



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aanvullingswet grondeigendom (Awg)

Kostenverhaalsmogelijkheden in
Ow en omgevingsplan

VvG-congres

Jeroen Huijben

13 november 2019



Inwerkingtreding stelselherziening Omgevingswet

PLANNING: 1-1-2021



Scope Aanvullingswet grondeigendom

- › Inbouw bestaand instrumentarium in Omgevingswet (Ow)
- › Dus integratie van:
- › Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- › onteigeningswet,
- › Wet inrichting landelijke gebieden (Wilg)
- › En later ook kostenverhaal bij bouwactiviteiten (grondexploitatie bij gebiedsontwikkeling)



Inhoud Aanvullingswet grondeigendom

- Voorkeursrecht
- Onteigening
- Landinrichting en herverkaveling
- Kavelruil
- Kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling





Kostenverhaal - overzicht

Behouden:

- › Contracteren hoofdregel
- › Wettelijke regeling = terugvaloptie
- › Kostenverhaal bij bouwactiviteiten
- › Vaste kostensoortenlijst cf. Bro
- › Alleen kosten die verband houden met de ontwikkeling = PPT
- › Kosten verdelen naar rato van de opbrengsten
- › Bijdrage $\leq$ winst op de ontwikkeling

Nieuw:

- › Extra regeling voor kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling.
- › Recht op eindafrekening vanaf 5 jaar ná betaling, wel geclusterd 1x per jaar.
- › Taxaties niet meer verplicht; mag ook OZB waarde zijn
- › Kostenverhaal in theorie ook mogelijk voor wijzigingen bestaand gebruik
- › Afdwingbare regeling voor financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen geen PPT maar functionele samenhang



Belangrijke wijzigingen kostenverhaal tov Wro

- Afdwingbare financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen
- Integrale en organische variant
- Omgevingsplan met brede reikwijdte en meer toepassingsmogelijkheden



Integrale en organische variant

Integraal:

- > Wel tijdvak
- > Raming kosten en opbrengsten
- > Macro-aftopping
- > Regeling grex uit Wro

Organisch:

- > Geen tijdvak
- > Globale raming maximale kosten
- > Geen raming totale opbrengsten, maar
- > Verhaal a.h.v. waardevermeerdering per locatie
- > Bij eindafrekening kan binnen kostensoort worden geschoven



Afdwingbare financiële bijdrage

- Contracteren hoofdregel, net als nu
- Publiekrechtelijke regeling als achtervang:
- Toepasbaar bij functionele samenhang tussen activiteit en
- Bepaalde ontwikkelingen (aanwijzen bij AMvB)
- Geoormerkte bijdrage aan ontwikkeling
- Periodieke verantwoording
- Niet meer dan opbrengsten, kostenverhaal gaat voor
- Bij AMvB kan hoogte bijdrage worden afgebakend



Aangenomen amendementen kostenverhaal

- Afdwingbare financiële bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen
- Geen terugbetaling kostenverhaal bij besteding aan andere post
- Clustering van eindafrekening tot 1x per jaar



OMGEVINGSPLAN



OMGEVINGSWET

Het omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan geldt integraal en is gebiedsdekkend.
Het geeft alle regels voor de fysieke leefomgeving.



1 Nu in het bestemmingsplan

Verschuillende bestemmingsplannen voor verschuillende deelgebieden in een gemeente met allerlei verordeningen. Initiatiefnemer heeft onvoldoende overzicht in de vele regels.



2 Straks in het omgevingsplan

Alle regels voor fysieke leefomgeving in één overzichtelijk document. Initiatiefnemer ziet precies welke regels er voor hem gelden op het gebied van fysieke leefomgeving.

Voordelen

- Meer bestuurlijke afwegingsruimte om lokaal de fysieke leefomgeving te beheren en te ontwikkelen.
- Overzichtelijk alle regels voor fysieke leefomgeving in één document.
- Digitaal inzichtelijk alle regels per perceel of adres bij elkaar en altijd actueel.
- Meer mogelijkheden om ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven.
- Minder bestuurlijke en onderzoekskosten door fasering. Bepalend is nu of (omgevingsplan) en hoe (omgevingsvergunning) een activiteit plaatsvindt.



Omgevingsplan overzicht

- Ruime reikwijdte, ook regels over kostenverhaal
- Geen planperiode van 10 jaar
- Zeer beperkt uitvoerbaarheidvereiste
- Geen generieke actualiseringsplicht
- Gebodsbepalingen (beperkt) en verplichtingen mogelijk
- Voorwaardelijke verplichtingen ook (nu al)



