



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Aan de slag met de
Omgevingswet

Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet

Bijlage Voorbeeldregels omgevingsplan

Mei 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Deel A. Voorbeeldregels kostenverhaal omgevingsplan	5
Toe te voegen begrippen	6
Hoofdstuk/Afdeling [A] Algemene regels kostenverhaal	7
Artikel [a.1] (verdeling van de kosten over de activiteiten)	7
Artikel [a.2] (optioneel) methode raming plankosten	7
Artikel [a.3] (optioneel) (methode raming inbrengwaarden)	7
Artikel [a.4] (aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking)	7
Artikel [a.5] (eindafrekening)	8
Artikel [a.6] (eindafrekening op verzoek)	8
Artikel [a.7] (indexering)	8
Artikel [a.8] (rente)	9
Hoofdstuk/Afdeling [B] Algemene regels verplichte financiële bijdragen	10
Artikel [b.1] (besteding)	10
Artikel [b.1] (periodieke verantwoording over besteding)	10
Artikel [b.3] (eindafrekening)	10
Artikel [b.4] (eindafrekening op verzoek)	10
3. Hoofdstuk/Afdeling [X] Regels voor kostenverhaalsgebieden	11
Paragraaf [X.X] Kostenverhaalsgebied De Munterij [voorbeeld met tijdvak]	11
Artikel [x.x.1] (tijdvak voor het kostenverhaal)	11
Artikel [x.x.2] (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)	11
Artikel [x.x.3] (verhaalbare kosten)	11
Artikel [x.x.4] (te verhalen kosten na macro-aftopping)	12
Artikel [x.x.5] (raming van de opbrengst per basiseenheid)	12
Artikel [x.x.6] (raming van de opbrengsten)	13
Artikel x.x.7 (verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten)	13
Artikel [x.x.8] (verplichte financiële bijdrage)	13
Artikel [x.x.9] (totaal aan financiële bijdragen)	14
Artikel x.x.10 (verdeling van het totaal aan financiële bijdragen over de activiteiten)	14
Paragraaf [X.Y] Kostenverhaalsgebied De Munterij [voorbeeld zonder tijdvak]	14
Artikel x.y.1 (tijdvak voor het kostenverhaal)	14
Artikel x.y.2 (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)	15
Artikel x.y.3 (maximum van de globaal te verhalen kosten)	15
Artikel x.y.4 (verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten)	15
Artikel [x.y.5] (verplichte financiële bijdrage)	15
Artikel [x.y.6] (totaal aan financiële bijdragen)	15
Artikel x.y.7 (verdeling van het totaal aan financiële bijdragen over de activiteiten)	16
Deel B. Toelichting bij de voorbeeldregels	17
I. Inleiding	18
1. Overzicht	18
2. Grondslag in de Omgevingswet	19
II. Afdeling Algemene regels kostenverhaal	20
1. Inleiding	20
2. Artikelsgewijze toelichting	20
Artikel a.1 (verdeling van de kosten over de activiteiten) [artikelen 13.14, eerste lid, onder 1°, en 13.16 van de Omgevingswet]	20
Artikel a.2 (methode raming plankosten) [artikel 13.14, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet]	21
Artikel a.3 (methode raming inbrengwaarden) [artikel 8.17, eerste lid, van het Omgevingsbesluit]	21

Artikel a.4 (aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking) [artikel 4:3, tweede lid, Awb]	21
Artikel a.5 (eindafrekening) [artikel 13.14 eerste lid onder e, onder 2°, van de Omgevingswet]	21
Artikel a.6 (eindafrekening op verzoek) [artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet]	22
Artikel a.7 (indexering) en a.8 (rente)	22
III. Afdeling Algemene regels verplichte financiële bijdrage	23
1. Inleiding	23
2. Artikelsgewijze toelichting	23
Artikel b.1 (besteding) [artikel 13.23, tweede lid, van de Omgevingswet]	23
Artikel b.2 (periodieke verantwoording over besteding) [artikel 13.23, tweede lid, van de Omgevingswet]	23
Artikel b.3 (eindafrekening) [artikel 8.22 van het Omgevingsbesluit]	23
Artikel b.4 (eindafrekening op verzoek) [artikel 8.22 van het Omgevingsbesluit jo. artikel 4:3, tweede lid, Awb]	24
IV. Afdeling Regels voor kostenverhaalsgebieden	25
1. Inleiding	25
2. Artikelsgewijze toelichting	25
Artikel x.x.1 (tijdvak kostenverhaal)	25
Artikel x.x.2 (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)	25
Artikel x.x.3 tot en met x.x.7 (kosten, macro-aftopping, opbrengsten)	25
Artikel x.y.1 (tijdvak)	25
Artikel x.y.2 (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)	26
Artikel x.y.3 (maximum van de globaal te verhalen kosten)	26
Artikel x.y.4 (verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten)	26
V. Regels verplichte financiële bijdrage	27
1. Inleiding	27
2. Artikelsgewijze toelichting	27
Artikel x.x.8 en x.y.5 (verplichte financiële bijdrage)	27
Artikel x.x.9 en x.y.6 (totaal aan financiële bijdragen) en x.x.10 en x.y.7 (verdeling over de activiteiten)	27
Colofon	28

