



**Kostenverhaal in de Omgevingswet  
Kennissessie Drentse gemeenten  
1 november 2022**

Evert Jan van Baardewijk

[evertjan.van.baardewijk@metafoor.nl](mailto:evertjan.van.baardewijk@metafoor.nl) 06-23991573

Theo Ram

[theo.ram@metafoor.nl](mailto:theo.ram@metafoor.nl) 06-20111964



- 09:15 Introductie & Kennismaking
- 09:30 Inleiding kostenverhaal en kostenverhaalsregeling
- 10:45 Koffiepauze
- 11:00 Binnenplans verevenen & Anterieur contracteren (1)
- 12:15 Lunchpauze
- 13:00 Anterieur contracteren (2) & Plankostenscan
- 14:15 Evaluatie
- 14:30 Napraten (ontvangsthal)
- 15:00 Afsluiting

# Introductie





- Abg: Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet
- Awg: Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet
- AO: anterieure overeenkomst
- BP/EP: bestemmingsplan/exploitatieplan
- Brm/wrm: bouw- en woonrijp maken
- KV: Kostenverhaal (in KV-beschikking, KV-bijdrage, KV-gebied)
- KV-regels: kostenverhaalsregels in OP
- Ob: Omgevingsbesluit
- Ow: Omgevingswet
- OP: omgevingsplan
- OPA: (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit
- WV-toets: Waardevermeerderingstoets



# **BLOK 1:**

## **INLEIDING KOSTENVERHAAL**



Kostenverhaal:

“Het verhalen van **alle kosten** die gemaakt worden voor een **locatie-ontwikkeling**”

Kostenverhaal is gekoppeld aan grondbeleid:

- Actief grondbeleid
- Faciliterend grondbeleid



## Actieve grondpolitiek:

- De gemeente is/wordt eigenaar van alle gronden binnen een locatie-ontwikkeling
- Instrumentarium: voorkeursrecht, verwerving (zo nodig via onteigening), bouw- en woonrijp maken, gronduitgifte
- Kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte (is onderdeel van de grondprijs)
- Als bij vaststelling BP/OP niet alle gronden met bouwmogelijkheden zijn verworven:
  - Kostenverhaal regelen via AO
  - Kostenverhaal regelen via EP => *opnemen KV-regels in OP*



## Faciliterende grondpolitiek:

- De gemeente biedt wel bouwmogelijkheden maar verwerft zelf geen gronden
- De kosten van locatie-ontwikkeling komen dan grotendeels ten laste van de ontwikkelende partij (hierna: *kavelkosten*)
- De gemeente maakt echter wel plankosten en wellicht ook kosten openbare ruimte (al dan niet bovenwijks) en/of kosten planschade (hierna: *publieke kosten*)
- Terzijde: als een private partij openbare ruimte aanlegt, valt dat ook onder publieke kosten
- De gemeente werkt alleen (planologisch) mee bij:
  - Kostenverhaal regelen via AO
  - Kostenverhaal regelen via EP => *opnemen KV-regels in OP*





Let op:

- Wettelijke **plicht** tot kostenverhaal
- Kostenverhaal privaatrechtelijk (AO) of publiekrechtelijk (EP) => *KV-regels*
- Onder Ow twee sporen van publiekrechtelijk kostenverhaal:
  - zowel *publieke kosten* als *kavelkosten* verhalen in EP => *toepassing integrale kostenverhaalsmodel in OP*
  - alleen *publieke kosten* verhalen => *toepassing organische model in OP*





- Eigenaar D vraagt gemeente planologische medewerking
- Betreft herontwikkeling kantoor naar woongebouw
- Aanpassing openbare ruimte nodig door gemeente € 200.000
- Plankosten € 40.000
- D heeft € 40 mln. opbrengsten en € 30 mln. kosten.
- D betaalt € 240.000

## Stelling:

Gemeente kan volledig kostenverhaal toepassen en zal dus onverkort meewerken.





# **BLOK 2:**

# **KOSTENVERHAALSREGELING OMGEVINGSWET**



- Plicht tot kostenverhaal, art. 13.11 lid 1
- Verplicht bij OP en OPA, vgl BP en afwijken BP via (uitgebreide) Waboprocedure
- Kostendragers: bouw- en verbouwactiviteiten, art. 8.13 Ob (vgl aangewezen bouwplannen in art. 6.2.1 Bro)
- Daaronder geen wijziging van gebruik op zichzelf (zonder verbouwing)
- PPT-criteria, art. 3.11 lid 1 en art. 3.14 lid 1b
- PPT niet van toepassing op anterieure contracten
- Aanwijzen KV-gebied in OP (vgl exploitatieplangebied)
- Afbakening op functionele, geografische, stedenbouwkundige of civieltechnische samenhang



