



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet

Webinar 13 oktober 2022



1. Hoofdpijnen veranderen niet

- › Kostenverhaal is verplicht (artikel 13.11 Ow)
- › Bevoegd gezag kan onder voorwaarden afzien van kostenverhaal (artikel 8.14 Omgevingsbesluit)
- › Gemengd stelsel: anterieure overeenkomst of kostenverhaalsregels
- › Aangewezen activiteiten (artikel 8.13 Omgevingsbesluit)
- › Kostensoortenlijst (artikel 8.14 en bijlage IV Omgevingsbesluit)
- › Maximering plankosten (plankostenscan) (artikel 13.21 Ow)
- › Verbod om bouwactiviteiten te verrichten voordat is betaald (artikel 13.12 Ow)
- › Eindafrekening (artikelen 13.14 en 13.20 Ow)
- › Vrijwillige bijdragen aan ontwikkelingen bij anterieure overeenkomst (artikel 13.22 Ow)



2. Toevoegingen vergroten afwegingsruimte

- > Twee typen kostenverhaal: kostenverhaal met en zonder tijdvak (artt. 13.14 en 13.15 Ow)
- > Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen (artt. 13.23 en 13.24 Ow)



3. Wijzigingen t.o.v. Wet ruimtelijke ordening

- > Bouwverbod (artikel 13.12 Ow) – kostenverhaal losgekoppeld van omgevingsvergunning (knip)
- > Geen exploitatieplan meer, maar regels in omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning
- > Jaarlijkse herziening exploitatieplan vervalt
- > Locatie eisen niet in kostenverhaalregels maar in omgevingsplan (geen expliciete grondslag, grondslag in art. 4.1 Ow)
- > Kostenverhaalsbijdrage betalen op kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow)
- > Tussentijdse eindafrekening (artikel 13.20 Ow)



4. Verschillen kostenverhaal met en zonder tijdvak

Kostenverhaal met tijdvak	Kostenverhaal zonder tijdvak
1. Blauwdrukplan	Globaal plan (meervoudige bestemmingen)
2. Vaste looptijd	Geen vaste looptijd
3. Projectbesluit, omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit	Alleen mogelijk bij omgevingsplan
4. Ramingen van kosten en opbrengsten opnemen in regels projectbesluit en omgevingsplan of voorschriften bij omgevingsvergunning	Kostenplafond en maximale kosten per bouwactiviteit opnemen in regels omgevingsplan. Raming van kosten en opbrengsten bij kostenverhaalsbeschikking.



4. Verschillen tussen kostenverhaal met en zonder tijdvak (vervolg)

Kostenverhaal met tijdvak	Kostenverhaal zonder tijdvak
5. Macro-aftopping bij omgevingsplan: te verhalen kosten \leq opbrengsten grond na aftrek inbrengwaarde	Waardevermeerderingstoets per bouwactiviteit bij afgifte omgevingsvergunning
6. Verevening van inbrengwaarden	Geen verevening van inbrengwaarden



5. Publiekrechtelijk afdwingbare bijdragen



Verbeteren kwaliteit van de fysieke leefomgeving!



a) Verbeteren structuur landbouw en kwaliteit landschappen

d) Aanpassing/ Aanleg nieuwe voorzieningen t.a.v. groenstructuur



b) Maatregelen aanleg/wijziging natuurgebieden of herstel plant-diersoorten



e) Sociale woningbouw



c) Infrastructuur/openbaar vervoersnetwerken



f) Stedelijke herstructurering in andere wijken of gebieden



6. Voorwaarden toepassing afdwingbare financiële bijdragen aan ontwikkelingen

- › Ontwikkelingen moeten worden opgenomen in omgevingsplan
- › Functionele samenhang tussen ontwikkeling en bouwactiviteit
- › Bijdrage niet anderszins verzekerd
- › Bijdrage mag niet hoger zijn dan de opbrengsten van de grond na toepassing macro-aftopping of waardevermeerderingstoets
- › Eindafrekening



7. Wat staat gemeenten te doen?

- › Regels kostenverhaal voorbereiden
- › Beleid ontwikkelen voor keuze tussen kostenverhaal met en zonder tijdvak
- › Als vrijwillige bijdragen aan nieuwe ontwikkelingen gewenst zijn: ontwikkelingen opnemen in omgevingsvisie of programma
- › (Indien gewenst): voorbereidingen treffen voor toepassing regeling voor financiële bijdragen
- › Model maken voor kostenverhaalsbeschikking
- › Beleid ontwikkelen inzake actualiseren financiële gegevens in het omgevingsplan