Inleiding

Deze bijlage omvat voorbeeldregels¹ voor kostenverhaal en financiële bijdragen in het omgevingsplan. De voorbeeldregels zijn gebaseerd op de casus *De Munterij* uit de Bijlage Rekenvoorbeelden. Zowel de Bijlage Voorbeeldregels als de Bijlage Rekenvoorbeelden zijn bijlagen bij de *Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet*. De handreiking en de bijlagen staan op de [website van het Informatiepunt Leefomgeving](#) (IPLO).

Deze bijlage bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de voorbeeldregels, deel B een toelichting daarop.

¹ In de *Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet* wordt verwezen naar een Bijlage Modelregels. Daarmee wordt onderhavig document bedoeld. Omdat het geen modelregels zijn, maar regels die als voorbeeld dienen, is de titel aangepast.

Toe te voegen begrippen

- Eindafrekening: afrekening van betaalde kostenverhaalsbijdragen als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de Omgevingswet;
- Kostenverhaalbeschikking: beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.
- Kostenverhaalsbijdrage: op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet betaalde geldsom;
- Kostenverhaalplichtige activiteiten: de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit;
- Plankosten: plankosten als bedoeld in bijlage I bij de Omgevingsregeling.

Hoofdstuk/Afdeling [A]

Algemene regels kostenverhaal

Artikel [a.1] (verdeling van de kosten over de activiteiten)

1. Voor het verdelen van de kosten worden de in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën bouwactiviteiten per kostenverhaalsgebied onderverdeeld in uitgifte categorieën.
2. Per uitgiftecategorie wordt:
 - a. een basiseenheid vastgesteld, uitgedrukt in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte of vloeroppervlakte, een aantal woningen of een daarmee vergelijkbare maatstaf,
 - b. het gewogen aandeel per basiseenheid berekend door de opbrengsten van de grond per basiseenheid te delen door de totale opbrengsten in het kostenverhaalsgebied, en
 - c. het bedrag van de te verhalen kosten per basiseenheid berekend door het totaal van de te verhalen kosten in het kostenverhaalsgebied te vermenigvuldigen met het gewogen aandeel als bedoeld onder b.
3. De opbrengsten van de grond per basiseenheid, bedoeld in het tweede lid, onder b, worden geraamd:
 - 1° op basis van de in [de grondprijzenbrief] vastgestelde grondprijzen, of
 - 2° met toepassing van de residuele methode, de comparatieve methode of een daarmee vergelijkbare methode.
4. Onder het totaal van de te verhalen kosten wordt verstaan:
 - a. bij kostenverhaal met tijdvak: het bedrag van de kosten dat op grond van artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet ten hoogste kan worden verhaald, en
 - b. bij kostenverhaal zonder tijdvak: het maximum van de kosten, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.

Artikel [a.2] (optioneel) methode raming plankosten

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit omgevingsplan voor de plankosten uitgegaan van [het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling]

of [een raming van de feitelijke plankosten, voor zover deze het bedrag dat ten hoogste kan worden verhaald op grond van artikel 13.2 van de Omgevingsregeling niet overstijgt].

Artikel [a.3] (optioneel) (methode raming inbrengwaarden)

Bij de raming van de kosten per kostenverhaalsgebied wordt in dit omgevingsplan voor de inbrengwaarde toepassing gegeven aan:

- a. voor de gronden waarvoor een WOZ-waarde bekend is: artikel 8.17, eerste lid, onder b van het Omgevingsbesluit, en
- b. voor de overige gronden: artikel 8.17, onder a, van het Omgevingsbesluit.

Artikel [a.4] (aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking)

Bij de aanvraag van een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een aanduiding van de met de kostenverhaalplichtige activiteiten te realiseren aantallen bouwwerken, oppervlakten en gebruiksfuncties, en
- b. een aanduiding van de gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteiten worden uitgevoerd.