- Kostenverhaal over hele gebied vanwege doelstelling verevening, art. 13.14 lid 1 sub c
- Omslag naar rato van opbrengsten, art. 13.16
- Macro-aftopping zelfde principe (bij integrale model), art. 13.14 lid 2
- Berekenen kostenverhaalsbijdrage eerst bruto dan netto, althans bij integrale model:
- Toe te rekenen bedrag o.b.v. alle kosten (naar rato opbrengsten), art. 13.14
- Dan aftrek conform art. 13.18 lid 2 van:
  - \* de inbrengwaarde van gronden waarop aanvraag betrekking heeft
  - \* de kosten die door aanvrager zijn gemaakt
- Die kosten mogen niet hoger zijn dan de raming ervan in de KV-regels



- Eindafrekening: verrekening voor zover bijdrage meer dan 5% lager uitpakt bij herberekende geldsom, art. 13.20 lid 2
- Financiële bijdragen aan gebiedsontwikkelingen blijven mogelijk (via Nota van wijziging alsnog ingebracht), art. 13.22 (zie latere sheets)
- Aanhouden kostenverhaalsbeschikking tot ‘planologische’ besluit onherroepelijk is, art. 16.75 lid 1 en 2; vgl art 3.5 Wabo
- Bevoegdheid aanhoudingsplicht te doorbreken (lid 3) als:
  1. Ingesteld beroep geen gevolgen kan hebben voor beoordeling van de kostenverhaalsplichtige activiteit of de voorschriften die aan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit worden verbonden;
  2. Deze gevolgen volgens bestuursorgaan niet opwegen tegen het belang dat met het geven van de beschikking is gediend



- Mogelijkheid zienswijze op ontwerp kostenverhaalsbeschikking, art. 16.76
- Bezwaar, beroep, hoger beroep Raad van State op beschikking
- Zienswijze en beroep tegen kostenverhaalsregel in OP, vgl Wro
- Betreft dan rechtstreeks beroep Raad van State, vgl Wro





- Als alles via overeenkomsten is gedekt dan geen KV-regel in OP
- Art. 13.13 lid 3 zegt nl dat par. 13.6.3 (publiekrechtelijk kostenverhaal) niet van toepassing is voor zover kostenverhaal verzekerd is via overeenkomst
- Betalen gaat via kostenverhaalsbeschikking, art. 13.12
- Dat is een bestuursrechtelijke geldschuld in de zin van Awb
- Dus niet meer betalen via vergunning, zoals onder Wro
- Reden: niet voor elke activiteit is (wettelijk) vergunning nodig
- Dat is een gevolg van de Invw Ow
- Uitvoerder activiteit moet zelf kostenverhaalsbeschikking aanvragen
- Betalen moet voorafgaand aan start activiteit
- Uitzondering: betalingsregeling mag, mits aanvullende zekerheden, art. 13.19 lid 1



- Zonder aanvullende zekerheden kostenverhaal niet anderszins verzekerd, zegt MvT
- Bij wanbetaling (ingeval van betalingsregeling) invorderen bij dwangbevel, art. 13.19 lid 2
- Herziening niet verplicht
- Herziening van belang als functies in OP worden herzien
- Reden: beoogd kostenverhaal past dan niet meer bij de eerder toegedeelde functies
- Awg en MvT bij Awg besteden weinig aandacht aan herziening
- MvT raadt aan te herzien als kosten hoger gaan uitpakken.
- Stelling: er zal regelmatig een belang zijn om KV-regels te herzien



- Exploitatieopzet niet verplicht; kan wel als rekenkundig hulpmiddel (MvT)
- Gemeente geeft in OP moment van afrekening aan
- Maar: ook tussentijdse afrekening op verzoek is mogelijk, art. 13.20
- Dat kan na 5 jaar (in Wro pas als 90% van de werken is voltooid)
- Dan wordt herberekend o.b.v. reeds gerealiseerde en nog geraamde kosten
- Dan is dat voor die aanvrager tegelijk een eindafrekening
- Belangrijkste verschil met Wro: er komt een model voor KV bij: het organische model (naast integrale model)
- Plankostenregeling blijft in essentie gelijk, maar er komt een regeling bij voor organisch model



- Kostensoortenlijst blijft in essentie gelijk
- Maar lijst wordt ingedeeld conform proces grondexploitatie
- En er komt een deel A voor alleen organisch model (publieke kosten) en een kop erop (deel B) voor integraal model
- Deel B: inbrengwaarden, slopen opstellen, verplaatsen kabels en leidingen, saneren, grondwerken, vrijmaken van rechten
- Toelichting Abg: ook mogelijk zijn zaken als warmtenetten, gebouwde fietsenstallingen en ondergrondse afvalopslag
- Verder aanpassing aan doel Ow, m.n. onderdeel A9: 'De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die *noodzakelijk* zijn voor het bereiken en in stand houden van veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit'



- Overgangsrecht:
  - \* AO's gesloten onder regime Wro blijven onder Ow van kracht
  - \* Een EP dat in ontwerp in procedure is gebracht voordat Ow inwerking treedt, wordt nog als EP vastgesteld (dus met toepassing Wro)
  - \* Een onder de Wro vastgesteld EP wordt van rechtswege onderdeel van het ene OP.
  - \* Net zoals alle BP's onderdeel worden van OP
  - \* Wil de gemeente het EP herzien, dan moet ze het EP 'ombouwen' naar een KV-regel en dan de inhoud herzien



