



Bijeenkomsten kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet – Vragen en antwoorden

September 2022

Toelichting

Op 27 juni, 28 juni en 7 juli 2022 organiseerden het ministerie van BZK en het programma AdS in samenwerking met de VNG en de VvG een drietal (live) bijeenkomsten over kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet. De doelgroep bestond uit medewerkers van decentrale overheden met een aantal jaar ervaring op het gebied van kostenverhaal en financiële bijdragen. Dit document bevat een selectie van de vragen die tijdens de bijeenkomsten werden gesteld door de aanwezige deelnemers. Op die manier kunnen ook anderen die zich bezighouden met de implementatie van de nieuwe regelgeving op het gebied van kostenverhaal kennisnemen van de antwoorden.

Overzicht per thema

- A) Kostenverhaalregels in het omgevingsplan; exploitatieplannen – vraag 1 tot en met 10
- B) Anterieure overeenkomst – vraag 11 tot en met 18
- C) Plankostenscan – vraag 19 tot en met 22
- D) Financiële bijdragen – vraag 23 tot en met 27
- E) Overig – vraag 28 tot en met 33



Vraag	Antwoord
A) Kostenverhaalregels in het omgevingsplan; exploitatieplannen	
<p>1. Is het exploitatieplan makkelijk om te zetten naar een omgevingsplan? Is het een kwestie van knippen en plakken of komt er meer bij kijken?</p>	<p>Een bestaand onherroepelijk exploitatieplan gaat op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege over in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het exploitatieplan kan als zodanig niet meer gewijzigd worden vanaf dat moment. Wil een gemeente de regels uit het exploitatieplan toch wijzigen, dan moet de gemeente dat doen door middel van een wijziging van het omgevingsplan, waarbij de regels uit het exploitatieplan worden omgezet naar kostenverhaalregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Daarbij moeten de voorschriften uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving in acht worden genomen. De gemeente moet dus goed kijken of de kostenverhaalregels niet in strijd zijn met de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving, en bijvoorbeeld of het gebruik van bepaalde termen in overeenstemming is met de Omgevingswet. Om die reden is het niet alleen een kwestie van knippen en plakken.</p> <p>De Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet bevat uitgebreide informatie over de voorschriften uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving. Daarnaast volgt in oktober nog een tweede bijlage bij de Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, met voorbeelden van kostenverhaalregels in het omgevingsplan.</p>
<p>2. Is het noodzakelijk om kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen?</p>	<p>Het is niet altijd noodzakelijk om kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen. Er hoeven geen kostenverhaalregels in het omgevingsplan te worden opgenomen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst, of als de gemeente afziet van kostenverhaal omdat sprake is van een 'kruimelgeval' (artikel 13.11 tweede lid Omgevingswet, juncto artikel 8.14 Omgevingsbesluit). Dat neemt niet weg dat het ook als een anterieur contract is afgesloten verstandig kan zijn om kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan. Dat voorkomt problemen als een initiatiefnemer failliet mocht gaan of de grond verkoopt voordat de bouwactiviteiten zijn gerealiseerd. Het komt overigens veel voor dat in een kostenverhaalsgebied maar met een deel van de eigenaren een anterieur contract is afgesloten. In dat geval moeten alle locaties waarop de ontwikkelingen plaatsvinden in het omgevingsplan als kostenverhaalsgebied worden aangewezen.</p>