Artikel [a.5] (eindafrekening)

1. Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
2. Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking zou zijn verschuldigd, herberekend overeenkomstig de rekenmethodiek die is opgenomen artikel a.1, met dien verstande dat:
 - a. het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd.
 - b. de totale opbrengsten van de grond worden herberekend op basis van het aantal basiseenheden per uitgiftecategorie dat is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd.
 - c. voor de opbrengsten van de grond per basiseenheid van een uitgiftecategorie hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.
 - d. bij kostenverhaal met tijdvak de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet in mindering worden gebracht.
3. Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

Artikel [a.6] (eindafrekening op verzoek)

1. Op eindafrekeningen op verzoek als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet wordt jaarlijks op [...] door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste [...] weken voor die datum zijn ontvangen.
2. Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking,
 - b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling, en
 - c. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.
3. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 1.5.

Artikel [a.7] (indexering)

1. Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, wordt bij de raming van de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening:
 - a. een door het bevoegd gezag te kiezen, objectieve index toegepast.

Artikel [a.8] (rente)

1. Tenzij voor een kostenverhaalsgebied anders is bepaald, worden bij de te verhalen kosten en opbrengsten, het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking, een eindafrekening op verzoek of een eindafrekening de volgende renteparameters toegepast:
 - a. voor de debetrente in perioden waarin de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, hoger zijn dan de totale ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen met toepassing van renteparameter [...].
 - b. voor de creditrente in perioden waarin de totale ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, met uitzondering van de kosten van de inbrengwaarden, door toepassing van renteparameter [...].
2. Als bij een eindafrekening terugbetaling plaatsvindt, wordt het terug te betalen bedrag verhoogd met een samengestelde rente met toepassing van renteparameter [...].

Hoofdstuk/Afdeling [B]

Algemene regels verplichte financiële bijdragen

Artikel [b.1] (besteding)

Financiële bijdragen die met toepassing van artikel 13.24 van de Omgevingswet zijn verhaald, worden uitsluitend besteed aan de in dit omgevingsplan aangewezen ontwikkelingen waarvoor de financiële bijdragen zijn verhaald.

Artikel [b.1] (periodieke verantwoording over besteding)

De besteding van de met toepassing van artikel 13.24 van de Omgevingswet verhaalde financiële bijdragen wordt jaarlijks verantwoord in de jaarrekening van de gemeente.

Artikel [b.3] (eindafrekening)

1. Binnen drie maanden na realisatie van een ontwikkeling waarvoor financiële bijdragen zijn verhaald, stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van de financiële bijdragen vast.
2. Bij de eindafrekening wordt de financiële bijdrage herberekend op grond van de gerealiseerde kosten.

Artikel [b.4] (eindafrekening op verzoek)

1. Op verzoek van een belanghebbende heeft eindafrekening van een locatie plaats als dat verzoek ten minste tien jaar na betaling van de verschuldigde geldsom wordt gedaan.
2. Op verzoeken als bedoeld in het eerste lid wordt jaarlijks op [...] door burgemeester en wethouders beslist, als de verzoeken ten minste [...] weken voor die datum zijn ontvangen.
3. Bij een verzoek om eindafrekening worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een kopie van de beschikking waarbij de financiële bijdrage is opgelegd,
 - b. als het verzoek wordt ingediend door een andere belanghebbende dan degene op wiens naam is betaald: een bewijs dat de verzoeker recht heeft op de terugbetaling, en
 - c. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.
4. Een eindafrekening op verzoek wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel b.3, tweede lid.

Hoofdstuk/Afdeling [X]

Regels voor kostenverhaalsgebieden

Paragraaf [X.X] Kostenverhaalsgebied De Munterij [voorbeeld met tijdvak]

Artikel [x.x.1] (tijdvak voor het kostenverhaal)

Voor het kostenverhaalsgebied De Munterij geldt een tijdvak van [10] jaar met ingang van [datum/de dag van inwerkingtreding van dit artikel].

Artikel [x.x.2] (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)

De werken, werkzaamheden en maatregelen die ten dele worden toegerekend aan kostenverhaalsgebied De Munterij zijn opgenomen in tabel [x.x.2] en worden voor het daarbij vermelde percentage toegerekend aan het kostenverhaalsgebied.

Tabel [x.x.2] Toerekening bovenwijkse voorziening – omgevingsplan

Bovenwijken	Kosten (EUR)	Toerekeningspercentage	Toerekenbaar (EUR)
Rotonde	1.000.000	60%	600.000

Artikel [x.x.3] (verhaalbare kosten)

De totale aan kostenverhaalsgebied De Munterij toe te rekenen kosten worden geraamd op € 18.704.690. De raming van de kosten is opgenomen in tabel [x.x.3].