8. Vragen over kostenverhaalsregels

- › Altijd kostenverhaalsregels nodig bij nieuwe bouwactiviteiten?
 - privaatrechtelijk verzekerd? > kostenverhaalsregels niet verplicht
 - kruimelgeval? > bestuursorgaan kan afzien van kostenverhaal

- › Hoe wordt kostenverhaalsgebied begrensd?
 - locaties waar bouwactiviteiten worden toegelaten
 - kan ook voor percelen waarvoor is gecontracteerd

- › Geldt bouwverbod ook als er geen kostenverhaalsregels zijn gesteld?



Pauze



9. Vragen over de BOPA-omgevingsvergunning

- > Hoe wordt het kostenverhaal geregeld als:
 - er geen anterieure overeenkomst is gesloten, en
 - bouwactiviteiten worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)?
- > Hoe verhoudt zich dit tot de kostenverhaalsbeschikking?
- > Wat als het niet lukt kostenverhaal te verzekeren binnen de beslistermijn voor de BOPA (in principe: 8 weken)?
- > Kan de vergunning worden geweigerd als de initiatiefnemer niet bereid is een vrijwillige financiële bijdrage overeen te komen?



10. Vragen over inwerkingtreding/overgangsrecht

- › Moeten exploitatieplannen snel worden overgezet naar het omgevingsplan?
 - exploitatieplannen van rechtswege onderdeel van tijdelijk deel omgevingsplan (22.6 Ow)
 - gedurende overgangsfase (tot 2029) overzetting niet verplicht
- › Kunnen exploitatieplannen nog worden gewijzigd of geactualiseerd?
 - tijdelijk deel wordt 'bevroren'
 - exploitatieplan kan voor een locatie alleen integraal komen te vervallen



11. Vragen over woningbouwcategorieën

- › Kunnen er nog regels over woningbouwcategorieën worden gesteld (bijv. sociale huur)?
- › Hoe verhoudt zich dat tot de kostenverhaalsregels?
- › Wat gebeurt er met de gemeentelijke doelgroepenverordening?



12. Kostenverhaalregels in het omgevingsplan (met tijdvak)

- > Bepalen tijdvak
- > Benoemen kostensoorten waarvan kostenverhaalsgebied ten dele profiteert
- > Raming totale kosten in het kostenverhaalsgebied (bij kostenverhaal zonder tijdvak: maximum van de globaal te verhalen kosten en maximale kosten per activiteit)
- > Raming totale opbrengsten in het kostenverhaalsgebied (alleen bij kostenverhaal met tijdvak)
- > Verdeling van de kosten over de activiteiten
- > Eindafrekening



13. Kostenverhaalregels in het omgevingsplan (zonder tijdvak)

- > Bepaling dat geen tijdvak geldt
- > Benoemen kostensoorten waarvan kostenverhaalsgebied ten dele profiteert
- > maximum van de globaal te verhalen kosten
- > maximale kosten per bouwactiviteit



14. Voorbeeldregels Handreiking: algemeen deel

- › Voorbeeldregels geschikt voor het gehele grondgebied
 - wijze van verdelen kosten over activiteiten
 - aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking (facultatief)
 - methode raming plankosten en inbrengwaarden (facultatief)
 - termijn en herberekeningssystematiek eindafrekening
 - jaarlijks beslismoment en aanvraagvereisten eindafrekening op verzoek
 - regels over indexering en renteberekening over ramingen (zowel voor omgevingsplan zelf als kostenverhaalsbeschikking en eindafrekeningen)
 - regels over besteding en eindafrekening van afdwingbare financiële bijdragen



15. Voorbeeldregels Handreiking: gebiedsdeel

- › Voorbeeldregels voor specifiek kostenverhaalsgebied (de Munterij)
 - aanduiding tijdvak
 - naar evenredigheid toegerekende kosten
 - raming van te verhalen kosten en macro-aftopping
 - raming van de opbrengsten
 - verdeling verhaalbare kosten over activiteiten (bijdrage per activiteit)
 - verplichtstelling afdwingbare financiële bijdrage
 - totaal te verhalen financiële bijdragen en verdeling over activiteiten



