

Webinarreeks grondzaken – Deel 1 | 19 november 2020

Kostenverhaal onder de Omgevingswet

Marie-Anna Bullens en Chantal van Mil

Inhoud

Programma webinar

- Kostenverhaal onder de Wro
- Kostenverhaal onder de Ow
- Belangrijkste wijzigingen
- Aangewezen activiteiten
- Kostensoortenlijst
- Organische gebiedsontwikkeling
- Overgangsrecht
- Fondsvorming

Inhoud

Wat gaan we vandaag doen?

Na dit webinar bent u op de hoogte van de toekomstige regeling in de Omgevingswet met betrekking tot het kostenverhaal.

Vragen?

Per e-mail aan:

Marie-Anna Bullens: m.bullens@hekkelman.nl

Chantal van Mil: c.van.mil@hekkelman.nl



Kostenverhaal onder de Wro

Huidig systeem

- Kosten gemeente bij gebiedsontwikkeling, bouwplan of ruimtelijk besluit (aanleg openbare voorzieningen, riolering, straatverlichting e.d.);
- Gemeente eigenaar: gemaakte kosten verdisconteren in prijs bouwrijpe kavels;
- Gemeente geen eigenaar: gemaakte kosten anderszins verhalen, publiekrechtelijk op grond van afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatiewet) of privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst).

Kostenverhaal onder de Wro

Artikel 6.24 Wro

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:
financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.
2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.
3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.
4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.

Kostenverhaal onder de Wro

Continuering bestaande systeem

- Integrale gebiedsontwikkeling: continuering huidige praktijk;
- Verplichting om kosten te verhalen;
- Kostenverhaal via publiekrechtelijk en privaatrechtelijk spoor;
- PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid);
- Bijdragen ruimtelijke ontwikkeling (nu artikel 6.24 lid 1 sub a Wro);
- Voorkeur voor anterieure overeenkomst.

Kostenverhaal onder Ow

Plaatsbepaling Ow

- Hoofdstuk 4 Ow: omgevingsplan, niet-financiële aspecten (locatie-eisen)
- Hoofdstuk 13 Ow: financiële bepalingen
- Hoofdstuk 8 Omgevingsbesluit: kostenverhaalsplichtige activiteiten, financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied etc.
- § 5.1.7a Besluit kwaliteit leefomgeving: aanwijzing woningbouwcategorieën
- Omgevingsregeling: regeling plankosten

Kostenverhaal onder de Wro

PPT-criteria

- Profijt
- Proportionaliteit
- Toerekenbaarheid
- Betaalplanologie niet toegestaan
 - Rb Noord-Holland 30 augustus 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:7279, (Koggenland);
 - ABRvS 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2950, (Oldebroek).

Kostenverhaal onder Ow

Nieuw onder de Ow

- Exploitatieplan als planfiguur (inclusief actualisatie) verdwijnt;
- Omgevingsplan wordt grondslag voor kostenverhaal;
- Verplichte regeling voor eindafrekening in omgevingsplan;
- Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking;
- Organische gebiedsontwikkeling naast integrale gebiedsontwikkeling;
- Omgevingsplan bepaalt moment van eindafrekening;
- Publiekrechtelijk kostenverhaal voor gebiedsontwikkeling met tijdvak ook bij omgevingsvergunning en projectbesluit.

Kostenverhaal onder Ow

Aangewezen activiteiten (1)

- Kostenverhaal verplicht voor aangewezen bouwactiviteiten;
- Artikel 8.13 Omgevingsbesluit: kostenverhaalsplichtige activiteiten:

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer **hoofdgebouwen anders dan** gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie **tot gebouwen met een woonfunctie**, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse **tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties**, mits de cumulatieve **bruto-vloeroppervlakte** van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Bron: geconsolideerde versie Omgevingsbesluit november 2020

Kostenverhaal onder Ow

Aangewezen activiteiten (2)

- Artikel 6.2.1 sub f Bro geschrapt
- Wijziging ten opzichte van artikel 6.2.1 Bro?

Artikel 6.2.1

51

Als bouwplan als bedoeld in [artikel 6.12, eerste lid, van de wet](#), wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Kostenverhaal onder Ow

Kostensoortenlijst (1)

Artikel 8.15 Ob:

- geen tijdvak: tabel A van bijlage IV Ob;
- met tijdvak: de tabellen A en B van bijlage IV Ob.

Afzien van kostenverhaal:

- Als er minder dan 10.000,- euro verhaalbare kosten zijn.
- Als er geen verhaalbare kosten zijn voor openbare werken (als bedoeld in A3 tot en met A9 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit).
- Als er alleen kosten zijn voor de aansluiting op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen (artikel 8.14 Omgevingsbesluit).