Vraag	Antwoord
<p>3. Het is voor partijen handig om van tevoren te weten hoe groot hun bijdrage aan een bepaalde ontwikkeling ongeveer gaat zijn. Momenteel kunnen ze daarvoor in het exploitatieplan kijken. Wat kunnen ze onder de Omgevingswet doen?</p>	<p>Bij kostenverhaal met tijdvak worden de bedragen van de te verhalen kosten vastgelegd in het omgevingsplan, projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Partijen kunnen op basis daarvan berekenen hoeveel zij moeten betalen, als zij weten welke bouwactiviteiten zij gaan uitvoeren en wat de inbrengwaarde van hun perceel is.</p> <p>Bij kostenverhaal zonder tijdvak (het bouwprogramma, het bouwrijp maken en het tempo van realisatie zijn flexibel) moet de gemeente zowel het maximum van de in het kostenverhaalsgebied als geheel te verhalen kosten (kostenplafond) als het maximum van de kosten per activiteit vastleggen in het omgevingsplan. Dit regelt artikel 13.15 Omgevingswet. Daardoor kan een ontwikkelaar bij kostenverhaal zonder tijdvak van tevoren berekenen welke bijdrage hij maximaal kwijt zal zijn aan de bouwactiviteiten die hij wil uitvoeren. Ook in dit geval moet hij daarvoor weten wat hij gaat bouwen en wat de inbrengwaarde van zijn perceel is.</p>
<p>4. De looptijd van een exploitatieplan is 10 jaar. Hoe zit dat straks met de regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan?</p>	<p>De Omgevingswet bepaalt dat de looptijd alleen in de regels in het omgevingsplan moet worden opgenomen in kostenverhaalsgebieden waar kostenverhaal met tijdvak bij kostenverhaal wordt toegepast. Anders dan bij de Wet ruimtelijke ordening is er geen maximale looptijd. De gemeente kan de looptijd vrij kiezen. Bij kostenverhaal zonder tijdvak hoeft in het omgevingsplan geen looptijd te worden opgenomen. Op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw) is door gemeenten overigens al geanticipeerd op de Omgevingswet. Verschillende gemeenten hebben voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van de Chw voor een looptijd van meer dan 10 jaar gekozen.</p>
<p>5. Moeten bestaande exploitatieplannen snel worden aangepast voor de komst van de Omgevingswet?</p>	<p>Nee, de gemeente heeft tot het einde van de overgangsfase (naar verwachting 2029) de tijd om de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan – dus ook het exploitatieplan als onderdeel van het tijdelijk van het omgevingsplan – te verplaatsen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De gemeente kan het exploitatieplan in het tijdelijk deel echter niet meer wijzigen. Als de gemeente de kostenverhaalsregels wil wijzigen, zal zij deze moeten overzetten naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. In dat geval zullen ook aanpassingen nodig zijn omdat kostenverhaalsregels moeten voldoen aan de regelgeving van de Omgevingswet.</p>



Vraag	Antwoord
<p>6. Als je regels in het exploitatieplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan wilt aanpassen, moet je ze omzetten naar kostenverhaalregels in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Moet je dan voor het hele gebied waarvoor je de kostenverhaalregels aanpast ook meteen de andere regels aanpassen?</p>	<p>De ruimtelijke regels op een locatie in het tijdelijk deel kunnen alleen alle tegelijk komen te vervallen. Dit regelt artikel 22.6 van de Omgevingswet. Dus als regels uit het exploitatieplan in het tijdelijk deel worden overgezet naar kostenverhaalregels in het nieuwe deel, moeten in beginsel alle ruimtelijke regels voor die locatie in het tijdelijk deel vervallen en worden opgenomen in het nieuwe deel.</p> <p>Meer informatie over ruimtelijke regels in het tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan vindt u onder 'Nieuwe regels omgevingsplan niet in strijd met het tijdelijke deel' op de pagina 'Overgangsfase omgevingsplan tot eind 2029' van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO).</p>
<p>7. Wat houdt de aftrek van 5% in?</p>	<p>De aftrek van 5% houdt in dat de gemeente bij de eindafrekening niets hoeft terug te betalen als blijkt dat de initiatiefnemers minder dan 5% teveel hebben betaald. Dat voorkomt dat gemeenten kleine bedragen moeten terugbetalen en zorgt ervoor dat gemeenten geld ter beschikking hebben voor het vaststellen van de eindafrekening en de administratieve kosten van eventuele terugbetalingen aan initiatiefnemers.</p>