- In Wro twee elementen in EP: kostenverhaal en **locatie-eisen (regels)**:
  - Over bouw- en woonrijp maken (wijze/kwaliteit van inrichting OR)
  - regels over fasering (tijdvakken voor brm en vergunning) of indeling in deelgebieden met tijdvakken
  - regels over koppelingen (bijvoorbeeld: pas brm deelgebied 2 als 80% vergunningen in deelgebied 1 is verleend)
  - Regels voor sociale woningbouw, middendure huur en PO
  - Voorgenomen grondgebruik
- Regels juridisch vergelijkbaar met regels BP, je kunt er met AO of PO niet van afwijken



- Ow regelt specifieke afdeling over kostenverhaal, dus geen EP maar KV-regels in OP (als er onvoldoende AO's zijn)
- Volgens MvT Awg zijn regels over locatie-eisen vergelijkbaar met andere denkbare regels in OP
- Echter: locatie-eisen hebben direct te maken met kosten en opbrengsten
- Dit alles roept vragen op:
  - Mogen regels over locatie-eisen in een hoofdstuk van het OP over KV-regels worden opgenomen, zodat er zicht op samenhang is?
  - Letten OP-juristen op opname van typische regels die bij grondexploitatie horen (zoals brm en wrm)?
- M.a.w. hoe vindt afstemming plaats en wie trekt de kar?



