



Aan de slag met de  
Omgevingswet



**Kostenverhaal en  
financiële  
bijdragen onder de  
Omgevingswet  
ADS  
bijeenkomsten  
27,28 juni en 7 juli  
2022**

**Hendrik van Sandick  
Niek van der Heiden**



# Programma

Introductie en plenaire sessie

Deelsessie A:

- juridische aspecten kostenverhaal en voorbeeldregels
- afdwingbare financiële bijdrage
- overgangsrecht

Deelsessie B:

- rekenvoorbeeld kostenverhaal met en zonder tijdvak
- afrekenen bij kostenverhaalsbeschikking
- eindafrekening
- rekenvoorbeeld afdwingbare financiële bijdrage

Plenaire afronding



# Deze inleiding

Deel I: Wro

Deel II: kostenverhaal Omgevingswet

Deel III: financiële bijdragen Omgevingswet



# Deel I: Wro



## Kostenverhaal in de Wro in een notendop

- Gemeente is verplicht om door haar gemaakte kosten van grondexploitatie op profiterende derden te verhalen
- Via gronduitgifte of anterieure overeenkomst
- Zo niet dan dwingend (exploitatieplan, gekoppeld aan bestemmingsplan, wijziging van bestemmingsplan of omgevingsvergunning) en afrekenen bij bouwvergunning
  
- alleen bij aangewezen bouwplannen
  
- Limitatieve lijst te verhalen kosten, maxima voor plankosten
  
- PTP-criteria



## Kostenverhaal in de Wro in een notendop

- Draagkrachtbeginsel
- Macro-aftopping
- Volledige binnenplanse verevening
  
- Jaarlijkse herziening exploitatieplan verplicht
- Eindafrekening
  
- Locatie-eisen in exploitatieplan
- Woningbouwcategorieën in exploitatieplan



## Wro; drie regelingen voor gebiedsoverstijgende kosten

- Bovenwijkse kosten (staan op kostensoortenlijst)  
PTP criteria gelden, regulier kostenverhaal
- Bovenplanse kosten (verevening tussen exploitatiegebieden)  
PTP, criteria gelden, 6.13 lid 7 Wro
- Vrijwillige bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bij overeenkomst, geen PTP 6.24 lid 1 Wro



# Deel II: kostenverhaal Omgevingswet





# Kostenverhaalsplicht

- wettelijke plicht tot kostenverhaal bij bepaalde bouwactiviteit: kostenverhaalsplichtige activiteit
- bij aangewezen kostensoorten
- bouwverbod: eerst betalen, dan bouwen



# Kostenverhaalsplichtige activiteiten

Lijst bouwplannen Wro overgenomen (artikel 8.13  
Omgevingsbesluit)

Uitbreiding:

bouw van gebouw van 1000 m<sup>2</sup> bij hoofdgebouw



# Verhaalbare kostensoorten

Lijst ten opzichte van Wro uitgebreid:

- warmtenetwerken
- gebouwde fietsenstallingen, en
- faciliteiten voor ondergrondse afvalopslag



# **Anterieure overeenkomst blijft**

anterieure overeenkomst voorop



# **Kostenverhaal via omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit**



# Koppeling met besluit

## Omgevingswet:

- wijziging van omgevingsplan
- omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- projectbesluit

## Wro:

- bestemmingsplan
- wijziging bestemmingsplan
- omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking bestemmingsplan



## Wanneer?

Regeling kostenverhaal nodig als:

niet voor alle kostenverhaalsplichtige activiteiten  
kostenverhaal verzekerd is

geen vrijstelling wordt gegeven voor kruimelgeval



# Kostenverhaal via omgevingsplan: hoe?

Geen exploitatieplan meer;  
zo nodig kostenverhaalsregels in omgevingsplan

Overgangsrecht: bestaande regels exploitatieplan plus  
exploitatieopzet behoren tot tijdelijke deel omgevingsplan

Overgangsfase duurt tot eind 2029





## Looptijd kostenverhaalsregels

exploitatieplan: looptijd circa 10 jaar (vanwege herzieningsplicht bestemmingsplan)

kostenverhaalsregels: looptijd onbeperkt

geen actualiseringsplicht



## Locatie-eisen

eisen aan bouw- en woonrijp maken, inrichting van de openbare ruimte en nutsvoorzieningen

fasering

tijdvak

koppelingen

Blijven mogelijk



## Woningbouwcategorieën

sociale huur: prijs ,doelgroep, instandhoudingstermijn

sociale koop: prijs, doelgroep, instandhoudingstermijn  
prijs maximum NHG (ipv 200.00 in Bro)

middenhuur: prijs ,doelgroep (nieuw tov Bro),  
instandhoudingstermijn

particulier opdrachtgeverschap



## **Locatie eisen en woningbouwcategorieën**

Belangrijk: deze eisen staan nu los van het kostenverhaal!