Vraag	Antwoord
<p>8. Moeten het kostenverhaal en de afdwingbare financiële bijdragen altijd direct verbonden zijn met concrete investeringen in het aanleggen van publieke voorzieningen of het aanleggen van ruimtelijke projecten?</p>	<p>Bij kostenverhaal hoeft er geen sprake te zijn van een investering in een concrete publieke voorziening of een concreet ruimtelijk project, bij de afdwingbare financiële bijdragen wel.</p> <p>Bij kostenverhaal gaat het over veel meer dan alleen de kosten van het aanleggen van publieke voorzieningen en de kosten van het aanleggen van ruimtelijke projecten. Op de kostensoortenlijst staan ook allerlei andere kosten, zoals plankosten en kosten van nadeelcompensatie. Daarbij zijn veel kosten algemene kosten, zoals de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het gebied, het aanleggen van rioleringen enzovoorts. In de kostenverhaalsregels of voorschriften bij een omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsplan zullen in elk geval wel de bovenwijkse voorzieningen concreet moeten worden benoemd (artikel 13.14 eerste lid onder b Omgevingswet). De kosten van deze voorzieningen kunnen alleen worden verhaald voor zover wordt voldaan aan de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Dat betekent dat er een directe relatie moet zijn tussen de bovenwijkse voorziening en de bouwactiviteiten.</p> <p>De afdwingbare financiële bijdragen betreffen in alle gevallen concrete investeringen in publieke voorzieningen en ruimtelijke projecten. Financiële bijdragen mogen wel verplicht worden gesteld voor ontwikkelingen waarvoor nog geen investeringen zijn gedaan op het moment dat het omgevingsplan wordt gewijzigd met nieuwe bouw mogelijkheden en bijbehorende regels over kostenverhaal en financiële bijdragen. In het ontwerpbesluit afdwingbare financiële bijdragen staat om welke publieke voorzieningen en ruimtelijke projecten het gaat. Afdwingbare financiële bijdragen zijn alleen mogelijk als er een functionele samenhang is tussen de publieke voorzieningen en ruimtelijke projecten en de bouwactiviteiten (artikel 13.23 eerste lid onder a Omgevingswet). Dat maakt het noodzakelijk dat de voorzieningen en projecten in het omgevingsplan meer concreet worden benoemd naar aard, omvang en locatie. Als niet duidelijk is aan welke voorzieningen of projecten de afdwingbare financiële bijdragen worden besteed, is niet te onderbouwen dat sprake is van functionele samenhang met de bouwactiviteiten.</p>



Vraag	Antwoord
<p>9. Geldt het bouwverbod ook als er geen kostenverhaalregels zijn opgenomen in het omgevingsplan?</p>	<p>Het bouwverbod geldt ook als er geen kostenverhaalsregels zijn opgenomen in het omgevingsplan. Het is mogelijk dat in het omgevingsplan geen kostenverhaalsregels zijn opgenomen omdat er anterieure overeenkomsten zijn afgesloten. Het bouwverbod geldt overigens in alle gevallen totdat de kostenverhaalsbijdrage is betaald, tenzij in de anterieure overeenkomst of de kostenverhaalsbeschikking een betalingsregeling is opgenomen (artikel 13.19 eerste lid Omgevingswet). Een dergelijke betalingsregeling kan het bijvoorbeeld mogelijk maken dat de initiatiefnemer de kostenverhaalsbijdrage niet ineens, voorafgaand aan de start van de bouwactiviteiten betaalt, maar op het moment dat de werkzaamheden die de gemeente moet uitvoeren gereed zijn gekomen. Zie ook vraag 14 over het bouwverbod.</p>
<p>10. Wij sluiten vaak een intentieovereenkomst na 1 of 2 gesprekken met een initiatiefnemer als duidelijk is dat een initiatief verder moet worden uitgewerkt. Daarmee verhalen we dan de plankosten. Is dat verboden straks? Moeten de kosten van de intake onder de leges worden verhaald?</p>	<p>Het is niet verboden om via een intentieovereenkomst plankosten te verhalen. Die intentieovereenkomst zal dan echter wel tevens een anterieure overeenkomst moeten zijn als bedoeld in artikel 13.13 van de Omgevingswet. Alleen dan kan de gemeente zich er bij een eventueel juridisch geschil op beroepen dat de afspraken in de overeenkomst op wettelijke basis zijn gemaakt.</p> <p>De kosten van intakegesprekken kunnen in beginsel eveneens via een intentieovereenkomst worden verhaald. De gemeente doet er echter goed aan om in de legesverordening vast te leggen dat er kosten voor intakegesprekken worden gerekend. Anders geldt ook hier dat een wettelijke basis voor de afspraken in de overeenkomst ontbreekt. De kosten van intakegesprekken zijn geen plankosten. Het zijn kosten van individuele diensten die de gemeente uitsluitend via de leges in rekening kan brengen. De kosten van intakegesprekken kunnen in de legesverordening worden opgenomen naar voorbeeld van het werkmodel legesverordening 2022 Omgevingswet van de VNG. De kosten van intakegesprekken zijn te vinden onder artikel 2.4 Omgevingsoverleg. Zie: https://vng.nl/nieuws/werkmodel-verordening-leges-2022-omgevingswet.</p>