# KOFFIEPAUZE





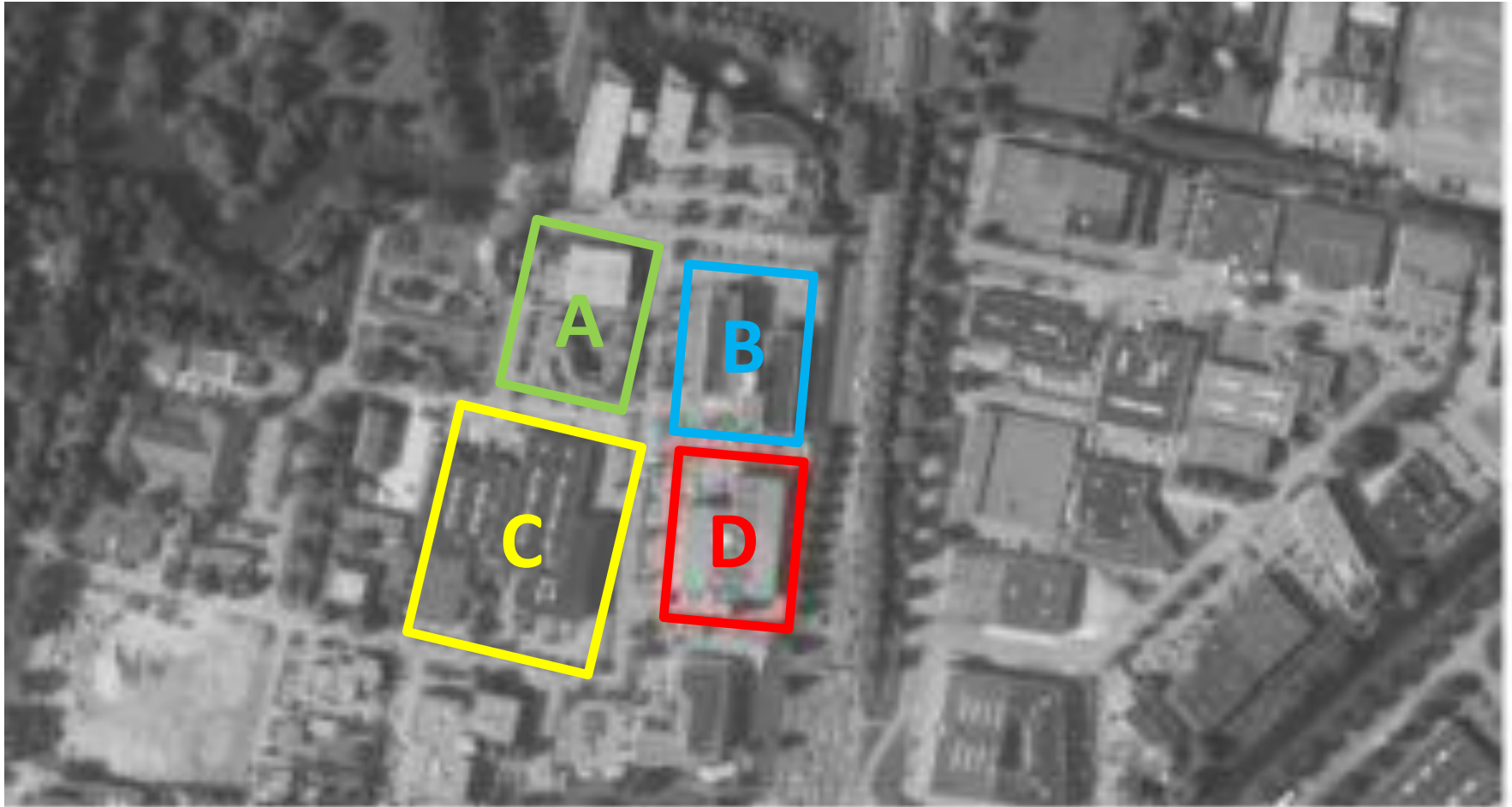
# **BLOK 3:**

## **CASUS PUBLIEKE KOSTEN & KAVELKOSTEN**

# Publieke kosten & Kavelkosten (1)



# Publieke kosten & Kavelkosten (2)





- Stel gebied met eigendommen A t/m D
- Kosten bedragen € 120 miljoen en opbrengsten bedragen € 120 mln.
- Gemeente legt openbare ruimte aan en heeft plankosten, totaal € 7 mln.
- Wat gebeurt er nu in een ‘traditioneel exploitatieplan’?



- Opbrengst: A € 30mln., B € 20 mln., C € 30 mln. en D € 40 mln.
- A en C dragen 25%, B 16,7% en D 33,3% van de verhaalbare kosten
- Stel: A heeft een hoge inbrengwaarde en B heeft hoge saneringskosten

Wat gebeurt er nu met de relatief hoge kosten voor A en B?



- Brutobijdrage A € 30 mln. Inbrengwaarde en eigen kosten brm is € 36 mln. Nettobijdrage - € 6 mln
- Brutobijdrage B € 20 mln. Inbrengwaarde, saneren en overige eigen kosten brm is € 22 mln. Nettobijdrage - € 2 mln
- Brutobijdrage C € 30 mln. Inbrengwaarde en eigen kosten brm is € 25 mln. Nettobijdrage € 5 mln
- Brutobijdrage D € 40 mln. Inbrengwaarde en eigen kosten brm is € 30 mln. Nettobijdrage € 10 mln

# Publieke kosten & Kavelkosten (6)



<b>A</b>	
Opbrengsten	30
Kosten	36
	<hr/>
	-6

<b>B</b>	
Opbrengsten	20
Kosten	22
	<hr/>
	-2

**Gemeente:**  
Kosten 7

<b>C</b>	
Opbrengsten	30
Kosten	25
	<hr/>
	5

<b>D</b>	
Opbrengsten	40
Kosten	30
	<hr/>
	10

Totale kosten: 120  
Totale opbrengsten: 120  
Saldo: 0



- Bij EP worden grofweg 2 kostenonderdelen verevend:
  - \* publieke kosten (kosten openbare ruimte, plankosten, etc.)
  - \* kavelkosten (inbrengwaarden en kosten op kavels)
- Er is verschil in bruto- en netto-exploitatiebijdragen
- Je rekent eerst bruto (alle kosten omslaan), daarna komen kavelkosten in aftrek en resteert een nettobijdrage
- Gevolg kan zijn dat exploitanten een toebetaling krijgen!
- In deze casus zijn dat A en B
- Dat kan als anderen netto aan de gemeente betalen (C en D)
- Het EP fungeert dan als kostenverdeelpot ('fonds')





- Wat als je alleen publieke kosten verhaalt (organische model KV)?
- Stel bedrag ad € 7 mln wordt dan verdeeld naar rato opbrengsten
- Dan wordt aan A en C 25% wordt toegerekend, aan B 16,6% en aan D 33,3%, ze krijgen *toegerekend* (dat is iets anders als betalen):
  - A: € 1,75 mln
  - B: € 1,17 mln,
  - C: € 1,75 mln
  - D: € 2,33 mln
- Maar: A en B kunnen dat niet betalen. Ze hebben beiden een tekort, wat (in het organisch model) blijkt uit de waardevermeerderingstoets
- C en D dragen samen € 4,08 mln; t.o.v. € 7 mln is dat tekort van € 2,92 mln
- Gemeente heeft hier dus tekort als ze alleen publieke kosten verhaalt
- Maar hier geen tekort als ze integrale model toepast

# Publieke kosten & Kavelkosten (9)



- Bedragen in euro's
- PK = Publieke kosten
- A en B kunnen het bedrag (berekend vóór WV-toets) niet betalen
- Saldo WV-toets is immers te laag
- Voor A en B is bijdrage hier 0, omdat bedrag na WV-toets negatief is