Tabel [x.x.3] Raming te verhalen kosten contant – met tijdvak – omgevingsplan

Kosten	Contante waarde
Inbrengwaarde: Grond en opstal	10.527.364
Inbrengwaarde: Sloopkosten	200.981
Inbrengwaarde: Saneren	1.362.168
Inbrengwaarde: Grondwerk	272.806
Inbrengwaarde	12.363.319
Onderzoek en milieukosten	151.476
Sloopkosten	50.245
Saneringskosten	150.736
Grondwerk	219.308
Bouwrijp maken	1.318.089
Woonrijp maken	1.642.594
Plankosten	936.034
Vorbereiding en toezicht	448.718
Nadeel compensatie (planschade)	101.232
Bovenwijkse voorzieningen	616.361
Warmtenet	706.578
Totaal	18.704.690

Artikel [x.x.4] (te verhalen kosten na macro-aftopping)

Na vermindering van het totaal aan verhaalbare kosten met de opbrengst bedragen de te verhalen kosten € 17.704.690. De berekening van het totaal aan verhaalbare kosten is opgenomen in tabel [x.x.4].

Tabel [x.x.4] Totaal aan te verhalen kosten: macro-aftopping – met tijdvak – omgevingsplan

Macro-aftopping	Contante waarde
Totaal inbrengwaarde	12.363.319
Totaal andere kosten	6.341.372
Bruto te verhalen kosten	18.704.690
Totaal van overige opbrengsten	1.000.000
Netto te verhalen kosten	17.704.690
Totale opbrengsten uitgiften	23.228.721
Maximaal te verhalen kosten	17.704.690

Artikel [x.x.5] (raming van de opbrengst per basiseenheid)

Voor het berekenen van de opbrengst van de gronden worden de in tabel [x.x.5] genoemde vastgoedsoorten onderscheiden en wordt de opbrengst per onderscheiden basiseenheid op het daarbij bepaalde bedrag geraamd.

Tabel x.x.5 Raming grondopbrengst per activiteit – omgevingsplan

Activiteit	EUR per kavel
Appartement sociale huur	15.000
Appartement sociale koop	17.000
Appartement middenhuur	30.000
Rijwoningen	75.000
Vrijstaande woningen	150.000
Activiteit	EUR per m² BVO
Kantoor	500
Detailhandel	1.000

Artikel [x.x.6] (raming van de opbrengsten)

De totale opbrengsten van de gronden in kostenverhaalsgebied De Munterij worden geraamd op € 23.228.721. De raming van de opbrengsten is opgenomen in tabel [x.x.6].

Tabel [x.x.6] Raming opbrengsten contant – met tijdvak – omgevingsplan

Opbrengsten	Contante waarde
Appartement sociale huur	1.006.669
Appartement sociale koop	231.071
Appartement middenhuur	3.799.089
Rijwoningen	3.229.618
Vrijstaande woningen	2.558.268
Kantoor	4.713.055
Detailhandel	7.690.951
Totaal	23.228.721

Artikel x.x.7 (verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten)

De verhaalbare kosten worden over de activiteiten verdeeld aan de hand van tabel [x.x.7].

Tabel x.x.7 Kosten per activiteit – met tijdvak – omgevingsplan

Activiteit	Totale contante opbrengsten	Aantal woningen (EUR) / Aantal m ² BVO	Contante opbrengst per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Kostenbijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	1.006.669	72	13.982	10.657	per woning
Appartement sociale koop	231.071	14	16.505	12.580	per woning
Appartement middenhuur	3.799.089	135	28.141	21.449	per woning
Rijwoningen	3.229.618	46	70.209	53.513	per woning
Vrijstaande woningen	2.558.268	18	142.126	108.327	per woning
Kantoor	4.713.055	10.000	471	359	per m ² BVO
Detailhandel	7.690.951	8.000	961	733	per m ² BVO
Totaal	23.228.721				

Artikel [x.x.8] (verplichte financiële bijdrage)

Op de initiatiefnemers van kostenverhaalplichtige activiteiten in kostenverhaalsgebied de Munterij wordt een financiële bijdrage verhaald voor de volgende ontwikkelingen ter verbetering van de fysieke leefomgeving:

- de aanleg van de recreatievoorziening X op [locatie-aanduiding], en
- de compensatie van een tekort aan sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in kostenverhaalsgebied de Munterij door het realiseren van [aanduiding woningtype] in [verwijzing naar locatie als bedoeld in artikel 8.21, onder e, onder 1° of 2°, van het Omgevingsbesluit zoals gewijzigd door het ontwerpbesluit publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen].

