



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

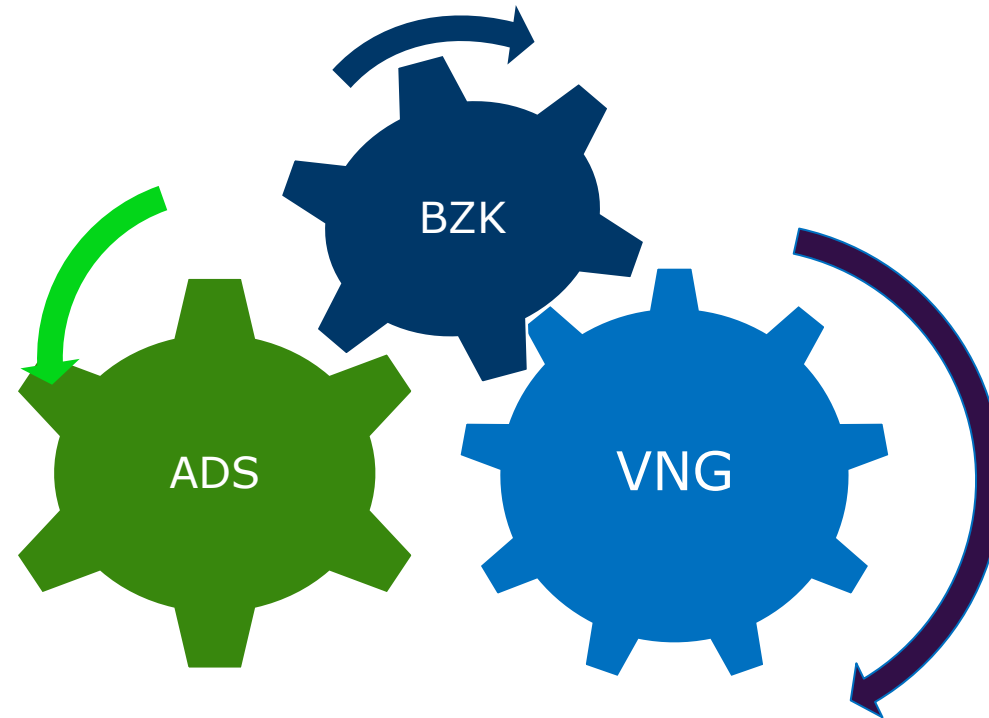
Geld en grond in de Omgevingswet

voor programmanagers en projectleiders

Inspiratiedag Ow - 9 september 2021

Nicoline van den Heuvel, Sarah Ros en
Jeroen Huijben

Presentatie = coproductie





Inhoud deze presentatie

- Twee vragen aan u
- Stand van zaken aanvullingsspoor grondeigendom
- Per onderwerp
 - korte inhoudelijke toelichting
 - wat moet ik doen om klaar te zijn?
 - vragen
- Afsluiting



Vragen aan u

> Waar werkt u?

- a. Gemeente
- b. Waterschap
- c. Rijk
- d. Provincie
- e. Elders

> Hoeveel weet u van Grondeigendom?

- a. Heel veel
- b. Redelijk wat
- c. Vrij weinig
- d. Helemaal niets



Stand van zaken aanvullingsspoor, incl. nadeelcompensatie

Wetgevingsoperatie

- › Invoeringswet Omgevingswet (nadeelcompensatie) ✓
- › Aanvullingswet grondeigendom ✓
- › Aanvullingsbesluit grondeigendom ✓
- › Aanvullingsregeling grondeigendom ✓

Invoeringsondersteuning

- › Webinars en roadshows *work in progress*
- › Handreikingen grondeigendom, kostenverhaal en nadeelcompensatie *nov '21*
- › Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) ✓



Waar gaan we het over hebben?

- **Voorkeursrecht**
- **Onteigening**
- **Kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling**
- **Financiële bijdragen bij gebiedsontwikkeling**
- **Nadeelcompensatie**





Voorkeursrecht

Wat?