Partij	Opbrengst	Aandeel	Bruto bijdrage	Kavelkosten	Publieke kosten	Nettobijdrage integraal	Bijdrage organisch vóór WV-toets	Bijdrage organisch na WV-toets
A	€ 30.000.000	25%	€ 30.000.000	€ 36.000.000	€ 0	-€ 6.000.000	€ 1.750.000	€ 0
B	€ 20.000.000	16,67%	€ 20.000.000	€ 22.000.000	€ 0	-€ 2.000.000	€ 1.166.670	€ 1.166.670
C	€ 30.000.000	25%	€ 30.000.000	€ 25.000.000	€ 0	€ 5.000.000	€ 1.750.000	€ 0
D	€ 40.000.000	33,33%	€ 40.000.000	€ 30.000.000	€ 0	€ 10.000.000	€ 2.333.330	€ 2.333.330
G	€ 0	0%	€ 0	€ 0	€ 7.000.000	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal</b>	<b>€ 120.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>€ 120.000.000</b>	<b>€ 113.000.000</b>	<b>€ 7.000.000</b>	<b>€ 7.000.000</b>	<b>€ 7.000.000</b>	<b>€ 4.083.330</b>



- Kun je de € 7 mln publieke kosten ook verhalen naar rato winst?
- Als dat zou kunnen dan resteert er geen tekort van € 2,92 mln
- Vrijwillig kan dit; dus via anterieure overeenkomsten
- Maar de *prikkel* om er vrijwillig mee in te stemmen is klein
- Want: stel gemeente kiest voor organisch model (onder Ow)
- Dan moet ze omslaan naar rato van opbrengsten (i.p.v. naar winst)
- En ze moet een WV-toets toepassen
- Dat betekent dat per eigenaar wordt gezien welke opbrengsten een eigenaar heeft en welke kavelkosten
- Het surplus is inzetbaar voor de exploitatiebijdrage
- In de casus hebben A en B geen surplus, integendeel: een tekort
- Gaan eigenaren niet akkoord met toedeling naar rato van winst?
- Dan kan gemeente terugvallen op integrale model (onder Ow)



# **BLOK 4:**

# **ANTERIEUR CONTRACTEREN**



- Kavelkosten (inbrengwaarde en brm eigen kavel) niet relevant
- Althans, bij onderhandelingen over AO én als het slechts één exploitant betreft
- Wel publieke kosten, zoals:
  - \* Kosten openbare ruimte (binnen- en bovenwijks)
  - \* Ambtelijke kosten (plankosten; via regeling plankosten EP)
  - \* Nadeelcompensatie (planschade onder de Wro)
  - \* Afkoop hindercirkels
- Als AO niet lukt, dan publiekrechtelijk KV
- Dan wel kavelkosten naast publieke kosten verhalen
- Immers, macro-aftopping zou rol kunnen spelen



- Kosten inbrengwaarden spelen rol in geval van meer exploitanten
- Aandachtspunt taxatie: complexwaarde of waarde huidig gebruik?
- De hoogste van die beide opnemen cf onteigeningsjurisprudentie
- Complexwaarde: comparatief of residueel?
- Van de overige kosten komen plankosten altijd voor
- Vaak ook kosten van wrm, omdat veel gemeenten graag zelf openbare ruimte aanleggen
- Als exploitant wrm, dan toch nog kosten toezicht gemeente op wrm
- Vaak ook bovenwijkse kosten
- Aandachtspunt: financiële bijdragen voor ontwikkeling van gebieden o.b.v. een omgevingsvisie of programma



## Onderdelen AO:

- Contractspartijen, overwegingen en definities
- Doel van de overeenkomst
- Algemene verplichtingen van partijen
- Eigendomssituatie en overdracht gronden
- Bouwprogramma en situering onderdelen programma
- Nadere eisen bouwprogramma en openbare ruimte
- Planvorming
- Duurverplichtingen (ketting- met derdenbedingen)
- Aanbesteding
- Bestekken en aanvullende voorwaarden
- Overdracht openbare ruimte
- Exploitatiebijdrage
- Bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen



## Onderdelen AO, vervolg:

- Nadeelcompensatie (vgl. planschade onder Wro)
- Zekerheidsstelling
- Planning
- Publicatie en terinzagelegging van de exploitatieovereenkomst
- Overlegstructuur
- Geschillenregeling
- Ontbindende voorwaarden
- Overdracht van rechten
- Wanprestatie en faillissement
- Onvoorziene omstandigheden
- Mogelijkheid vaststelling exploitatieplan
- Einde van de overeenkomst
- Ondertekening
- Bijlagen





- Vraag of van ontwikkelaars verwacht kan worden dat ze mee investeren in aanpak openbaar gebied rond nieuwe complexen
- Antwoord: bedingen bovenwijkse bijdragen kan als:
  - \* er profijt is
  - \* de businesscase van ontwikkelaar het toelaat (macro-aftopping)
- Aandachtspunten:
  - \* Liefst verantwoording in Nota kostenverhaal
  - \* Check of het onder categorie 'Financiële bijdragen' valt (art. 13.22 Ow)
  - \* Want dan is onderbouwing samenhang nodig in omgevingsvisie of programma