Artikel [x.x.9] (totaal aan financiële bijdragen)

1. Het bedrag aan financiële bijdragen dat per aangewezen ontwikkeling in totaal aan het kostenverhaalsgebied de Munterij wordt toegerekend is opgenomen in tabel [x.x.9].

Tabel [x.x.9] Financiële bijdrage

Financiële bijdrage	EUR
Recreatievoorziening	150.000
Compensatie sociale huur	504.000
Totaal	654.000

2. Na vermindering van de geraamde totale opbrengsten van de gronden in kostenverhaalsgebied De Munterij met de te verhalen kosten, bedragen de resterende opbrengsten 5.524.031. Het totaal aan te verhalen financiële bijdragen bedraagt 654.000.

Artikel x.x.10 (verdeling van het totaal aan financiële bijdragen over de activiteiten)

Het totaal aan financiële bijdragen wordt over de activiteiten verdeeld aan de hand van tabel x.x.10.

Tabel x.x.10 Financiële bijdrage per activiteit – met tijdvak

Activiteit	Financiële bijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Financiële bijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	394	per woning
Appartement sociale koop	465	per woning
Appartement middenhuur	792	per woning
Rijwoningen	1.977	per woning
Vrijstaande woningen	4.002	per woning
Kantoor	13	per m ² BVO
Detailhandel	27	per m ² BVO

Paragraaf [X.Y] Kostenverhaalsgebied De Munterij [voorbeeld **zonder** tijdvak]

Artikel x.y.1 (tijdvak voor het kostenverhaal)

Voor het kostenverhaalsgebied De Munterij geldt geen tijdvak

Artikel x.y.2 (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)

De werken, werkzaamheden en maatregelen die ten dele worden toegerekend aan kostenverhaalsgebied De Munterij zijn opgenomen in tabel [x.y.2] en worden voor het daarbij vermelde percentage toegerekend aan het kostenverhaalsgebied.

Tabel [x.y.2] Toerekening bovenwijkse voorziening omgevingsplan

Bovenwijken	Kosten (EUR)	Toerekeningspercentage	Toerekenbaar (EUR)
Rotonde	1.000.000	60%	600.000

Artikel x.y.3 (maximum van de globaal te verhalen kosten)

Het plafond van de totale aan kostenverhaalsgebied De Munterij toe te rekenen kosten worden geraamd op € 7.982.002.

Artikel x.y.4 (verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten)

Het maximum van de verhaalbare kosten per activiteit bedraagt:

- voor een appartement sociale huur: € 4.902 per woning,
- voor een appartement sociale koop: € 5.787 per woning,
- voor een appartement middenhuur: € 9.867 per woning,
- voor een rijwoning: € 24.616 per woning,
- voor een vrijstaande woning: € 49.832,
- voor kantoorruimte: € 165 per m² bruto vloeroppervlakte,
- voor detailhandel: € 337 per m² bruto vloeroppervlakte.

Artikel [x.y.5] (verplichte financiële bijdrage)

Op de initiatiefnemers van kostenverhaalplichtige activiteiten in kostenverhaalsgebied de Munterij wordt een financiële bijdrage verhaald voor de volgende ontwikkelingen ter verbetering van de fysieke leefomgeving:

- de aanleg van de recreatievoorziening X op [locatie-aanduiding], en
- de compensatie van een tekort aan sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in kostenverhaalsgebied de Munterij door het realiseren van [aanduiding woningtype] in [verwijzing naar locatie als bedoeld in artikel 8.21, onder e, onder 1° of 2°, van het Omgevingsbesluit zoals gewijzigd door het ontwerpbesluit publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen].

Artikel [x.y.6] (totaal aan financiële bijdragen)

Het bedrag aan financiële bijdragen dat per aangewezen ontwikkeling in totaal aan het kostenverhaalsgebied de Munterij wordt toegerekend is opgenomen in tabel [x.y.6].

Tabel [x.y.6] Financiële bijdrage

Financiële bijdrage	EUR
Recreatievoorziening	150.000
Compensatie sociale huur	504.000
Totaal	654.000

Artikel x.y.7 (verdeling van het totaal aan financiële bijdragen over de activiteiten)

Het totaal aan financiële bijdragen wordt over de activiteiten verdeeld aan de hand van tabel [x.y.7].