Kostenverhaal onder Ow

Kostensoortenlijst: tabellen A en B, Bijlage IV Ob (2)

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak	
A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie respectievelijk de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
A8	De kosten van de volgende werken: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet

A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen
B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A	
B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

Kostenverhaal onder Ow

Kostensoortenlijst (3)

- Kostensoorten grotendeels hetzelfde als kostensoorten uit artikel 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro;
- Belangrijkste wijziging: onderscheid tussen kostenverhaal integrale gebiedsontwikkeling organische gebiedsontwikkeling;
- Artikel 13.21 Ow: mogelijk om bij ministeriële regeling regels te stellen over hoogte en begrenzing van bepaalde kostensoorten (Aanvullingsregeling grondeigendom);
- Onderscheid naar type locatie, aard en omvang van een project;
- Geldt voor plankosten (net als onder Wro).
- Bestaande Regeling plankosten geactualiseerd en opgenomen in Omgevingsregeling (via Aanvullingsregeling grondeigendom Omgevingswet).

Kostenverhaal onder Ow

Niet-financiële aspecten (1)

- Locatie-eisen, fasering, woningbouwcategorieën;
- Afdeling 6.4 Wro: mogelijkheden om in het exploitatieplan te voorzien in niet-financiële aspecten zoals fasering, koppelingen tussen werken, locatie-eisen voor het bouw- en woonrijp maken, inrichtingseisen ten aanzien van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de nutsvoorzieningen en woningbouwcategorieën;
- Onder Ow: hoofdstuk 4. Regelen in omgevingsplan, als regels hierover noodzakelijk zijn in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kostenverhaal onder Ow

Niet-financiële aspecten (2)

- Doelgroepen en termijn waarvoor de woningen in stand worden gehouden en de termijn, regelen via omgevingsplan, niet via exploitatieplan (anders dan onder Bro);
- Artikel 5.161c Bkl: omgevingsplan *kan* regels bevatten op grond waarvan er woningen in bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd (dus geen plicht);
- Artikel 5.161c lid 4 Bkl: als in omgevingsplan wordt bepaald dat een deel van de nieuwbouw moet bestaan uit in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woningen, dan moet het omgevingsplan regels bevatten die verzekeren dat de bouwmogelijkheden daadwerkelijk aan burger(s) ten goede komen.

Kostenverhaal onder Ow

Niet-financiële aspecten (3)

- Doelgroepen en termijn waarvoor de woningen in stand worden gehouden en de termijn, regelen via omgevingsplan, niet via exploitatieplan (anders dan onder Bro);
- Artikel 5.161c Bkl: omgevingsplan kan regels bevatten op grond waarvan er woningen in bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd (dus geen plicht);
- Artikel 5.161c lid 4 Bkl: als in omgevingsplan wordt bepaald dat een deel van de nieuwbouw moet bestaan uit in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woningen, dan moet het omgevingsplan regels bevatten die verzekeren dat de bouwmogelijkheden daadwerkelijk aan burger(s) ten goede komen.

Kostenverhaal onder Ow

Organische gebiedsontwikkeling (1)

- Kostenverhaal bij ontwikkelingen zonder eindbeeld (nieuw!);
- Artikel 13.15 Ow:

"Als voor een kostenverhaalsgebied in een omgevingsplan geen tijdvak voor de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de activiteiten is vastgesteld, is artikel 13.14, eerste lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat: (..)"



Kostenverhaal onder Ow

Organische gebiedsontwikkeling (2)

- Artikel 13.14, lid 1, Ow is van toepassing bij organische gebiedsontwikkeling, m.u.v.:
 - a. kostenraming mag beperkt worden tot het maximum van de globaal te verhalen kosten per kostenverhaalsgebied;
 - b. 13.14, lid 1, onder d, kan buiten toepassing blijven. D.w.z. geen kostenraming, maar een kostenverhaalsplafond.
- Doel van de regeling: flexibiliteit in situaties waarin geen eindbeeld vaststaat;
- Alleen toepasbaar bij omgevingsplan (niet bij projectbesluit en buitenplanse omgevingsplanactiviteit)



Kostenverhaal onder Ow

Organische gebiedsontwikkeling (3)

- Motivering kostenverhaalsplafond mag globaler zijn dan motivering kostenraming;
- Geen raming van opbrengsten vereist;
- Alleen de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die nodig zijn voor niet uitgeefbare gronden worden verhaald;
- Geen macroaftopping, maar beoordeling op perceelsniveau aan de hand van meerwaarde.
Hoe?
 - Via de kostenverhaalsbeschikking
 - De opbrengsten van het perceel worden geraamd
 - In mindering worden gebracht: kosten van inbrengwaarden en van het bouwrijp maken, zoals sloopkosten en gereedmaken/saneren grond;
- Let op, de te verhalen kosten mogen niet hoger zijn dan de waardevermeerdering, na aftrek van kosten op het eigen perceel.

