

LEGAL UPDATE

Wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bij Tweede Kamer ingediend. Deel IV - Kostenverhaal

Datum: 15 februari 2019

Op 1 februari 2019 is het [wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet](#) ingediend bij de Tweede Kamer. De Aanvullingswet grondeigendom bevat regels over onteigening, het voorkeursrecht, kavelruil en landinrichting in het landelijk gebied. Regels die nu zijn geregeld in de Onteigeningswet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Wet inrichting landelijk gebied. Daarnaast bevat het wetsvoorstel een regeling voor stedelijke kavelruil en een verdere aanpassing van de regeling voor grondexploitatie in de Omgevingswet tot een regeling voor kostenverhaal die ook toepasbaar is bij organische gebiedsontwikkeling.

In een vierluik besteden wij aandacht aan het wetsvoorstel. In deze Legal Update staat de regeling voor het kostenverhaal centraal.

Van grondexploitatie naar kostenverhaal

De regeling voor kostenverhaal gaat over het verhalen door de overheid van kosten in een gebiedsontwikkeling voor investeringen in publieke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de aanleg van riolering, straatverlichting, wegen en groenvoorzieningen. Deze aanleg vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de overheid waarvan het bestuur de activiteiten mogelijk maakt.

Het kostenverhaal is thans geregeld in afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en geïntegreerd in hoofdstuk 12 van de Omgevingswet. Mede vanwege de toename van zogenaamde 'organische gebiedsontwikkeling', waarbij de invulling, fasering, werkzaamheden en maatregelen bij de aanvang van de gebiedsontwikkeling nog onzeker zijn, is via het wetsvoorstel gekozen voor het introduceren van een herziene regeling voor het kostenverhaal. Daarbij is gekozen voor de term 'kostenverhaal' in plaats van 'grondexploitatie' omdat dit beter aansluit bij de doelstelling van de wet: het verhalen van de kosten, die de gemeenschap maakt voor openbare voorzieningen bij de ontwikkeling van een gebied. Ten tweede wordt de term '*grondexploitatiekosten*' vervangen door '*kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen*'. Ten derde komen de regels voor regie bij grondexploitatie, zoals de eisen over de inrichting van het exploitatiegebied, niet terug in de regeling van het kostenverhaal, maar kunnen wel worden gesteld op grond van de in hoofdstuk 4 van de Omgevingswet opgenomen bevoegdheden.

Uitgangspunten regeling kostenverhaal

De wetgever heeft bij het opstellen van het wetsvoorstel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Kostenverhaal (blijft) verplicht voor kosten die zijn gemaakt voor werken, werkzaamheden en maatregelen in verband met (bouw)activiteiten. Via het Aanvullingsbesluit grondeigendom Omgevingswet zullen in het Omgevingsbesluit de kostenverhaalsplichtige activiteiten en kostensoorten worden aangewezen.
- Het sluiten van anterieure overeenkomsten houdt de voorkeur, waarbij een verplichte publiekrechtelijke regeling als stok-achter-de-deur gehandhaafd blijft.
- Zo flexibel mogelijk kostenverhaal.
- Zoveel mogelijk duidelijkheid vooraf over de kostensoorten.
- Maximering individuele kostenverhaalsbijdrage, waarbij de bijdrage niet groter mag zijn dan de initiatiefnemer volgens algemene, objectieve maatstaven kan dragen.
- Verhaal van werkelijke kosten in plaats van ramingen.

- Geen betaalplanologie en geen baatafoming.

Wijzigingen ten opzichte van de Wro

Met de voorgestelde regeling zullen, samengevat, de volgende wijzigingen optreden ten opzichte van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening:

- Het kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan. Daardoor is geen separaat document in de vorm van een exploitatieplan meer nodig.
- Er is geen mogelijkheid voor een intergemeentelijk kostenverhaalsgebied.
- Het toedelen van globale functies aan locaties wordt eenvoudiger doordat bij het vaststellen van het omgevingsplan er nog geen gedetailleerde raming bekend hoeft te zijn. Er is geen verplichting tot periodieke herziening van de regels of voorschriften over het verhalen van de kosten.
- Het moment en de wijze van eindafrekening is niet langer voorgeschreven.
- De kosten worden verdeeld naar rato van de opbrengsten en dat hoeft niet meer te gebeuren op basis van uitgiftecategorieën en gewogen eenheden.
- Bij organische ontwikkeling kunnen de kosten en bijdrage per activiteit op hoofdlijnen worden vastgelegd in het omgevingsplan en hoeft dit pas bij de aanvraag van de activiteit geconcretiseerd te worden.
- De verplichte macro-aftopping is beperkt tot integrale gebiedsontwikkeling.
- Voor de waardering van de gronden is sprake van meer keuzevrijheid; de waardering op grond van de Onteigeningswet is niet langer verplicht.
- Initiatiefnemers kunnen vanaf vijf jaar na betaling een individuele eindafrekening vragen.

Het beoogde effect

De wetgever hoopt dat deze wet tot effect heeft dat het bieden van meer eenvoud, maatwerk en flexibiliteit in het kostenverhaal er uiteindelijk toe zal leiden dat kostenverhaal ook toepasbaar wordt bij gebiedsopgaven met een grote mate van onzekerheid over het eindbeeld. Zodoende hoopt de wetgever dat meer locaties tot ontwikkeling zullen komen en de bouwproductie zal toenemen.

Dit is een Legal Update van Alrik Bijkerk

Voor meer informatie:

Alrik Bijkerk
+31 30 25 95 549
alrikbijkerk@vbk.nl