Tabel x.y.7 Financiële bijdrage per activiteit – zonder tijdvak

Activiteit	Financiële bijdrage per eenheid (EUR/woning of EUR/m ² BVO)	Financiële bijdrage per activiteit
Appartement sociale huur	394	per woning
Appartement sociale koop	465	per woning
Appartement middenhuur	792	per woning
Rijwoningen	1.977	per woning
Vrijstaande woningen	4.002	per woning
Kantoor	13	per m ² BVO
Detailhandel	27	per m ² BVO

I. Inleiding

1. Overzicht

Op basis van de Omgevingswet kunnen onder andere regels over kostenverhaal worden gesteld in het omgevingsplan. Het omgevingsplan is onder andere de opvolger van het bestemmingsplan, en het exploitatieplan. De gemeenteraad kan een omgevingsplan wijzigen en kan het vaststellen van delen van het omgevingsplan delegeren aan burgemeester en wethouders. Daarnaast kunnen het dagelijks bestuur van een waterschap², Gedeputeerde Staten en de minister die het aangaat, een projectbesluit vaststellen dat het omgevingsplan wijzigt met (kostenverhaal)regels die nodig zijn voor een project.

Onder de Omgevingswet is publiekrechtelijk kostenverhaal geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er is geen apart exploitatieplan meer voor nieuwe ontwikkelingen zoals onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro)³. Hierdoor kunnen kostenverhaalregels worden samengevoegd met andere regels over de nieuw toegelaten locatieontwikkeling. De kostenverhaalregels gaan over het aanwijzen van kostenverhaalsgebieden, het ramen van kosten en opbrengsten, het verdelen van kosten over activiteiten en de eindafrekening.

In een exploitatieplan konden ook regels over locatie-eisen, aanbesteding en woningbouwcategorieën worden gesteld. Die regels krijgen onder de Omgevingswet een eigen plaats in het omgevingsplan. Op grond van artikel 4.1, eerste lid, van de Omgevingswet kunnen in het omgevingsplan regels worden gesteld over activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Die regels kunnen de genoemde onderwerpen betreffen. Voor het stellen van dit soort regels is een koppeling met het kostenverhaal niet meer nodig. Dit betekent dat regels over nieuw toegelaten kostenverhaalplichtige activiteiten, zoals regels over woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, ook kunnen worden gesteld als het kostenverhaal middels een privaatrechtelijke overeenkomst is verzekerd en er in het omgevingsplan geen kostenverhaalregels voor de betrokken bouwactiviteiten worden gesteld. Dat is een belangrijke verandering ten opzichte van de Wro.

In het omgevingsplan kunnen naast regels over activiteiten ook andere regels worden opgenomen. Bijvoorbeeld aanvullende regels over procedures, participatie, adviescommissies en nadeelcompensatie. In de praktijk worden in exploitatieplannen soms ook regels opgenomen die onder de Omgevingswet betrekking hebben op de uitoefening van een andere bevoegdheid, zoals regels over het toestaan van betaling na aanvang van de activiteit bij het vaststellen van een kostenverhaalbeschikking. Dit soort regels past niet in het omgevingsplan, maar kan als gemeentelijke beleidsregel worden vastgesteld.

Zoals in paragraaf 9.1 van de handreiking is aangegeven, maakt de Omgevingswet onderscheid tussen twee situaties: kostenverhaal met tijdvak (integrale ontwikkeling) en kostenverhaal zonder tijdvak (organische ontwikkeling). Voor beide situaties verschillen de kostenverhaalregels op onderdelen.

Een belangrijk verschil met de Wro vormt voor de grondexploitatiepraktijk de digitale inbedding. De kostenverhaalregels maken deel uit van het omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan moet worden opgesteld conform de digitale standaard STOP-TPOD. Die eis geldt ook voor het toevoegen of wijzigen van kostenverhaalregels of regels over locatie-eisen en woningbouwcategorieën. Zie daarover paragraaf 11.8 van de handreiking kostenverhaal. De voorbeelden van de kostenverhaalregels passen in de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde staalkaarten voor het omgevingsplan. Ze zijn evenwel zo opgesteld, dat ze ook makkelijk in andere opzetten kunnen worden ingepast.

² Een projectbesluit van een waterschap moet wel nog worden goedgekeurd door de provincie. Dit in verband met andere betrokken belangen in de fysieke leefomgeving dan waterbelangen.

³ Onherroepelijk vastgestelde exploitatieplannen maken bij inwerkingtreding deel uit van het tijdelijk van het omgevingsplan. Zie verder [Overgangsrecht instrumenten die opgaan in het omgevingsplan - Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#).

2. Grondslag in de Omgevingswet

De Omgevingswet biedt een specifieke grondslag voor het opnemen van regels over kostenverhaal in het omgevingsplan⁴. Die regels kunnen en moeten worden opgenomen als bouwactiviteiten worden toegelaten waarvoor kostenverhaal noodzakelijk is. Dit is het geval als door de wijziging van het omgevingsplan bouwactiviteiten mogelijk worden die voorheen niet waren toegestaan. Als een gemeente in dat geval verzuimt kostenverhaalregels vast te stellen, is de wijziging van het omgevingsplan in strijd met de Omgevingswet en vatbaar voor vernietiging.