Gemeente mag ze voor alle gebieden opnemen in het omgevingsplan



# Daadwerkelijk kostenverhaal

posterieure overeenkomst, of

daadwerkelijk kostenverhaal via afzonderlijke  
kostenverhaalsbeschikking

moet initiatiefnemer zelf aanvragen!

bouwverbod totdat er betaald is



## Eindafrekening

Blijft: eindafrekening nadat 90% van de werken is uitgevoerd

Blijft: gemeente mag 5% zelf houden

Nieuw: tussentijdse afrekening op verzoek vanaf vijf jaar na betaling van de kostenverhaalsbijdrage

A decorative blue floral border with intricate scrollwork and floral motifs, framing the central text.

check kostenverhaal bij wijziging  
van het omgevingsplan



## **Kostenverhaal via omgevingsvergunning: hoe?**

kostenverhaalsvoorschriften in vergunning

daarmee kan bedrag aan kostenverhaal berekend worden

Wro: exploitatieplan bij omgevingsvergunning





# **Kostenverhaal via omgevingsplan: uitgangspunten voor het rekenen**



# Twee soorten kostenverhaal

Kostenverhaal **met** tijdvak (integraal) – voortzetting Wro

Kostenverhaal **zonder** tijdvak (organisch) - nieuw

kostenverhaal zonder tijdvak alleen mogelijk via het omgevingsplan



## Met of zonder tijdvak?

Integrale model (met tijdvak) is voor integrale gebiedsontwikkelingen

- gemeente weet welke invulling ze wenst
- gemeente stelt een planning vast
- gemeente streeft er actief naar en/of faciliteert zelfrealisatoren

Organische model (zonder tijdvak) is voor organische gebiedsontwikkelingen  
onzekerheden

Onderscheidende criterium in de wet is wel/geen tijdvak



## **Kostenverhaal met tijdvak: kostensoorten**

Raming kosten

Betreft alle kosten van de kostensoortenlijst (Bijlage IV A en B Omgevingsbesluit)

Waarde grond en opstal:

WOZ als extra mogelijkheid

Plankosten:

forfaitaire methodiek in Omgevingsregeling, maar keuzemogelijkheid



# Kostenverhaal met tijdvak in omgevingsplan: rekenmethode

Raming kosten uitgezet in de tijd

Raming grondopbrengsten uitgezet in de tijd

Macro aftopping

Te verhalen bedrag per activiteit

Niet meer een exploitatieopzet voorgeschreven, maar “wel als rekenkundig hulpmiddel” (MvT)



# **kostenverhaal met tijdvak: kostenverhaalsbeschikking**

simpel rekensommetje

aangevraagde eenheden vermenigvuldigen met bedrag per eenheid die in het omgevingsplan staat



## **Kostenverhaal zonder tijdvak in omgevingsplan**

Te verhalen kosten betreffen alleen de kosten voor niet uitgeefbare gronden

in omgevingsplan alleen maximum van totaal te verhalen kosten

scenario's opstellen

in omgevingsplan ook maximum te verhalen bedrag per activiteit

Raming opbrengsten niet voorgeschreven



# **Kostenverhaal zonder tijdvak: beschikking**

Concrete berekening bij beschikking

Bijdrage o.b.v. waardevermeerdering: grondwaarde na activiteit vergeleken met de waarde voor de activiteit

Objectief bepaalbaar

Kostenverhaal nooit hoger dan de waardevermeerdering





## Zonder tijdvak: stappen beschikking

1. raam de kosten binnen het kostenverhaalsgebied
2. vergelijk de geraamde kosten met het kostenplafond in het omgevingsplan; zo nodig aftoppen
3. verdeel de kosten naar rato van de opbrengsten over de bouwactiviteiten
4. vergelijk de kostenverhaalsbijdrage voor de bouwactiviteiten waarvoor een kostenverhaalsbeschikking is aangevraagd met het maximum in het omgevingsplan; zo nodig aftoppen
5. bereken de bruto kostenverhaalsbijdrage van de aanvraag en vergelijk die met de waardevermeerdering; Top kostenverhaalsbijdrage zo nodig af tot bedrag waardevermeerdering