Vraag	Antwoord
<p>B) Anterieure overeenkomst</p> <p>11. Wat is de verhouding tussen publieke en private instrumenten op het gebied van kostenverhaal?</p>	<p>Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijke kostenverhaal. Het is de bedoeling dat het bevoegd gezag in eerste instantie probeert om met initiatiefnemers een overeenkomst over het kostenverhaal af te sluiten. Als dat niet mogelijk is, zal het bevoegd gezag kosten verhalen door gebruik te maken van de instrumenten van het publiekrechtelijke kostenverhaal (kostenverhaalsregels in omgevingsplan, of projectbesluit of kostenverhaalsvoorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit).</p> <p>Er kunnen verschillende redenen zijn waardoor het voor het bevoegd gezag niet mogelijk is om een overeenkomst over het kostenverhaal af te sluiten met de initiatiefnemers. Zo kan het zijn dat het bevoegd gezag en de initiatiefnemers het niet eens kunnen worden over het kostenverhaal. Het kan echter ook zijn dat er ten tijde van het vaststellen van het omgevingsplan nog geen initiatiefnemers zijn doordat sprake is van uitnodigingsplanologie. Bij uitnodigingsplanologie wijzigt het bevoegd gezag het omgevingsplan juist om de bouwactiviteiten in een gebied op gang te brengen.</p> <p>Het publiekrechtelijke kostenverhaal heeft een schaduwwerking op het privaatrechtelijke kostenverhaal. Bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst zal het bevoegd gezag er rekening mee moeten houden dat de kosten die op de kostensoortenlijst staat en ook de kosten van bovenwijkse voorzieningen moeten worden verhaald. Anders wordt niet voldaan aan de eis van artikel 13.11 van de Omgevingswet dat het bevoegd gezag bij bouwactiviteiten verplicht is de kosten die op de kostensoortenlijst staan te verhalen. De publiekrechtelijke regeling van het kostenverhaal zal daarnaast ook een referentiekader zijn bij juridische geschillen over de privaatrechtelijke overeenkomst.</p> <p>Overigens mag het bevoegd gezag nog steeds publiekrechtelijke instrumenten inzetten als het kostenverhaal volledig via overeenkomsten is geregeld. Zo kan het bevoegd gezag bijvoorbeeld kostenverhaalsregels opnemen in het omgevingsplan ondanks dat er anterieure overeenkomsten zijn afgesloten. Die kostenverhaalsregels zijn dan een extra zekerheid voor het geval een initiatiefnemer failliet gaat of er om andere redenen niet in slaagt de gewenste bouwactiviteiten te realiseren.</p>



Vraag	Antwoord
12. Wat als het binnen de beslistermijn van de vergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet lukt om tot een overeenkomst te komen?	In dat geval moet de overheid het kostenverhaal regelen door het opnemen van kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsplanvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Overigens kan de beslistermijn over de aanvraag voor een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verlengd met 6 weken. Artikel 16.65 lid 4 van de Omgevingswet regelt in welke situaties het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing mag verklaren.
13. De Omgevingswet verplicht overheden om binnen twee weken na het aangaan van een overeenkomst over kostenverhaal een kennisgeving daarvan openbaar te maken. Hoe ver gaat deze verplichting tot openbaarmaking? Moeten ook de concrete bedragen uit de overeenkomst openbaar worden gemaakt?	<p>Artikel 16.138 van de Omgevingswet verplicht bij het sluiten van een overeenkomst over kostenverhaal tot een kennisgeving zoals aangegeven in artikel 12 van de Bekendmakingswet. Deze kennisgeving omvat een zakelijke weergave van de inhoud van de overeenkomst, evenals een vermelding van de periode waarin en wijze waarop de stukken voor een ieder ter inzage liggen. Dit betekent dat de overeenkomst in beginsel openbaar gemaakt moet worden.</p> <p>Artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo) kan echter uitzonderingen met zich brengen. Uit de regels rond persoonsbescherming en de in de Woo voorziene uitzondering voor vertrouwelijke bedrijfsgegevens, vloeien beperkingen voort. Ook kan openbaarmaking achterwege blijven als het openbaar maken van de informatie niet opweegt tegen de economische- of financiële belangen van de overheid. Uit jurisprudentie blijkt dat dit het geval kan zijn bij een anterieure overeenkomst, bijvoorbeeld wanneer de onderhandelingspositie van de gemeente bij de verwerving en aankoop van gronden ten behoeve van de realisatie van nog te plannen bouwprojecten en nog te sluiten transacties wordt verzwakt. Of dit het geval is, moet worden beoordeeld per zelfstandig onderdeel (dus per zin of paragraaf) van de overeenkomst.</p>
14. Is betaling in termijnen straks nog mogelijk? En wat betekent dat voor het bouwverbod?	Ook onder de Omgevingswet kun je een betalingsregeling afspreken. Dat geldt zowel bij het afsluiten van een overeenkomst over het kostenverhaal als bij kostenverhaal op basis van regels in het omgevingsplan of projectbesluit of voorschriften op basis van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een betalingsregeling doorbreekt het bouwverbod. Anders gezegd: als er een betalingsregeling is, mag er gebouwd worden zonder dat alles al betaald is. Een betalingsregeling leg je vast in een anterieure overeenkomst of in de kostenverhaalsbeschikking. (Zie ook artikel 13.19 Omgevingswet).