De Omgevingswet schrijft voor dat een omgevingsplan bij **kostenverhaal met tijdvak** het volgende moet bevatten:⁵

- Aanwijzing kostenverhaalsgebied.
- Per kostenverhaalsgebied:
 - het tijdvak
 - een bepaling van de kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft en die naar evenredigheid worden toegerekend
 - een raming van de kosten
 - een raming van de opbrengsten van alle daarin gelegen gronden
 - regels over de verdeling van de kosten over aangewezen activiteiten
 - regels over de eindafrekening van de kosten

Een omgevingsplan voor **kostenverhaal zonder tijdvak** moet het volgende bevatten:⁶

- Aanwijzing kostenverhaalsgebied.
- Per kostenverhaalsgebied:
 - een bepaling dat er geen tijdvak geldt
 - een bepaling van de kostensoorten waarvan het gebied ten dele profijt heeft en die naar evenredigheid worden toegerekend
 - het maximum van de globaal te verhalen kosten voor het gehele kostenverhaalsgebied
 - regels over de verdeling van de kosten over aangewezen activiteiten
 - het maximum van de te verhalen kosten per activiteit
 - regels over de eindafrekening van de kosten

Bij de voorbeeldregels is ervoor gekozen om regels die een gemeente in beginsel bij elk kostenverhaalsgebied op dezelfde wijze toepast, te groeperen in een paragraaf algemene regels kostenverhaal.

De kostenverhaalregels die per gebied verschillen kunnen per kostenverhaalsgebied worden vastgesteld in een eigen paragraaf.

⁴ Artikel 13.14 lid 1 Omgevingswet.

⁵ Artikel 13.14 lid 1 en 13.15 leden 1 en 2 Omgevingswet.

⁶ Artikel 13.14 lid 2 en 13.15 leden 1 en 2 Omgevingswet.

II. Afdeling Algemene regels kostenverhaal

1. Inleiding

Gebleken is dat een aantal regels voor alle kostenverhaalsgebieden hetzelfde kan luiden. Daarom zijn deze bij elkaar gezet in een afdeling algemene regels.

2. Artikelsgewijze toelichting

Begrippen

Allereerst worden enkele begrippen omschreven. Deze begripsomschrijvingen verwijzen naar artikelen in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Omgevingsregeling.

Artikel a.1 (verdeling van de kosten over de activiteiten) [artikelen 13.14, eerste lid, onder 1°, en 13.16 van de Omgevingswet]

Dit artikel geeft ter uitvoering van artikel 13.14, eerste lid, onder b, en 13.16 van de Omgevingswet regels over de verdeling van de kosten over activiteiten. De kosten in een kostenverhaalsgebied moeten naar rato van de opbrengsten worden omgeslagen over de kostenverhaalplichtige activiteiten die in het Omgevingsbesluit worden genoemd.

In de eerste twee leden van het artikel is de rekenmethodiek samengevat die in de casus De Munterij is toegepast. Deze rekenmethodiek is een variant van de rekenmethodiek die in artikel 6.18 van de Wro is beschreven.⁷ Bij deze rekenmethodiek wordt de verdeelfactor voor het verdelen van de kosten berekend door per bouwactiviteit de opbrengsten van de grond te delen door de opbrengsten van de grond in het kostenverhaalsgebied als geheel. Het bedrag van de te verhalen kosten wordt vervolgens gevonden door het totaal van de te verhalen kosten in het kostenverhaalsgebied te vermenigvuldigen met de verdeelfactor.

Het is onder de Omgevingswet ook mogelijk om de rekenmethodiek die in de Wro is beschreven toe te passen. Deze is echter wat ingewikkelder omdat de verdeelfactor per bouwactiviteit niet direct op basis van de opbrengsten wordt berekend, maar via een omrekening in een uniforme eenheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aantal vierkante meters vloeroppervlak of het aantal woningequivalenten.

Het derde lid van het artikel maakt het mogelijk om de opbrengsten van de grond per basiseenheid te bepalen op basis van de grondprijzen in de grondprijzenbrief. De prijzen in de grondprijzenbrief bieden een voldoende basis om te voldoen aan de bepaling in artikel 13.17 van de Omgevingswet, dat de opbrengsten van de grond moeten worden geraamd op basis van objectieve maatstaven. Niet alle gemeenten beschikken over een grondprijzenbrief en sommige gevallen zullen in de grondprijzenbrief ook geen grondprijzen voor het kostenverhaalsgebied staan. In dat geval moet een keuze worden gemaakt uit de verschillende waarderingsmethoden die bij wettelijke taxaties worden toegepast.

