

Vergelijking kostenverhaalsregeling in Wro en Omgevingswet

Voor de edities oktober en december 2016 van dit blad heeft Evert Jan van Baardewijk een schema gemaakt om de kostenverhaalsregeling van de Wro, de Omgevingswet (Ow) en de consultatieversie van de Aanvullingswet grondeigendom (Awg) te vergelijken. Intussen is het wetsvoorstel Awg, gemeendeerd, door de Tweede Kamer en daarna door de Eerste Kamer aangenomen. Tijd om een geactualiseerd schema te bieden.

De auteur gebruikt de volgende afkortingen: EP voor exploitatieplan, OP voor omgevingsplan, KV voor kostenverhaal (zoals een KV-regel in het OP) en AO voor anterieure overeenkomst. Vanaf de rij 'Aangrijppunt betaling bij publiekrechtelijk KV' gaat het in dit schema verder alleen nog over

publiekrechtelijk KV. Onderscheid wordt gemaakt tussen publieke kosten en kavelkosten. Publieke kosten zien met name op kosten voor openbare ruimte, plankosten en nadeelcompensatie; kavelkosten hebben betrekking op kosten voor uitgifbare delen (inbrengwaarden, bouwrijp maken). Als belangrijkste verschil tussen enerzijds de Ow conform de Awg en anderzijds de Wro ziet de auteur de toevoeging van een KV-model voor organische ontwikkeling (zonder tijdvak). Daarin worden alleen publieke kosten verhaald. Daarnaast is er het model voor integrale ontwikkeling (met tijdvak). Dat lijkt erg veel op het publiekrechtelijk KV onder de Wro. Daarin worden zowel publieke kosten als kavelkosten verhaald.

Evert Jan van Baardewijk¹

Onderdeel KV-regeling	Wro	Ow, conform aangenomen Awg
Verplicht verhaal van kosten?	Ja, tenzij kruimelgeval	Ja, tenzij kruimelgeval
Wanneer verhaal van kosten?	Aangewezen bouwplan	Activiteit bouwen of gebruiken o.g.v. nieuw toegeedeelde functie
Grondslag planologisch besluit	Bestemmingsplan, wijzigingsplan, afwijking van bestemmingsplan of van beheersverordening met art. 2.12 Wabo lid 1 sub a onder 2e (kruimelgevallen) of 3e (uitgebreide procedure)	OP, buitenplanse omgevingsplanactiviteit of projectbesluit
Rol AO	EP niet verplicht als verhaal van kosten verzekerd is via AO	KV-regel niet van toepassing als verhaal van kosten verzekerd is via AO
Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied (in AO)	Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen o.b.v. structuurvisie	Financiële bijdragen voor ontwikkeling van een gebied, mits o.b.v. omgevingsvisie of programma
Rol posterieure overeenkomst (PO)	PO mogelijk na vaststelling EP door EP in acht te nemen	PO niet geregeld; maar men moet wel KV-regels OP in acht nemen. Men mag niet contracteren in strijd met wet- en regelgeving, cf. art. 3:40 lid 2 BW. Na sluiten PO hoeft gemeente kosten niet te verhalen via publiekrechtelijke weg c.q. hoeft wederpartij geen KV-beschikking te vragen.
Moment betaling bij AO	Vrij te bepalen	Vóór start activiteit. Na start mag, mits aanvullende zekerheid over betaling
Betalingsregeling	Betalingsregeling afhankelijk van voortgang werken en werkzaamheden. Als betaling mag na start bouw, dan kunnen BGW aanvullende zekerheden eisen	Als betaling mag na start activiteit dan moeten BGW aanvullende zekerheden eisen
Aangrijppunt betaling bij publiekrechtelijk KV	Voorschrift bij vergunning voor bouwen	KV-beschikking
Sancties bij niet tijdig betalen	Beschikking niet aanvangen c.q. stilleggen bouw; intrekken vergunning of invorderen bij dwangbevel	Invorderen bij dwangbevel
Sanctie bij uitvoering voordat de verschuldigde kosten zijn betaald	Niet aan de orde	Bestuurlijke sanctie mogelijk
Planfiguur	EP	KV-regel in OP, in vergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit of in projectbesluit
Berekening bijdrage kosten	Naar rato van draagkracht, uitgaande van gewogen eenheden	Eigen keus verdeling kosten over activiteiten, mits naar rato van opbrengst van de gronden binnen KV-gebied
Gebiedsgrens	Exploitatiegebied	KV-gebied
Herziening	Verplicht, minstens jaarlijks	Niet verplicht
Moment tussentijdse en eindafrekening	Als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd, of op verzoek bij minstens 90% uitvoering.	Afrekenmoment opnemen in planologisch besluit, of op verzoek na vijf jaar
Locatie-eisen	In EP	In regels planologisch besluit