Vraag	Antwoord
15. Kun je privaatrechtelijk contracteren over een kostenverhaalsbijdrage die niet voldoet aan PTP-criteria?	Ja, de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit uit het publiekrechtelijk kostenverhaal zijn niet rechtstreeks van toepassing op het privaatrechtelijk contracteren, maar deze publiekrechtelijke regelingen zullen wel een schaduwwerking hebben op de onderhandelingen. De regeling zal ook een referentiekader zijn bij juridische geschillen over de privaatrechtelijke overeenkomst.
16. Hoe zit het met de grondslagen voor de vrijwillige respectievelijk afdwingbare financiële bijdrage?	<p>Artikel 13.22 van de Omgevingswet bepaalt dat het bevoegd gezag bepalingen kan opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma. Voor een afdwingbare financiële bijdrage is een grondslag nodig in het omgevingsplan (artikel 13.23 Omgevingswet).</p> <p>Er zijn overigens veel meer activiteiten waarbij een overeenkomst kan worden gesloten dan activiteiten waarbij financiële bijdragen kunnen worden afgedwongen (zie artikel 8.20 Omgevingsbesluit).</p>
17. Kan de nota kostenverhaal als een programma onder de Omgevingswet gelden?	<p>Ja, dat kan zeker. Ook bijvoorbeeld een nota bovenwijks, nota bovenplans of nota grondbeleid kan worden aangemerkt als programma onder de Omgevingswet. Een programma is er niet alleen voor concrete maatregelen, maar ook voor een nadere uitwerking van beleid. Door te verwijzen naar zo'n programma kun je de vrijwillige financiële bijdrage op een eenvoudige manier voorzien van de benodigde onderbouwing.</p> <p>Nota's die voldoen aan de eisen voor een programma onder de Omgevingswet kunnen als zodanig worden vastgesteld/aangemerkt. Suggestie is om bij het opstellen van dit soort nota's nu vast te kijken naar de eisen voor het (vrijwillige) programma en in de nota een zin op te nemen dat deze nota ook gezien kan worden als een programma onder de Omgevingswet. Zie de website van het Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) voor meer info over het vrijwillige (onverplichte) programma: https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/vrijwillige/</p>



