



Chatvraag en –antwoord Tweedelig webinar grondbeleidsinstrumentarium, eerste deel: Kostenverhaal en financiële bijdragen

10 februari 2022

Chat vraag:	Antwoord:
Mag een gemeente én leges vragen én kostenverhaal toepassen voor wijziging omgevingsplan of voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit? De wetgever schrijft toch voor dat kostenverhaal verplicht is?	<p>Het is inderdaad uitgesloten dat een gemeente bij het wijzigen van het omgevingsplan of de afgifte van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zowel leges kan vragen als kostenverhaal kan toepassen.</p> <p>De gemeente mag geen leges in rekening brengen voor het wijzigen van het omgevingsplan omdat het een besluit van algemene strekking is. Op basis van artikel 229 van de Gemeentewet kan de gemeente alleen leges in rekening brengen voor het verlenen van een dienst die in overwegende mate verband houdt met een individualiseerbaar belang. Het wijzigen van het omgevingsplan behoort niet tot die diensten.</p> <p>Daarbij geldt dat de gemeente geen leges mag heffen in gevallen waarin het wettelijk verplichte kostenverhaal van toepassing is. De kosten van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn plankosten die onder het verplichte kostenverhaal vallen.¹ Deze kosten mogen daarom niet ook nog via de leges worden verhaald. Het werkmodel verordening leges 2022 van de VNG wijst gemeenten hierin de weg. Artikel 4a van de het werkmodel bepaalt dat diensten waarvan de kosten worden verhaald krachtens de wettelijke regeling van het kostenverhaal vrijgesteld zijn van de legesheffing.</p>
Dus je kunt leges voor wijzigen omgevingsplan vragen EN anterieur nog laten bijdragen in kosten?	<p>Nee, dat is niet mogelijk. Zoals bij vraag 10 is aangegeven, mogen gemeenten geen leges heffen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Ook is uitgesloten dat bij de afgifte van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit leges worden geheven nadat een anterieure overeenkomst is gesloten.</p>

¹ Kostensoort A1, bijlage IV bij het Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling, bijlagen XXXIV onder 1.1.b



Chat vraag:	Antwoord:
<p>Wij hebben een crisis-en herstelwetbestemmingplan op basis van 7c gebruik gemaakt van het doorschuiven kostenverhaal naar afgifte omgevingsvergunning ipv kostenverhaal publiekrechtelijk vastleggen bij vaststellen bestemmingsplan. Opdat we langer de tijd hebben om anterieur te contracteren. De bestemming is dus al wel geregeld en in bestemmingsplan is een exploitatiegebied aangewezen, maar zonder verdere kostenverhaalregels.</p> <p>Blijven we onder de huidige omgevingswet nog steeds de mogelijkheid houden om anterieur te contracteren voor dit plan?</p>	<p>Het overgangsrecht bij de Omgevingswet bepaalt dat de experimenten waarvan de tijdsduur bij inwerkingtreding niet was verstreken, vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet berusten op artikel 23.3 van de Omgevingswet (de experimenteerbepaling).² De bestemmingsplannen zijn of worden opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.³ Voor zover zo'n bestemmingsplan afwijkingen van de Omgevingswet bevat, blijven die van kracht.⁴ De bestemmingsplannen vervallen van rechtswege bij het einde van de overgangsperiode voor het tijdelijk deel van het omgevingsplan op 31 december 2029.</p>
<p>Als er een omgevingsplan wordt gemaakt voor bijvoorbeeld het hele buitengebied waarbij enkele activiteiten worden mogelijk gemaakt moet het kostenverhaal dan ook in zijn geheel berekend worden? Het is dan nog niet bekend of en wie er gebruik gaat maken van deze nieuwe mogelijkheid</p>	<p>De Omgevingswet bepaalt dat in het omgevingsplan kostenverhaalsgebieden worden aangewezen. Dat zijn samenhangende gebieden waarbinnen kostenverhaal plaatsvindt. Het ligt voor de hand dat de gemeente alleen kostenverhaalsgebieden aanwijst in die delen van het buitengebied waar nieuwe bouwactiviteiten gewenst zijn. In de meeste gevallen zullen daardoor in het buitengebied van een gemeente meerdere kostenverhaalsgebieden worden onderscheiden. De berekeningen van het kostenverhaal worden per kostenverhaalsgebied gemaakt. De Omgevingswet bevat een nieuwe regeling voor het kostenverhaal speciaal voor gevallen waarin niet precies bekend is waar, wanneer en welke bouwactiviteiten in een kostenverhaalsgebied zullen plaatsvinden. Dat is de regeling voor kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling van artikel 13.15 van de Omgevingswet. Op basis van deze regeling hoeft in het omgevingsplan alleen een raming te worden opgenomen van de maximaal te verhalen kosten, het zogenaamde kostenplafond. De opbrengsten van de grond hoeven pas te worden berekend als er bouwinitiatieven zijn. Op dat moment is beter te berekenen hoeveel initiatiefnemers kunnen bijdragen in de kosten.</p>
<p>Wat als achteraf blijkt dat de waardevermeerdering hoger is dan was geraamd? Kan dat alsnog verrekend worden?</p>	<p>Er hoeft niet te worden bijbetaald als de waardevermeerdering hoger was dan vooraf was geraamd. In artikel 13.20 eerste lid van de Omgevingswet is bepaald dat de eindafrekening van het kostenverhaal er niet toe kan leiden dat er een aanvullende geldsom is verschuldigd. Bij de eindafrekening hoeft alleen te worden berekend of de gemeente geld moet terugbetalen en niet of er nog moet worden bijbetaald.</p>

² Artikel 4.30 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 8.25 Invoeringsbesluit Omgevingswet.

³ Artikel 4.6 lid 1 onder c en lid 2 Invoeringswet Omgevingswet

⁴ artikel 8.2.16 Invoeringsbesluit Omgevingswet jo. artikel 23.3 onder f Omgevingswet.



Wanneer komt (het excelmodel van) de nieuwe plankostenscan online?

De nieuwe plankostenscan komt zo snel mogelijk beschikbaar. We bekijken momenteel hoe de plankostenscan zo gebruiksvriendelijk mogelijk kan worden gepubliceerd. Daarnaast organiseren we binnenkort een werkplaats met betrekking tot de plankostenscan.