**LUNCHPAUZE**



# **BLOK 4 (vervolg): ANTERIEUR CONTRACTEREN**



- **Nadeelcompensatie:** twee mogelijkheden:
  - kosten tevoren ramen (zoals in een KV-regel in OP en die kosten verhalen in AO
  - in AO afspreken dat exploitant de claims, die de gemeente honoreert, vergoedt
- Bij de 2<sup>e</sup> mogelijkheid zal gemeente financiële zekerheid willen hebben via een concerngarantie. Moment van vergoeding kan namelijk ver weg liggen
- Om bedrag voor de garantie te bepalen is een raming nodig
- Afspraak bv dat exploitant dat bedrag te voren voldoet (garantie vervalt dan) én verrekend wordt als gehonoreerde claim lager uitvalt
- Hoe dan ook, bij verrekening is het reëel dat exploitant als belanghebbende in de procedure wordt toegelaten



- **Parkeren:** legt gemeente openbare parkeerplaatsen aan dan zijn dit verhaalbare kosten (bv bij grote ontwikkeling en meer exploitanten)
- Normaal is dat exploitant zorgt voor parkeerplaatsen voor zover gemeente BP de voorwaarde stelt van parkeren op eigen terrein
- Maar wat als exploitant geen parkeren op eigen terrein kan aanleggen?
- Ontheffing van voorwaarde door storting in parkeerbonds; maar alleen als dit bestendig beleid is
- Cf jurisprudentie moet gemeente aannemelijk maken dat een concreet voornemen bestaat de storting aan te wenden om te voorzien in parkeerbehoefte van het bouwplan



- Aangeven binnen welke (afzienbare) termijn en aan welke concrete parkeervoorziening de bijdrage wordt besteed
- Verder: het moet in nabijheid van het bouwplan zijn
- Wellicht ontwikkeling jurisprudentie te verwachten vanwege bredere visie op mobiliteit?



- **Garanties:** bankgarantie/waarborgsom heeft vanuit gemeente gezien voorkeur, maar is nadelig voor marktpartij
- Legt namelijk beslag op vermogenspositie marktpartij)
- Ontwikkelaars willen vaak concern- i.p.v. bankgarantie
- Maar concern moet wel stevig en betrouwbaar zijn, anders (te) riskant
- Garanties relateren aan betalingsmomenten; dus afbouwregeling
- Betaling opknippen in logische momenten
- Hoogte garantie: voor omvang van exploitatiebijdrage én voor omvang van het wrm (bij afspraak dat exploitant openbare ruimte aanlegt)
- Immers, als exploitant failliet gaat c.q. niet nakomt, moet de gemeente geld uit de garantie kunnen gebruiken om het wrm zelf te doen



- **Inspanningsplicht publiekrechtelijke procedure:** in AO's opnemen wanneer er bij gemeente geen sprake is van niet-nakoming t.a.v. haar publiekrechtelijke taak
- Verder rekening houden met verschil in positie B&W en raad, B&W gaat AO aan, maar raad beslist over BP en over vvgb tot afwijking van BP
- Van 'tegenvallende' besluiten kan sprake zijn op diverse momenten:
  - a) B&W vanwege ingekomen zienswijzen
  - b) Raad vanwege andere afweging belangen dan B&W
  - c) B&W in verweerschrift op beroep
  - d) Reparatiebesluit nadat Raad van State beroep (deels) gegrond heeft verklaard
- Opnemen dat, waar mogelijk, project en AO worden aangepast conform beslissingen politiek of rechter





- **Onvoorziene omstandigheden:** vaak algemene regeling in contracten
- Beter is een aantal omstandigheden te benoemen die niet als onvoorziene omstandigheden worden aangemerkt (bv sterke marktschommelingen en besluiten van bestuursorganen c.q. rechters die niet in het voordeel van het project zijn)
- In het laatste geval niet zomaar ontbinding, maar plicht om zoveel mogelijk mee te werken aan een aanpassingsovereenkomst
- Of bv invloed van wijzigingen wet- en regelgeving of ombuigen lijn in jurisprudentie waardoor project niet in de beoogde vorm kan doorgaan
- Ook dan aanpassingsovereenkomst
- Gevolgen afspreken voor geval aanpassingsovereenkomst niet slaagt



Anterieur contracteren onder de Ow:

- Juridisch blijft alles hetzelfde, subtiele verschillen t.a.v. financiële bijdragen aan gebieden (ruimtelijke ontwikkelingen in art. 6.24 Wro)
- Financiële bijdragen te bedingen o.b.v. art. 13.22 (samenhang in omgevingsvisie of programma)
- Financieel gaat het met de Ow deels wel anders dan onder Wro
- Bij gebied met meer exploitanten is namelijk relevant of gemeente integrale danwel organische model toepast
- De uitkomsten kunnen verschillend zijn (publieke en kavelkosten versus alleen publieke kosten)
- Verschil moet tevoren duidelijk zijn voor gemeente
- Anders kan ze niet goed onderhandelen vanaf het begin