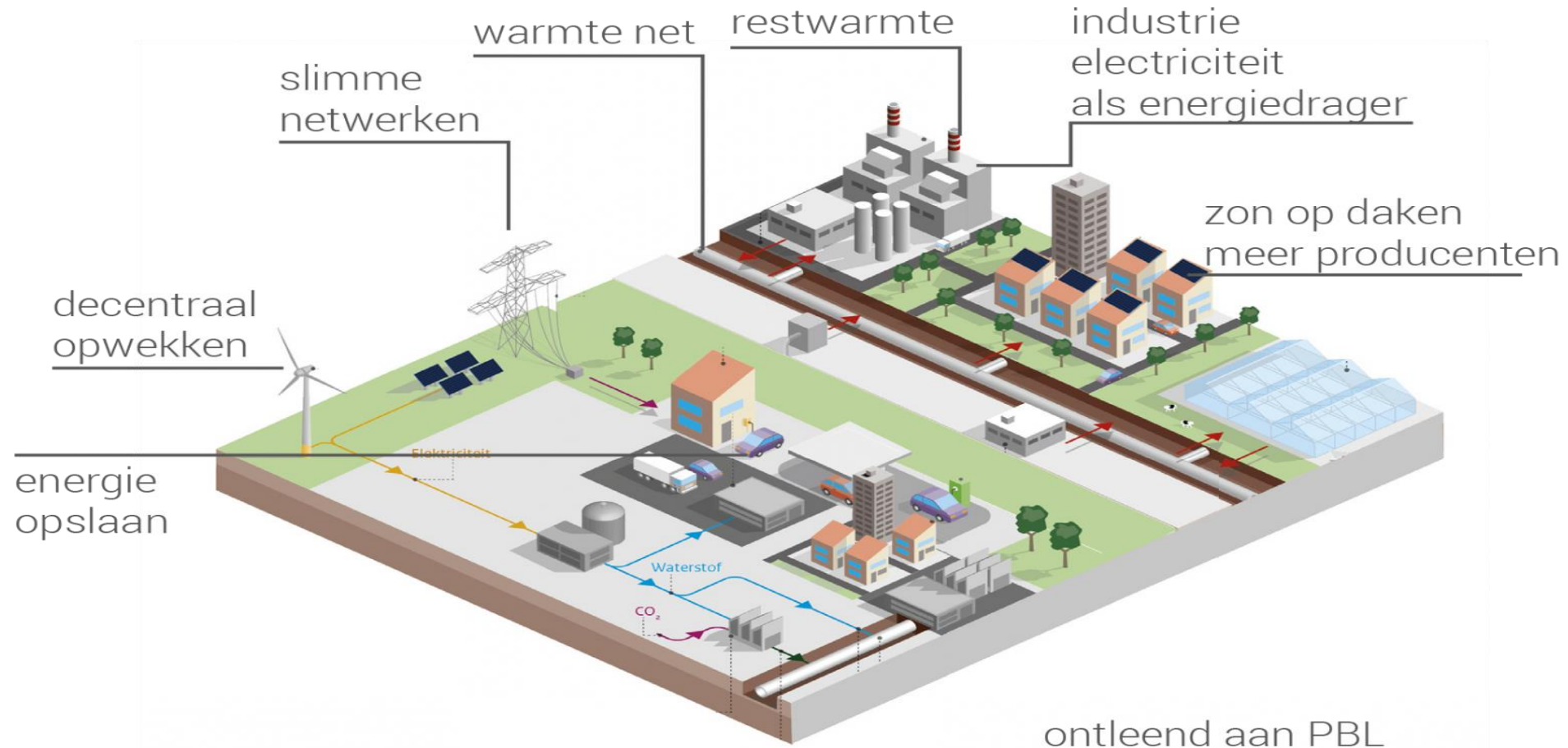
Infrastructuur

- > **'Stad zal voor zelfrijdende auto helemaal op de schop moeten'**





Energietransitie





Bouwopgave

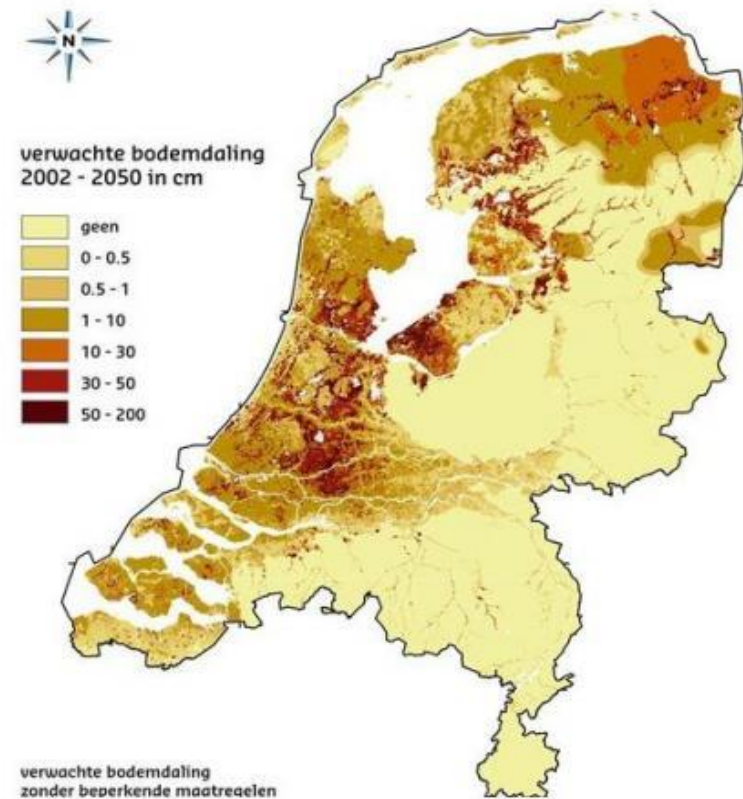
- > **VNO-NCW West: 'Tekort aan bedrijfsruimte moet hoofdonderwerp zijn bij Haagse formatie'**

bron: Omroep West





Inrichting landschap en bodemdaling





Kustversterking





Stikstofdioxide –en ammoniakdepositie