Vraag	Antwoord
<p>18. Als voor bovenwijkse voorzieningen de kosten via kostenverhaal verhaald moeten worden, wanneer kun je dan eigenlijk nog een afdwingbare financiële bijdrage inzetten?</p>	<p>Je kunt de afdwingbare financiële bijdragen inzetten voor het aanleggen van voorzieningen die geen bovenwijkse voorzieningen zijn, maar die wel een functionele relatie hebben met de bouwactiviteiten in het kostenverhaalsgebied. Er moet daarom altijd eerst worden nagegaan of de kosten van een voorziening als kosten van een bovenwijkse voorziening moeten worden verhaald. Daarvoor is in belangrijke mate bepalend of sprake is van toerekenbaarheid. Als vuistregel kan gelden dat sprake is van toerekenbaarheid als een bouwlocatie niet kan of mag worden aangelegd als de voorziening niet wordt gerealiseerd.</p> <p>Als vaststaat dat een voorziening geen bovenwijkse voorziening is, kan vervolgens worden nagegaan of een afdwingbare financiële bijdrage mogelijk is. Daarvoor is in de eerste plaats belangrijk dat het gaat om een voorziening of ontwikkeling die wordt genoemd in het ontwerpbesluit voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen. Daarnaast is belangrijk dat sprake is van functionele samenhang met de bouwactiviteiten. Dat wil zeggen dat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbetert door het aanleggen van de voorziening of ontwikkeling. Voor meer uitleg, zie: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-33118-194.html.</p> <p>Let op dat bij dit stuk enkele bijlagen zijn gevoegd met een uitgebreidere toelichting op het verschil tussen bovenwijkse voorzieningen en voorzieningen en ontwikkelingen waarvoor een afdwingbare financiële bijdrage wordt ingezet. Bijlage 991978 bevat bovendien een praktijkvoorbeeld waarin ook de rekenmethodiek wordt toegelicht.</p>
C) Plankostenscan	
<p>19. Wat kunnen voor een gemeente redenen zijn om zelf een regeling voor plankosten op te stellen in plaats van de ministeriële regeling voor plankosten te gebruiken?</p>	<p>Het is denkbaar dat gemeenten die in de praktijk lagere plankosten hebben dan de kosten die in de regeling zijn opgenomen, een eigen regeling voor de plankosten willen treffen. Op die manier kunnen zij hun inwoners ontzien. De regeling voor de plankosten stelt een maximum aan de plankosten die gemeenten in rekening mogen brengen.</p>

Vraag	Antwoord
<p>20. Hoe hard is de schaduwwerking van de plankostenscan?</p>	<p>Op deze vraag is geen precies antwoord mogelijk. Er is geen jurisprudentie over gevallen waarin gemeenten via een anterieure overeenkomst lagere- of juist hogere plankosten hebben gerekend dan op basis van de regeling plankosten exploitatieplan mogelijk was geweest.</p> <p>Het ministerie van BZK is op dit moment bezig met een evaluatie van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan. Daarbij wordt ook onderzocht hoe en hoe vaak de plankostenscan wordt gebruikt bij het opstellen van anterieure overeenkomsten en of gemeenten en ontwikkelaars daarbij ook financiële informatie uit hun eigen praktijk gebruiken.</p>
<p>21. Bij veel gemeenten bestaat de neiging om meer uren te besteden dan op basis van de plankostenscan zijn berekend. Hoe kun je daarmee omgaan als gemeente?</p>	<p>In beginsel is het de bedoeling dat gemeenten dit oplossen door efficiënter te werken. In het kader van de evaluatie van de regeling plankosten exploitatieplan zal echter worden onderzocht of zich in de afgelopen jaren veranderingen hebben voorgedaan in de praktijk van gebiedsontwikkeling waardoor gemeenten meer uren nodig hebben voor bepaalde producten of activiteiten.</p>
<p>22. Zit er een maximum aan de managementkosten in de regels over de plankosten in de Omgevingsregeling?</p>	<p>Ja, aan alle plankosten zijn maxima gesteld. Het doel van de regels over de plankosten is dat gemeenten een zuinig en doelmatig gebruik maken van de plankosten.</p>
<p>D) Financiële bijdragen</p>	
<p>23. Wat is de stand van zaken van het Besluit aanwijzing categorieën ontwikkelingen afdwingbare financiële bijdragen?</p>	<p>De regelgeving over de categorieën van afdwingbare financiële bijdragen is op dit moment nog niet definitief. Het Besluit aanwijzing categorieën ontwikkelingen financiële bijdragen ligt momenteel bij de Raad van State voor advies. De planning is dat dit advies in de herfst zal verschijnen, zodat het kabinet het besluit tijdig voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan vaststellen.</p>
<p>24. Kun je tekorten op de grondexploitatie vanwege de lage opbrengsten van grond voor sociale woningbouw ook op een andere manier compenseren dan via de afdwingbare financiële bijdragen sociale woningbouw (categorie E) van het ontwerpbesluit afdwingbare financiële bijdragen?</p>	<p>Er kunnen hierover in een overeenkomst afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemer. Ook kan worden gedacht aan de WBI subsidie.</p>