# Deel III: financiële bijdragen



## **Vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling (13.22)**

Opvolger van vrijwillige financiële bijdrage ruimtelijke  
ontwikkeling (6.24 Wro)

Bijdrage aan ontwikkeling van een gebied



# Vrijwillige bijdragen: wie betalen?

Aangewezen bouwplannen

Plus extra categorieën:

- a. bepaalde bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals
  - zonnevelden
  - bouwwerken voor land- of tuinbouw groter dan 100 m<sup>2</sup>
  
- b. gebruik voor nieuwe functie
  - gebouwen van 1500 m<sup>2</sup> bvo of meer
  - gronden van 1000 m<sup>2</sup> of meer
  - omzetting recreatiewoning naar permanente woning



# Onderbouwing

verplicht in:

omgevingsvisie  
of programma Omgevingswet



## **Nieuw: Afdwingbare financiële bijdrage (13.23)**

Een gemeente kan een afdwingbare financiële bijdrage instellen in het omgevingsplan



# Wie betalen?

Aangewezen bouwplannen



# Voor welke categorieën ontwikkelingen?

*Verbeteren kwaliteit van de fysieke leefomgeving!*

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

*a) Verbeteren structuur landbouw en kwaliteit landschappen*

**Financiële  
bijdragen  
ruimtelijke  
ontwikkelingen**

*e) Sociale woningbouw*

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

*f) Stedelijke herstructurering in andere wijken of gebieden*

*c) Infrastructuur/openbaar vervoersnetwerken*





# Voorwaarden

Functionele samenhang


Bekostiging van de ontwikkeling niet anderszins verzekerd

Te verhalen kosten + financiële bijdragen mogen opbrengsten grond niet overschrijden

Periodieke verantwoording van de bestedingen

Eindafrekening

Let op: financiële bijdrage kan niet meer geïnd worden nadat er anterieur is gecontracteerd



denk aan de verplichte financiële  
bijdrage bij de anterieure  
overeenkomst



## **Verskil tussen afdwingbare financiële bijdrage en bovenwijkse voorzieningen**

Bovenwijkse voorzieningen tellen als gewone kostensoort

Bovenwijkse voorzieningen: PTP criteria zijn alle drie van toepassing

Afdwingbare financiële bijdrage: geen toerekenbaarheid: ontwikkeling niet noodzakelijk voor de exploitatie van de grond



kosten binnen de locatie	kosten buiten de locatie
	<p><b>afdwingbare financiële bijdrage</b>  kwaliteitsverbetering  1. landelijk gebied  2. natuur  3. infra  4. recreatie  5. stedelijke herstructuur  6. compensatie sociale bouw</p> <p><b>vrijwillige financiële bijdrage</b>  voor  ontwikkeling van een gebied  (ook bij zonneveld, recreatiewoning)</p>
proportioneel deel bovenwijkse voorzieningen	proportioneel deel bovenwijkse voorzieningen
<b>kostenverhaal</b>	
	compensatie natuur, groen, oppervlaktewater die verloren gaan in kostenverhaalsgebied



# Samenvatting belangrijkste wijzigingen

- Exploitatieplan verdwijnt, in plaats daarvan kostenverhaalsregels in omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in omgevingsvergunning
- Nieuw: kostenverhaal zonder tijdvak
- Kostenverhaalsbeschikking komt in de plaats van kostenverhaal bij afgifte omgevingsvergunning
- Nieuw: afdwingbare financiële bijdrage aan ontwikkelingen
- Loskoppeling locatie-eisen en woningbouwcategorieën van kostenverhaal
- Verruiming woningbouwcategorieën



## **Wat moet de gemeente doen (en waterschap, provincie of minister)?**

- Beseffen dat kostenverhaal verplicht is
- Weten hoe de instrumenten werken
- Nagaan of er locaties aan bod komen, waarbij kostenverhaalregels nodig zijn.  
Zo ja, dan bedenken hoe regels in het omgevingsplan er uit gaan zien.
- Nadenken over inzet en vormgeving van de instrumenten afdwingbare en vrijwillige bijdrage.  
Let op: voor vrijwillige bijdrage is grondslag nodig in programma of omgevingsvisie



# Vragen?