16. Regels waarvan geen voorbeeld is opgenomen

- › Omgevingsplanregels die samenhangen met (ruimtelijke) inrichting
- › Regels over woningbouwcategorieën
 - locatie en situering, instandhoudingstermijnen, doelgroep, gebruik woningen
- › Binnenplanse vergunning- of meldingplichten voor:
 - Inrichten openbare ruimte
 - Bouwrijp maken gronden
- › Koppeling activiteiten met voorwaardelijke verplichtingen
 - Fasering door toelaatbaarheid activiteiten afhankelijk te stellen van feitelijke planuitvoering



17. Aandachtspunten kostenverhaal omgevingsplan

- > Let op: is er een wettelijke grondslag (Ow of Awb)?
 - Bijv: kosten voor inrichten openbare ruimte door initiatiefnemer aftrekbaar maken onder voorwaarde van een overeenkomst met gemeente
 - => geen grondslag; artikel 13.18 Ow bepaalt wat aftrekbaar is
 - Wel mogelijk: vergunningplicht voor inrichten openbare ruimte
- > Let op: over welke bevoegdheid gaat het?
 - over betaling in termijnen wordt besloten per kostenverhaalsbeschikking
 - regels stellen over die bevoegdheid? => beleidsregels
- > Let op met (instructie)regels over omgevingsplan zelf
 - Bijv: verplichtige herziening omgevingsplan (nu: art. 6.15 Wro)



18. Nadere toelichting wijze van verdelen kosten over de activiteiten

- › 2 rekenmethoden mogelijk: gewogen eenheden (artikel 6.18 Wro) en gewogen aandelen (Casus De Munterij).
- › Beide methoden leveren dezelfde uitkomsten op.
- › Beide methoden kunnen onder de Omgevingswet worden toegepast.

Artikel [a.1] (verdeling van de kosten over de activiteiten)

1. Voor het verdelen van de kosten worden de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën bouwactiviteiten per kostenverhaalsgebied onderverdeeld in uitgifte categorieën.
2. Per uitgiftecategorie wordt:
 - a. een basiseenheid vastgesteld, uitgedrukt in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte of vloeroppervlakte, een aantal woningen of een daarmee vergelijkbare maatstaf,



19. Nadere toelichting termijn en herberekeningsytematiek eindafrekening

- › Voorbeeldregels gebaseerd op eindafrekening per kostenverhaalsbeschikking
- › Herberekening mbv zelfde rekenmethodiek als bij vaststelling omgevingsplan (met tijdvak) of afgifte kostenverhaalsbeschikking (zonder tijdvak)
- › Maar: geraamde kosten vervangen door daadwerkelijke kosten en terugrekenen naar het jaar van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking
- › En: gewogen aandelen per basiseenheid herberekenen obv de daadwerkelijk gerealiseerde aantallen basiseenheden en de *opbrengsten per basiseenheid in het jaar van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking*
- › Dan: alleen bij kostenverhaal met tijdvak de inbrengwaarde en de door de aanvrager gemaakte kosten in aftrek nemen
- › Terugbetaling inclusief rente als de berekende geldsom meer dan 5% lager is dan de betaalde geldsom
- › Rente rekenen vanaf de datum van afgifte van de kostenverhaalsbeschikking of de datum van betaling



20. Aandachtspunten eindafrekening

- > Eindafrekening kan negatief resultaat hebben: Omgevingswet sluit bijbetaling uit (artikel 13.20 eerste lid).
- > Periodieke (jaarlijkse) actualisering van de exploitatie-opzet kan eindafrekening vergemakkelijken: oorspronkelijke gebruikte cijfers gemakkelijker terug te vinden, minder rekenwerk nodig.



Afsluiting

- > Dank!
- > Relevante links
 - Handreiking en Bijlage Rekenvoorbeelden: zie [Informatiepunt Leefomgeving](#) (Bijlage Voorbeeldregels binnenkort ook online)
 - Eerdere webinars over kostenverhaal en financiële bijdragen:
 - [De Aanvullingswet grondeigendom](#)
 - [Tweedelig webinar grondbeleidsinstrumentarium – Deel 1](#)