Vraag	Antwoord
<p>25. De WOZ-waarde is een objectieve maatstaf die de gemeente kan hanteren bij het bepalen van de inbrengwaarde. Is er nog een andere methode denkbaar?</p>	<p>Ja, de huidige methode voor het bepalen van de inbrengwaarde mag ook onder de Omgevingswet worden toegepast. De maatstaf voor het bepalen van de inbrengwaarde is dan de werkelijke waarde bij onteigening (artikel 15.22 Omgevingswet).</p>
<p>26. Is het niet heel ingewikkeld om van tevoren te contracteren over de afdwingbare financiële bijdrage?</p>	<p>Nee, want dat gaat op dezelfde manier als de afspraken over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als er voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ontwikkelingen, dan is de regeling voor vrijwillige bijdragen aan ontwikkelingen van artikel 13.22 van de Omgevingswet van toepassing. Bij die regeling gelden dezelfde eisen als bij de regeling voor bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als de gemeente wil dat die afspraken ook wettelijk zijn gedekt, dan zal zij ervoor kiezen alleen bijdragen te vragen voor de categorieën ontwikkelingen die zijn opgenomen in het ontwerpbesluit afdwingbare financiële bijdragen aan ontwikkelingen.</p>
<p>27. Mag je een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit weigeren als het niet lukt om afspraken te maken over vrijwillige financiële bijdrage?</p>	<p>Nee, het enkele feit dat een initiatiefnemer weigert om afspraken te maken over een vrijwillige financiële bijdrage is niet voldoende voor het weigeren van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De gemeente kan een dergelijke omgevingsvergunning alleen weigeren op inhoudelijke, planologische gronden.</p>
E) Overig	
<p>28. In de handreiking wordt gesproken over verplicht kostenverhaal en over afdwingbare financiële bijdrage. Hoe zit het nu met de verplichting om kosten te verhalen?</p>	<p>Kostenverhaal is verplicht (bevoegd gezag is verplicht kosten te verhalen die op kostensoortenlijst staan). Daarnaast is het een keuze van de gemeente om voor bepaalde categorieën een afdwingbare financiële bijdrage op te nemen in je omgevingsplan. Een afdwingbare financiële bijdrage is dus niet verplicht.</p>
<p>29. Onder de Omgevingswet moet een projectontwikkelaar zelf een kostenverhaalsbeschikking aanvragen. Is in de wet geregeld welke vereisten je mag stellen aan een kostenbeschikkingsaanvraag?</p>	<p>Nee, maar een gemeente kan dit wel zelf regelen in de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan.</p>
<p>30. Onder de Omgevingswet moet een projectontwikkelaar zelf een kostenverhaalsbeschikking aanvragen. Waar moet een projectontwikkelaar dit doen? Kan dit via het DSO?</p>	<p>De kostenverhaalschikking moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, in het geval van een gemeente dus bij het college van burgemeester en wethouders. Het bevoegd gezag bepaalt zelf - binnen de regels van de Algemene wet bestuursrecht - op welke manier een (rechts)persoon een beschikkingsaanvraag kan doen. Het DSO biedt (nog) geen optie voor het aanvragen van een kostenverhaalsbeschikking.</p>



Vraag	Antwoord
<p>31. Onder de Omgevingswet moet een initiatiefnemer zelf een kostenverhaalsbeschikking aanvragen. Wat als de initiatiefnemer geen kostenverhaalsbeschikking aanvraagt, kan de vordering van de overheid op de initiatiefnemer dan op een gegeven moment verjaren?</p>	<p>Ja, de vordering verjaart volgens de termijnen van het algemene privaatrecht, dus na vijf jaar. De vordering ontstaat op het moment dat de initiatiefnemer de bouwwerkactiviteit start. Op grond van artikel 13.12 van de Omgevingswet (verbod om activiteiten te verrichten) mag de initiatiefnemer de bouwactiviteit pas starten na de het betalen van de verschuldigde kosten. Dat had dus uiterlijk bij de start van de bouwactiviteit moeten gebeuren. Wanneer de initiatiefnemer eerder begint met de bouwactiviteit, kan de overheid handhavend optreden.</p>
<p>32. Hoe zit het onder de Omgevingswet met de doelgroepenverordening en kostenverhaal bij middenhuur?</p>	<p>Onder de Omgevingswet worden de aanvangsprijs, de instandhoudingstermijn en de doelgroep van verschillende categorieën woningen niet langer vastgelegd in de doelgroepenverordening, maar in het omgevingsplan. Dat geldt dus ook voor de categorie geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur. Het aanwijzen van een doelgroep voor de woningen voor middenhuur is nieuw ten opzichte van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tot nu toe was dit facultatief. Gemeenten mochten een doelgroep aanwijzen, maar dat hoefde niet. Onder de Omgevingswet is het aanwijzen van een doelgroep verplicht (artikel 5.161c, tweede lid, Besluit kwaliteit leefomgeving).</p> <p>Een doelgroepenverordening die voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is vastgesteld op basis van het Bro blijft ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden. (Zie artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet (Verzamelbesluit Omgevingswet)). De doelgroepenverordening houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen.</p> <p>Wil een gemeente de regels uit een bestaande doelgroepenverordening wijzigen na inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan moet de gemeente de gewijzigde regels opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Daarbij moet worden voldaan aan de voorschriften uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving. Dit heeft als voordeel dat de regels met betrekking tot de woningbouwcategorieën gebiedsgericht kunnen worden vastgesteld. In een doelgroepenverordening is dat niet mogelijk.</p>