- Wat zijn indicatoren voor keus integraal vs organisch model?
- Als er alleen locaties zijn met voldoende meerwaarde, dan kan organisch model worden toegepast (aannemend dat er financiële prikkel is om ontwikkelmogelijkheden daadwerkelijk te benutten)
- Als er ook locaties zijn met te weinig meerwaarde (of zelfs met waarde vermindering), dan overwegen of integrale model meer geschikt is
- Namelijk om meerwaarde-overschotten in te kunnen zetten voor het opvangen van meerwaardetekorten (of zelfs waardeverminderingen)
- Zulk opvangen (verevenen) kan volledig als er geen totaaltekort is (macro-aftopping)
- Is er wel een totaaltekort dan is het de gemeente die (ook) bijdraagt aan tekortkavels
- Hoe groter het totaaltekort voor de gemeente bij integraal model hoe serieuzer de inzet van het organisch model kan worden



# **BLOK 5: PLANKOSTENSCAN**



## Regeling Plankosten:

- Doel is het regelen (maximeren) van de gemeentelijke plankosten bij grondexploitatie in het exploitatieplan
- Dankzij de regeling krijgen alle partijen duidelijkheid over deze kosten en kan de gemeente niet te veel in rekening brengen
- De regeling biedt duidelijkheid over de plankosten en vereenvoudigt daarmee toepassing van het exploitatieplan.
- De regeling moet leiden tot lagere lasten voor de gemeente, betrokken eigenaren en de rechterlijke macht en tot snellere onderhandelingen tussen gemeente en projectontwikkelaars

# Plankostenscan (2)



**Regeling plankosten exploitatieplan 2021**  
**Vragenlijst**

Plaats:  20-10-2020  
 Projectnaam:   
 Plaatsnummer:   
 Datum prijzen: 1-1-2021  
 Startjaar project in jaren:   
 Startjaar aanbesteden per jaar:

**A Algemeen**

1. Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit?  jaren

2. Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto)?  m2

3. Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?  
 historisch gebied  binnenstedelijke locatie  inbreidingslocatie  
 uitbreidingslocatie  uitleglocatie

4. Betreft het een herstructureringsopgave?  ja  nee

**B Inbreng en vererving**

5. Hoeveel kadastrale percelen betreft het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd of bebouwd?  
 aantal kadastrale percelen:  aantal bebouwde percelen:

6. Hoeveel onroerende zaken in de gemeente van plan (aantal) te verwerven?  
 aantal onroerende zaken:  aantal onroerende zaken met vestiging:   
 aantal percelen met openbaar bestuursrechtelijke functies (bijvoorbeeld bestuursrechtelijke bestemming):   
 aantal percelen met bijzondere objecten:

7. Het huurrecht huurgeschiktheid is sprake?  ja  nee

8. Indien er met een omroepgever wordt gewerkt (administratieve procedure) met huurrecht onroerende zaken?  ja  nee

9. Het huurrecht van de gemeente komt het tot een gemeentelijke procedure?  ja  nee

10. Betreft het een herstructureringsopgave?  ja  nee

**C Beoogde programma**

11. Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit?  
 woningen:  hotel:   
 kantoor:  recreatie:   
 overig:

12. Wat is de beoogde werking tussen uitgifte van een ontwerp en de uitvoering?  
 ja  nee

**D Bestemmingsplan**

13. Wordt er een ontwerp gemaakt?  ja  nee

14. Wordt de volgende onderzocht?  
 Programma van eisen  Maatregelen  Bestemmingsplan  Bestuursvoorzieningen  Bestemmingsplan-Overeenkomst  Aanvullend onderzoek

**E Onderzoeken**

15. Zijn de volgende onderzoeken nodig?  
 Milieu Effect Rapportage (MER)  Nader onderzoek leefbaarheid  Aanvullend onderzoek

**F Ruimtelijke ordening procedures**

16. Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld als een glb of als een plan, een bestemmingsplan of als een ontwerp van een bestemmingsplan?  
 glb  plan  ontwerp

17. Indien sprake is van een glb of plan, hoeveel uitvoeringstermijnen verwacht u?  
 ja  nee

18. Of wordt het ruimtelijk besluit herzien als een gebiedsbestemmingsplan?  
 ja  nee

19. Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit?  
 ja  nee

20. Heeft dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit?  
 ja  nee

21. Ja, wat is de inhoud van de aanvullende informatie ten aanzien van dit ruimtelijk besluit?

**G Sluip- en cultuursluit**

22. Wat is de (te verwachten) bodemprijzen in het gebied?  
 laag  normaal  hoog

23. Sluipen  
 23.1. In sprake van verkoop van onroerende zaken?  ja  nee  
 23.2. Ja, hoeveel m2 moet er geïmponeerd worden?

24. Wat voor een soort te sluiten onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:  
 meerdere onroerende zaken:  ingezetijd bestemmingsplan  overige onroerende zaken

25. In sprake van verkoop in de te sluiten onroerende zaken?  
 25.1. Ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te sluiten m2 in sprake van verkoop?

