te treffen maatregelen concreet benoemen
- bepalen dat bijdragen alleen besteed worden aan de ontwikkeling waarvoor betaald is
- hoogte van de financiële bijdrage per bouwactiviteit bepalen (naar draagkracht)
- regels over de periodieke verantwoording bevatten
- regels over de eindafrekening bevatten

(art. 13.23 Omgevingswet en 8.22 Omgevingsbesluit)



Innen bijdrage

Beschikking voor kostenverhaal bevat tevens beschikking voor financiële bijdrage

Afdwingbare financiële bijdrage kan niet meer worden opgelegd, als die anterieur vergeten is



Periodieke verantwoording

- Over besteding van geïnde financiële bijdragen
- Mogen alleen worden besteed aan de geormerkte maatregelen (BBV-voorschriften):
 - Verantwoording in de jaarrekening en via begrotingscyclus of
 - via meerjarenprogramma gebiedsontwikkeling of een afzonderlijke rapportage
- Vastleggen voortgang ontwikkelingen en nog te besteden bedragen
- Vastleggen in verslagperiode en daaraan voorafgaande jaren:
 - uitgaven per ontwikkeling
 - inkomsten uit financiële bijdragen
 - inkomsten uit grondopbrengsten van gemeentelijke grondexploitaties

artikel 13.22 lid 2 Omgevingswet



Eindafrekening

Er wordt per voorziening waaraan meebetaald is afgerekend.

Uitwisseling lijkt niet mogelijk



Verwachte gevolgen

Kan leiden tot meer opbrengsten voor gemeenten en meer lasten voor initiatiefnemers, maar:

- er zijn veel voorwaarden ingebouwd
- in de praktijk worden voor dezelfde categorieën al vrijwillige bijdragen overeengekomen
- het heeft alleen effect op de winstgevende locaties, na toepassing kostenverhaal



Onderdeel 4: Minimale acties voor inwerkingtreding



Wat moet de gemeente doen?

- 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



Aan de slag met de
Omgevingswet

Achtergrondinformatie



Instrumenten

kerninstrument	instrument kostenverhaal of financiële bijdrage
omgevingsvisie	onderbouwing vrijwillige financiële bijdrage (verplicht in omgevingsvisie of programma)
	onderbouwing afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
programma	onderbouwing vrijwillige financiële bijdrage (verplicht in omgevingsvisie of programma)
	onderbouwing afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
omgevingsplan	kostenverhaalregels
	regels afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	kostenverhaalvoorschriften in vergunning
projectbesluit	kostenverhaalvoorschriften in projectbesluit of toevoegen kostenverhaalregels aan omgevingsplan



Instrumenten

Instrument	Omgevingswet/AMvB/Or
voorkeursrecht	hoofdstuk 9
onteigening	hoofdstuk 11
landinrichting en kavelruil	hoofdstuk 12
stedelijke kavelruil	artikelen 12.44 tot en met 12.46
nieuwe regeling kostenverhaal	afdeling 13. 6 Plus diverse artikelen in: hoofdstuk 15 schade, en hoofdstuk 16 procedures
kostenverhaal	Omgevingsbesluit
woningbouwcategorieën	Besluit kwaliteit leefomgeving
plankosten	Omgevingsregeling



Waar kunnen we de toelichting vinden?

Kamerstukken II, 2018-19, 35133, nr .3: Memorie van toelichting
Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet:

- kostenverhaal
- onteigening
- voorkeursrecht

Staatsblad. 2020, 532: Nota van toelichting Aanvullingsbesluit grondeigendom:

- kostensoortenlijst
- aangewezen bouwplannen
- inbrengwaarde

Staatscourant, nr. 34636, 1 juli 2021: Toelichting Aanvullingsregeling
grondeigendom:

- plankosten