

Nieuwsbrief 'Aftellen naar de Omgevingswet'

Kostenverhaal: Belangrijkste wijzigingen in de Omgevingswet

Datum: 3 november 2022

Deze blog maakt onderdeel uit van het thema Kostenverhaal in de reeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'

Kostenverhaal wordt onderdeel van de Omgevingswet. Er bestaan grote gelijkenissen tussen het huidige stelsel van kostenverhaal en het toekomstige stelsel. Toch zijn er ook een aantal belangrijke wijzigingen. In deze blog bespreken wij de belangrijkste wijzigingen voor kostenverhaal onder de Omgevingswet.

Wat is kostenverhaal binnen gebiedsontwikkeling?

Kostenverhaal betekent dat de overheid bij een gebiedsontwikkeling de kosten voor investeringen in publieke voorzieningen op de initiatiefnemer verhaalt. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van straatverlichting, wegen, riolering of groenvoorzieningen. De aanleg van die voorzieningen vindt plaats voor rekening van het overheidsorgaan (bijvoorbeeld: de gemeente). Omdat de initiatiefnemer profiteert van de aanleg van de voorzieningen, is het gerechtvaardigd dat de overheid de kosten op de initiatiefnemer verhaalt, zo is de gedachte. Ook andere kosten, zoals kosten voor bodemsanering, kunnen op de initiatiefnemer worden verhaald.

Huidige regels over kostenverhaal

De regels over kostenverhaal c.q. grondexploitatie zijn onder het huidige recht te vinden in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Er bestaat een onderscheid in publiekrechtelijk kostenverhaal (in een exploitatieplan) en privaatrechtelijk kostenverhaal (door middel van anterieure overeenkomst).

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal is verplicht als sprake is van een 'aangewezen bouwplan' zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro. Aangewezen bouwplannen zijn bijvoorbeeld de bouw van een of meer woningen, hoofdgebouwen of bepaalde uitbreidingen van gebouwen. Daarnaast mogen niet alle kosten via de publiekrechtelijke weg op de initiatiefnemer worden verhaald. De kosten die de overheid publiekrechtelijk mag (en soms moet) verhalen, staan genoemd in de kostensoortenlijst (artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro).

Privaatrechtelijk kostenverhaal

Privaatrechtelijk kostenverhaal (artikel 6.24 Wro) heeft de voorkeur boven de publiekrechtelijke weg. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal, zoals anterieure overeenkomsten, staat de contractvrijheid voorop. In anterieure overeenkomsten kunnen bijvoorbeeld ook financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gevraagd, mits dit is vastgelegd in een structuurvisie.

Belangrijkste wijzigingen kostenverhaal onder de Omgevingswet

In de Omgevingswet komt het stelsel van kostenverhaal gewijzigd terug. Op hoofdlijnen, gaat kostenverhaal er onder de Omgevingswet als volgt uit zien:

- Het **exploitatieplan** komt te vervallen. Publiekrechtelijk kostenverhaal moet worden geïntegreerd in een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit.
- **Verplicht kostenverhaal** voor aangewezen bouwplannen, komt terug in artikel 13.11 Omgevingswet.

- De **kostensoortenlijst** keert terug en wordt uitgebreid met o.a. de aanleg van warmtenetten (artikel 8.15 en onderdeel A van bijlage IV Omgevingsbesluit).
- Voor publiekrechtelijk kostenverhaal wordt een nieuwe smaak geïntroduceerd: **Kostenverhaal zonder tijdvak in een omgevingsplan, voor organische gebiedsontwikkeling** (artikel 13.15 Omgevingswet). Bij organische gebiedsontwikkeling is nog geen eindbeeld van de ontwikkeling en is vooraf nog geen tijdsplanning vastgesteld binnen welke periode een gebied moet worden ontwikkeld. Bij het vaststellen van het omgevingsplan hoeft in dit geval nog geen gedetailleerde raming van het kostenverhaal bekend te zijn. In het omgevingsplan kunnen de kosten en bijdrage per activiteit op hoofdlijnen worden vastgesteld. Pas bij de aanvraag van de activiteit hoeft dit geconcretiseerd te worden.
- Het **kostenverhaal met tijdvak** (voor 'integrale gebiedsontwikkeling'), blijft gehandhaafd (artikel 13.14).
- **Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen** kunnen onder bepaalde voorwaarden ook via de publiekrechtelijke weg worden afgedwongen, namelijk in een omgevingsplan (artikel 13.23). Onder het huidige recht kunnen financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen alleen via het privaatrechtelijke spoor (de anterieure overeenkomst) worden overeengekomen (artikel 6.24 Wro).
- **Privaatrechtelijk kostenverhaal** (anterieure overeenkomst) keert terug in artikel 13.13 Omgevingswet.
- Voortaan kunnen ook **waterschappen** te maken krijgen met kostenverhaal, in een projectbesluit.
- De inning van het kostenverhaal loopt via een **kostenverhaalbeschikking** in plaats van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Slot

Kostenverhaal komt onder de Omgevingswet terug in een nieuw jasje. In deze blog hebben wij het nieuwe stelsel van kostenverhaal op hoofdlijnen besproken. In de volgende blogs gaan wij op een aantal wijzigingen nog dieper in gaan. De meest opvallende wijziging als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de toevoeging van de mogelijkheid om financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen via de publiekrechtelijke weg af te dwingen. In onze volgende blog over het thema kostenverhaal gaan wij nader in op dit onderwerp.

Deze blog is geschreven door Carmen Corsten en is onderdeel van het thema Kostenverhaal in onze reeks over de Omgevingswet.

Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Omgevingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Frank Mulder
+31 30 25 95 549
frankmulder@vbk.nl