Vraag	Antwoord
<p>33. Als je de kosten van een voorziening op bouwlocatie A verhaalt als kosten van een bovenwijkse voorziening, mag je die kosten dan tegelijkertijd op bouwlocatie B verhalen via een afdwingbare financiële bijdrage? Hoe moet artikel 13.24 onder d van de Omgevingswet worden uitgelegd, waar staat dat geen afdwingbare financiële bijdragen in rekening kunnen worden gebracht als de regeling van het kostenverhaal van afdeling 13.6 van de Omgevingswet van toepassing is?</p>	<p>Ja, het is mogelijk dat de kosten van een voorziening die op de ene bouwlocatie worden verhaald als kosten van een bovenwijkse voorziening op een andere bouwlocatie via een afdwingbare financiële bijdrage in rekening worden gebracht. Een busbaan kan bijvoorbeeld voor de ene bouwlocatie een onmisbare voorziening zijn om aan de eisen van goed en goed toegankelijk openbaar vervoer te voldoen, terwijl die busbaan voor een andere locatie niet noodzakelijk is, maar wel kortere reistijden oplevert. Afhankelijk van de omstandigheden, kan het dus per bouwlocatie verschillen of sprake is van een bovenwijkse voorziening of van een voorziening waarvoor afdwingbare financiële bijdragen in rekening kunnen worden gebracht.</p> <p>Artikel 13.24, onder d, van de Omgevingswet gaat over de beschikking waarbij een financiële bijdrage wordt opgelegd: die beschikking mag niet zien op kosten waarvoor de initiatiefnemer via het kostenverhaal een bijdrage levert of moet leveren. Het artikel sluit daarmee uit dat een initiatiefnemer dezelfde kosten zowel via de kostenverhaalsbijdrage als een financiële bijdrage betaalt. In dit verband is ook artikel 8.21, tweede lid, van het Omgevingsbesluit, zoals te wijzigen bij het ontwerpbesluit publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen, relevant. Dit artikel voorziet erin dat een initiatiefnemer evenmin een financiële bijdrage mag worden opgelegd voor een voorziening, als een deel van de kosten van die voorziening naar evenredigheid via het kostenverhaal aan die initiatiefnemer wordt doorberekend. Aldus wordt verzekerd dat kosten niet dubbel in rekening worden gebracht (artikel 13.24, onder d, Omgevingswet) én dat gedeeltelijk via het kostenverhaal toegerekende kosten binnen een kostenverhaalsgebied niet alsnog volledig via financiële bijdragen worden aangevuld (artikel 8.21, tweede lid, Omgevingsbesluit).</p> <p>Uit artikel 13.23, eerste lid, onder b, Omgevingswet vloeit verder voort dat het verhalen van financiële bijdragen alleen mogelijk is voor zover de bekostiging van een voorziening niet al anderszins is verzekerd. Afdwingbare bijdragen zijn dus alleen mogelijk voor zover kosten niet al op verschillende kostenverhaalsgebieden als kosten van bovenwijkse voorzieningen zijn verhaald. Het bedrag van de kosten dat via afdwingbare financiële bijdragen wordt verhaald, mag nooit hoger zijn dan de kosten van de voorziening na aftrek van de bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen.</p>