Eigenaren en zakelijk gerechtigden bieden grond eerst aan overheid voordat ze eigendom aan een ander mogen overdragen

Wanneer?

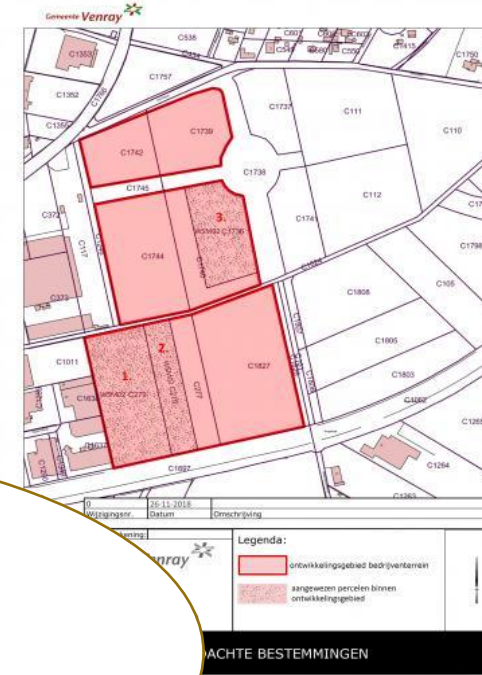
Voornemen ontwikkeling omgevingsvisie of programma, omgevingsplan

Waarom?

Behoud regiefunctie overheid en voorkomen buitensporige prijsopdrijving

Wie?

Rijk, provincie of gemeente (min, PS/GS, B&W en gemeenteraad)





Wat moet ik nu doen?

1. Grondnota/grondbeleid aanpassen op nieuwe wet
2. Overgangsrecht bekijken voor lopende ontwikkelingen
3. Afdeling ruimtelijke ontwikkeling/vastgoed opleiden (o.m. juristen)
4. Afstemming tussen afdelingen ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed regelen
5. Juridische wijzigingen in de procedure vastleggen in werkproces en formats
6. Omgeving (extern) informeren (communiceren)
7. Vestigen voorkeursrecht planologische grondslag in omgevingsvisie, programma, omgevingsplan (laten) opnemen
8. Indien nodig: snel omgevingsplan wijzigen



Vragen?





Onteigening



Wat?

Ontnemen door de overheid van eigendom en zakelijke rechten

Wanneer?

omgevingsplan,
projectbesluit,
omgevingsvergunning
(buitenplans afwijken)

Waarom?

Beschikken over de grond om plannen en nieuwe ontwikkelingen daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken

Wie?

Rijk, provincie, gemeente of waterschap (Min, PS, AB, gemeenteraad)



Wat moet ik nu doen?

1. Grondnota/grondbeleid aanpassen op nieuwe wet
2. Overgangsrecht bekijken voor lopende ontwikkelingen
3. Afdeling ruimtelijke ontwikkeling (RO)/vastgoed opleiden, vooral juristen
4. Afstemming/afspraken maken tussen afdelingen RO en vastgoed
5. Juridische wijzigingen in de procedure vastleggen in werkproces, planningen en formats (aktes)
6. Omgeving (extern) informeren (communiceren)
7. Onteigening planologische grondslag in omgevingsplan, projectbesluit of buitenplanse vergunning (laten) opnemen
8. Indien nodig: omgevingsplan wijzigen



Vragen?





Kostenverhaal

Wat?

Bij bouwactiviteiten betalen voor publieke voorzieningen, bouwrijp maken, plankosten enz.

Waarom?

Bekostiging noodzakelijke voorzieningen van gebiedsontwikkeling (naar rato van de opbrengsten)

Wanneer?

Overeenkomst, of:
omgevingsplan,
projectbesluit,
omgevingsvergunning
(buitenplans afwijken)

Wie?

Rijk, provincie of gemeente
(Min., PS/GS, b&w en
gemeenteraad)





Wat moet ik doen?