Kostenverhaal onder Ow

Beschikking bestuursrechtelijke geldschuld / kostenverhaalsbeschikking

- Bij publiekrechtelijk kostenverhaal in het omgevingsplan: kosten worden verhaald via een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld (ook wel: kostenverhaalsbeschikking);
- Dit geldt zowel bij integrale gebiedsontwikkeling met tijdvak als bij organische gebiedsontwikkeling (zie artikel 13.18, eerste lid, Ow).
- Beschikking wordt door de initiatiefnemer gevraagd voordat hij met de activiteiten aanvangt;
- Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow).

Kostenverhaal onder Ow

Overgangsrecht

- Als voor inwerkingtreding Ow een ontwerp bestemmingsplan of exploitatieplan ter inzage is gelegd, maar dit nog niet in werking is getreden, blijft het oude recht van toepassing tot het nieuwe plan van kracht is;
- Het oude recht blijft ook van toepassing op een beroep tegen een bestemmingsplan of exploitatieplan tot dit plan onherroepelijk is;
- Exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro gaat als deel van het omgevingsplan gelden;
- Artikel 4.112 Invoeringswet Ow: eerbiedigende werking van reeds gesloten grondexploitatieovereenkomsten.
- Het oude recht blijft van toepassing op een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro als die voor de inwerkingtreding van artikel 12.4 Ow is gesloten.

Kostenverhaal onder Ow

Fondsvorming (1)

Anterieure overeenkomst:

- Artikel 13.22 Ow: mogelijkheid tot verhalen van financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied;
- Vrijwillige bijdrage aan ontwikkelingen die niet voldoen aan ppt-criteria;
- Voorheen: art. 6.24 lid 1 Wro: financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- Doel: voortzetting praktijk 6.24 Wro;
- Functionele samenhang vereist met activiteit die bijdraagt;
- Activiteit die bijdraagt is een aangewezen bouwplan (zie art. 8.13 Ob), met verruiming voor activiteiten uit art. 8.20 Ob;
- Grondslag voor de bijdrage in omgevingsvisie of programma.

Kostenverhaal onder Ow

Fondsvorming (2)

Publiekrechtelijk spoor:

- Nieuw ten opzichte van Wro: artikel 13.23 en 13.24 Ow. Mogelijkheid tot verhalen van financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied in het publiekrechtelijke spoor;
- Publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage aan ontwikkelingen die niet voldoen aan ppt-criteria;
- Basis in het omgevingsplan is vereist;
- Functionele samenhang met activiteit waaraan bijdrage wordt geleverd, welke samenhang in omgevingsplan, structuurvisie of programma wordt gemotiveerd;
- Alleen in geval van aangewezen activiteit (zie art. 8.13 Ob);
- Omgevingsplan moet voorzien in periodieke verantwoording achteraf van de besteding van bijdragen.

Kostenverhaal onder Ow

Fondsvorming (3)

- Bij AMvB worden categorieën van gevallen aangewezen waarvoor (publiekrechtelijk) een bijdrage kan worden verhaald;
- 9 juni 2020: concept Besluit aanwijzing categorieën ontwikkelingen afdwingbare financiële bijdragen in internetconsultatie
- Voorziet in nieuw artikel 8.21 Ob, de aangewezen categorieën zijn:
 - a. ontwikkelingen waarbij maatregelen worden getroffen voor het verbeteren van de structuur van de landbouw en de kwaliteit van landschappen;
 - b. maatregelen in het kader van de aanleg of wijziging van natuurgebieden of het herstel van plant- en diersoorten, zoals het treffen van maatregelen ten behoeve van het verminderen van stikstofdepositie;
 - c. de aanleg van infrastructuur en openbaar vervoersnetwerken, die bijdragen aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het woon- en leefklimaat in het kostenverhaalsgebied;
 - d. het aanpassen van bestaande voorzieningen en de aanleg van nieuwe voorzieningen die onderdeel uitmaken van de regionale of gemeentelijke groenstructuur, zoals de aanleg van een stadspark;
 - e. het leveren van een bijdrage door ontwikkelaars van vrije sector wonen waarmee in andere gebieden meer sociale woningen kunnen worden gerealiseerd;
 - f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen.

Kostenverhaal onder Ow

Fondsvorming (4)

- Hoogte bijdrage beperkt tot ten hoogste de opbrengsten van de gronden of waardevermeerdering van de locatie (zie art. 13.23 lid 3 Ow);
- Kosten waarop het verplichte kostenverhaal van toepassing is, zijn uitgesloten.

Contact:

Marie-Anna Bullens
024-382 83 82
m.bullens@hekkelman.nl

Chantal van Mil
024 - 382 83 12
c.van.mil@hekkelman.nl