Proportioneel te verhalen kosten	PPT-criteria	PPT-criteria	
		Model met tijdvak	Model zonder tijdvak
Uitgangspunt berekening	Fictieve volledige gemeentelijke grondexploitatie; publieke kosten en kavelkosten, conform kostensoortenlijst	Fictieve volledige gemeentelijke grondexploitatie; publieke kosten en kavelkosten, conform deel A resp. deel B kostensoortenlijst	Alleen publieke kosten, conform deel A kostensoortenlijst
Exploitatieopzet	Verplicht	Niet verplicht, alleen rekenhulp. Wel kosten en opbrengsten ramen	Niet verplicht, alleen rekenhulp
Inbrengwaarden	Te ramen door onafhankelijke taxatie	Op twee manieren te bepalen: - Onafhankelijke taxatie - Gebruik WOZ-waarden	Niet aan de orde voor uitgifbare delen; wel opnemen kosten verwerving openbare ruimte
Andere kosten	Ramen en onderbouwing vermelden in EP	Ramen en onderbouwing vermelden in KV-regel	Ramen mag, maar men mag ook volstaan met kostenplafond in KV-regel
Plankosten	Begrenzen door toepassing ministeriële regeling plankosten EP	Begrenzen door toepassing hst. 13 Or voor model met tijdvak met bijlage XXXIV	Begrenzen door toepassing hst. 13 Or voor model zonder tijdvak met bijlage XXXV
Opbrengsten	Ramen en vermelden in EP	Ramen en vermelden in KV-regel	Niet verplicht te vermelden in KV-regel
Omslag kosten voor bepalen brutobijdrage	Omslaan naar draagkracht, bijv. naar rato van de opbrengsten (van uitgifbare gronden)	Omslaan naar rato van de opbrengsten (van uitgifbare gronden)	Omslaan naar rato van de opbrengsten (van uitgifbare gronden)
Aftrek t.o.v. brutobijdrage	Aftrek a) inbrengwaarde uitgifbaar gebied en b) tot vergunning reeds gemaakte kosten	Aftrek a) inbrengwaarde uitgifbaar gebied en b) tot vergunning reeds gemaakte kosten	Niet aan de orde, kosten uitgifbaar gebied worden niet verhaald (zie kostensoortenlijst hst. 13 Or; alleen deel A)
Aftopping kosten i.r.t. opbrengsten	Macro-afropping hele EP-gebied	Macro-afropping hele KV-gebied	Waardevermeerderingstoets per locatie van beschikking
Terugbetaling bij tussentijdse en eindafrekening	Als herberekende bijdrage meer dan 5% lager is dan betaalde bijdrage dan meerdere t.o.v. 5% terugbetalen met wettelijke rente	Als herberekende bijdrage meer dan 5% lager is dan betaalde bijdrage dan meerdere t.o.v. 5% terugbetalen met wettelijke rente	Als herberekende bijdrage meer dan 5% lager is dan betaalde bijdrage dan meerdere t.o.v. 5% terugbetalen met wettelijke rente Geen terugbetaling voor zover kosten, binnen het plafond, zijn gemaakt voor andere kostensoorten dan waarvan was uitgegaan bij vaststellen KV-beschikking mits herberekende bijdrage niet meer dan 5% lager is dan betaalde bijdrage conform plafond
Verhaal van financiële bijdragen	Fondsbijdrage bovenplanse kosten o.b.v. structuurvisie	Financiële bijdragen van degene die activiteit verricht mits functionele samenhang, tot saldo opbrengsten minus inbrengwaarden (o.b.v. omgevingsvisie of programma)	Financiële bijdragen van degene die activiteit verricht, mits functionele samenhang, tot waardevermeerdering (o.b.v. omgevingsvisie of programma)

Noot

¹ Evert Jan van Baardewijk is senior adviseur bij Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.