1. Grondnota/grondbeleid aanpassen aan nieuwe wet
2. Overgangsrecht bekijken voor lopende gebiedsontwikkelingen en herbestemming
3. Afdeling ruimtelijke ontwikkeling (RO)/vastgoed opleiden (juristen en planeconomen opleiden)
4. Afstemming/afspraken maken tussen afdelingen RO en vastgoed
5. Juridische wijzigingen in de procedure vastleggen in werkproces, planningen en formats (beschikkingen)
6. *Nieuwe* anterieure overeenkomsten aanpassen aan de Omgevingswet
7. Omgeving (extern) informeren (communiceren)
8. Kostenverhaal planologische grondslag in omgevingsvisie of programma
9. Kostenverhaalsregels en verdeelmethodes in omgevingsplan, projectbesluit en buitenplanse vergunning
10. Indien nodig: (snel) omgevingsplan laten wijzigen



Vragen?





Financiële bijdrage

NIEUW!



Wat?

Bij bouwactiviteiten bijdragen aan nieuwe ontwikkelingen buiten gebied waar wordt gebouwd

Waarom?

Bijdragen aan verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving waar bouwactiviteit van profiteert, b.v. stadspark, natuur of fietspad

Wanneer?

Overeenkomst, of:
omgevingsplan, vergunning
(buitenplans afwijken)

Wie?

Gemeente
(b&w en gemeenteraad)



Wat moet ik doen?

1. Grondnota/grondbeleid aanpassen op nieuwe wet
2. Overgangsrecht bekijken voor lopende gebiedsontwikkelingen en herbestemming
3. Afdeling ruimtelijke ontwikkeling (RO)/vastgoed opleiden (juristen en planeconomen opleiden)
4. Afstemming/afspraken maken tussen afdelingen RO en vastgoed
5. Juridische wijzigingen in de procedure vastleggen in werkproces en formats
6. *Nieuwe* anterieure overeenkomsten aanpassen aan de Ow
7. Omgeving (extern) informeren (communiceren)
8. Inventarisatie gemeentelijke en regionale ontwikkelingen, waar bouwactiviteit van profiteert. Verhaal van kosten door de gemeente voor voorzieningen ter **verbetering kwaliteit van de fysieke omgeving**
9. Indien nodig: (snel) omgevingsplan laten wijzigen



Vragen?





Nadeelcompensatie



Wat?

Op verzoek schadevergoeding
overheid bij rechtmatige
besluiten

Wanneer?

Omgevingsplan/-verordening,
projectbesluit,
omgevingsvergunning enz.

Waarom?

Redelijk om als burger
bovennormale en
onevenredige schade vergoed
te krijgen als besluiten in het
algemeen belang zijn

Wie?

Rijk, provincie of gemeente
(Min., GS of B&W)



Wat moet ik doen?

1. Planschadeverordening ombouwen tot nadeelcompensatieverordening (model VNG)
2. Overgangsrecht bekijken voor lopende trajecten
3. Afdeling ruimtelijke ontwikkeling, Juridische Zaken en evt. andere afdelingen opleiden
4. Afstemming tussen deze afdelingen aanbrengen
5. Juridische wijzigingen in de procedure vastleggen in werkproces en formats
6. Omgeving (extern) informeren (communiceren)
7. Schaderisicoanalyse maken conform eisen Omgevingswet



Vragen?





Tot slot: implementatie-ondersteuning

- [Webinar De Aanvullingswet grondeigendom \(AWG\)](#)
- Handreikingen (eind 2021)
 - Grondeigendom (daarnaast modellen gemaakt door Community of Practice)
 - Kostenverhaal en financiële bijdrage
 - Nadeelcompensatie
- Roadshow, presentatie handreikingen
- Informatiepunt leefomgeving: www.iplo.nl
- Vragen: www.iplo.nl/contact

[Wegwijzer 23 - Kunnen toepassen procedures en regels kostenverhaal VNG modelverordening nadeelcompensatie](#)