

Kostenverhaal onder de Omgevingswet

Het wetsvoorstel Aanvullingswet Grondeigendom ligt bij de Tweede Kamer. De parlementaire behandeling wordt gestart en kan wijzigingen opleveren. Dit onderdeel van de Omgevingswet regelt onder andere de facturering door gemeenten voor de kosten van openbare voorzieningen aan initiatiefnemers. Wat blijft volgens de ingediende tekst hetzelfde, wat verandert er en welke informatie over kostenverhaal volgt nog? Deze uitgave (04-03-2019) biedt een vogelvluchtperspectief. En geen volledig eindbeeld. De inwerkingtreding van de Aanvullingswet Grondeigendom is beoogd op 1 januari 2021.

Wat blijft

- Gemeenten zijn verplicht tot kostenverhaal
- Initiatiefnemers kunnen met de gemeente een overeenkomst sluiten vooraf en achteraf; binnen kaders

Het exploitatieplan verdwijnt. Daarvoor in de plaats komen Exploitatieregels.



Wat verandert

- Het exploitatieplan verdwijnt. Daarvoor in de plaats komen **Exploitatieregels**. Die vind je meestal in het **Omgevingsplan**
- Bij het opstellen van de exploitatieregels hebben gemeenten keuze uit 2 smaken:
 - **integrale** gebiedsontwikkeling **met tijdvak** voor realisatie van het project
 - **organische** gebiedsontwikkeling **zonder tijdvak**; er is geen bepaling over het tempo
- De actualiseringsplicht vervalt
- Andere regels (zoals woningbouw-categorieën, locatie- en inrichtingseisen) kunnen afzonderlijk geregeld worden in het Omgevingsplan
- Omdat activiteiten onder de Omgevingswet minder vaak vergunningplichtig (kunnen) zijn, worden de kosten verhaald via een **beschikking bestuursrechtelijke geldschuld**. Anders ontbreekt een haakje voor het kostenverhaal



Wat volgt nog

- een Aanvullingsbesluit grondeigendom. Daar wordt onder andere duidelijkheid verschaft over de kostensoortenlijst (incl. PPT-criteria) en de begrippen 'inbrengwaarde' en 'waardevermeerdering';
- een Aanvullingsregeling grondeigendom. Daar landt de plankostenscan;
- een door het Rijk met VNG en NEPROM op te stellen handreiking is aangekondigd;
- Een regeling over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen wordt nog uitgewerkt.

De kosten worden verhaald via een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld.

De exploitatieregels geven duidelijkheid over:

integrale gebiedsontwikkeling	organische gebiedsontwikkeling
kostenverhaalsgebied	
bovenwijkse voorzieningen op basis van ppt-criteria	
raming te verhalen kosten en opbrengsten	maximaal te verhalen kosten per gebied (globaal) en maximaal te verhalen bijdrage per activiteit
kosten die verband houden met het gehele kostenverhaalsgebied	alleen kosten die verband houden met niet-uitgeefbare gronden
verdeelsleutel van de kosten	
macroaftopping: Er kan niet meer verhaald worden dan de totale opbrengsten minus de totale kosten in het gebied.	microaftopping: Er kan niet meer verhaald worden dan de waardevermeerdering na aftrek van kosten (met inbegrip van inbrengwaarde) op het eigen perceel.
Verevening binnen het gebied.	Uitgangspunt is géén verevening binnen het gebied.
regels over de eindafrekening	

Aandachtspunten voor initiatiefnemers

- m.b.t. de exploitatieregels:
 - rechtsbescherming
 - schaduwwerking (van de regels op het onderhandelingstraject)
 - het totaalplaatje
- m.b.t. de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld:
 - aanvraag
 - controle onderbouwing
 - rechtsbescherming
 - betaling voor aanvang activiteit