26. Op welke wijze wordt het sluiten van onroerende zaken?  
 meerdere onroerende zaken:  Openbaar  Deelgebied  Enkelvoudig onderhanden  Meervoudig onderhanden

27. In sprake van bodemruiming?  
 27.1. Ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemruiming?

**H Bouwen woonruimten**

28. In sprake van bouwen of woonruimten?  
 ja  nee

29. Op welke wijze wordt het bouwen van woonruimten aangevraagd?  
 meerdere onroerende zaken:  Openbaar  Deelgebied  Enkelvoudig onderhanden  Meervoudig onderhanden

30. In sprake van bodemruiming?  
 30.1. Ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemruiming?

**A Algemeen**

1. Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit?  jaren

2. Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto)?  m2

3. Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?  
 historisch gebied  binnenstedelijke locatie  inbreidingslocatie  
 uitbreidingslocatie  uitleglocatie

4. Betreft het een herstructureringsopgave?  ja  nee

- Invullen vragenlijst met kenmerken project
- Achterliggende berekening per product
- Vaste uitgangspunten en tarieven
- Resultaat: overzicht van verhaalbare plankosten
- Optie: verdeling over gemeente en ontwikkelaar

# Plankostenscan (3)



<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>
<b>Verwerving</b>	-	€ -
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	-	€ -
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -
1.3 Ontheiligen van onroerende zaken	-	€ -
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -
<b>Stedenbouw</b>	-	€ -
2.1 Programma van Eisen	-	€ -
2.2 Prijsvraag	-	€ -
2.3 Masterplan	-	€ -
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	-	€ -
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	-	€ -
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	€ -
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	-	€ -
4.1 Planontwikkeling	-	€ -
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ -
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	-	€ -
5.1 Kaartmateriaal	-	€ -
<b>Communicatie</b>	-	€ -
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -
<b>Management</b>	-	€ -
7.1 Projectmanagement	-	€ -
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -
<b>Planeconomie</b>	-	€ -
8.1 Planeconomie	-	€ -
<b>totaal</b>	-	€ -



## Praktijk plankostenscan:

- Algemeen aanvaard rekenmodel voor het bepalen van door de gemeente te verhalen plankosten
- Niet altijd en overal even goed toepasbaar in unieke gebiedsontwikkelingen
- Door veel gemeenten ook gebruikt in AO's





- In de Ow worden plankosten vervat in de Omgevingsregeling; een regeling met een invulprogramma ('de scan')
- Eventuele KV-regel in OP heeft schaduwwerking op de onderhandeling. Daarom in ieder geval de scan invullen, die geeft aan wat gemeente maximaal via OP kan verhalen
- Niet alle kostenposten zijn in de scan opgenomen. In de Aanvullingsregeling grondeigendom staat dat voor diverse onderdelen gemeente zelf inschatting moet maken, namelijk:
  - verrichten van onderzoeken (A1 en A10 Omgevingsbesluit) m.u.v. verrichten grondmechanisch onderzoek;
  - voorbereiden van en toezichthouden op uitvoering bodemsanering
  - vergoedingen van prijsvragen;
  - bovenwijkse infrastructurele voorzieningen buiten kostenverhaalsgebied



De Aanvullingsregeling grondeigendom vat onder plankosten:

- De kosten van bijlage IV Ob, onderdelen A1, A10 en A14, m.u.v. het daarvoor benodigde onderzoek. D.w.z:
  - \* De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
  - \* De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 van de kostensoortenlijst, bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek.
  - \* De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen.



- Relatie met leges: vrijstelling in legesverordening voor zaken waarvoor KV-regeling van toepassing is
- Reden: wet in formele zin gaat voor op regelgeving gemeente
- Legesverordening alleen als:
  - \* er geen kosten van kostensoortenlijst zijn
  - \* er geen sprake is van aangewezen bouwactiviteit



- Wat als gemeente in gesprek is met initiatiefnemer en AO komt er niet. Hoe dan plankosten te verhalen?
- Probleem voorkomen door voorovereenkomst: gratis eerste beoordeling. Daarna alleen werk als facturen betaald worden
- AO: als gemeente toe is aan 'planologische' medewerking en het opnemen van een inspanningsplicht daartoe
- AO fase 1: ambtelijke kosten te verhalen in stadium beoordelen haalbaarheid
- AO fase 2: als gemeente toe is aan 'planologische' medewerking en het opnemen van een inspanningsplicht daartoe



**BLOK 6:**  
**TIJD VOOR VRAGEN / DISCUSSIE**





- Maak bij start gebiedsontwikkeling schaduwset kostenverhaalsregels (exploitatieopzet),
- Zodat helder wordt of integrale model mogelijk wordt als kader voor onderhandelingen over AO's
- Als blijkt dat integrale model te hoge bijdragen geeft voor kavels die wellicht/waarschijnlijk niet worden ontwikkeld, dan terugval naar organische model
- In schaduwset ook waardevermeerderingstoets toepassen, zodat gemeente uitkomsten kan benaderen en dan keus kan maken.
- Die keus is vanaf eerste begin al bepalend voor insteek onderhandelingen AO's
- Let op indicatoren voor hetzij integrale, hetzij organische model