Het totaal van de te verhalen kosten is bij kostenverhaal met tijdvak het bedrag ná toepassing van de macro-aftopping, zoals voorgeschreven in artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet. Het vierde lid van artikel 1.1 voorziet erin dat bij kostenverhaal met tijdvak wordt gerekend met dat 'afgetopte' bedrag. Bij kostenverhaal zonder tijdvak wordt geen macro-aftopping toegepast. Het totaal van de te verhalen kosten is in dat geval het maximum van de globaal te verhalen kosten als bedoeld onder artikel 13.15 eerste lid onder a van de Omgevingswet.

⁷ Brandt, J. van e.a. (2008), Handreiking Grondexploitatiewet, blz. 180.

Artikel a.2 (methode raming plankosten) [artikel 13.14, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet]

De Omgevingsregeling bevat een regeling van de plankosten. Het doel van deze regeling is niet om gemeenten voor te schrijven welke bedragen voor de plankosten zij bij ontwikkelaars in rekening moeten brengen, maar om een maximum te stellen aan de plankosten. De maximaal te verhalen plankosten worden op basis van de Omgevingsregeling forfaitair bepaald aan de hand van tabellen met activiteiten, urenramingen en kosten per uur. Gemeenten kunnen een eigen regeling opnemen voor het bepalen van de plankosten, mits de plankosten daarmee niet hoger worden vastgesteld dan het maximum bij toepassing van de Omgevingsregeling.

Artikel a.3 (methode raming inbrengwaarden) [artikel 8.17, eerste lid, van het Omgevingsbesluit]

Dit artikel geeft invulling aan de mogelijkheid in de artikelen 8.17 en 8.18 van het Omgevingsbesluit om voor de raming van de waarde van gronden en opstallen te kiezen uit twee systemen:

1. vaststelling van de werkelijke waarde conform de regels bij onteigening of
2. gebruikmaking van de WOZ-waarde.

De voorbeeldbepaling geeft invulling aan de keuze voor een gemengd systeem, waarbij zowel WOZ-waarden als onafhankelijke taxaties worden toegepast.

Artikel a.4 (aanvraagvereisten kostenverhaalbeschikking) [artikel 4:3, tweede lid, Awb]

In de Omgevingsregeling zijn geen aanvraagvereisten voor een kostenverhaalbeschikking voorgeschreven. Dat wordt aan de gemeente overgelaten. Die aanvraagvereisten kunnen in het omgevingsplan worden gesteld. Het minimum aan eisen dat bij elke aanvraag aan de orde is, is in dit artikel voorgeschreven. De gemeente kan zo nodig aanvullende aanvraagvereisten stellen.

Artikel a.5 (eindafrekening) [artikel 13.14 eerste lid onder e, onder 2°, van de Omgevingswet]

Artikel 13.14 tweede lid schrijft voor dat gemeenten in het omgevingsplan regels moeten stellen over de eindafrekening. Gemeenten zullen met name regels moeten stellen over het moment waarop de eindafrekening wordt vastgesteld, de bij de eindafrekening toe te passen rekenmethodiek en de periode waarover bij terugbetaling een rentevergoeding wordt uitgekeerd.

Wat betreft het moment waarop de eindafrekening wordt vastgesteld, is aansluiting gezocht bij de huidige praktijk van de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 6.20 van de Wro bepaalt dat B&W de eindafrekening moeten vaststellen binnen 3 maanden na het uitvoeren van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Dat is een termijn die voor zover bekend in de praktijk nooit voor problemen heeft gezorgd.

De eindafrekening omvat een algehele herberekening van de kosten en opbrengsten uit het kostenverhaal volgens de rekensystematiek die in het tweede en derde lid van artikel a.1 is beschreven. Dat betekent dat in de eindafrekening alle daadwerkelijke kosten en ontvangsten uit kostenverhaalbijdragen worden meegenomen.

De eindafrekening wordt opgesteld op het prijsniveau van het jaar waarin de kostenverhaalbeschikking is afgegeven. Dat hangt samen met de bepaling in artikel 13.20 tweede lid van de Omgevingswet dat eventueel te veel betaalde bijdragen worden terugbetaald met rente. Dat veronderstelt dat de kosten via een contante waarde berekening worden teruggerekend naar het jaar waarde kostenverhaalbeschikking is afgegeven.

Aanvullend is in het tweede lid van artikel a.5 bepaald dat bij eindafrekening geen wijziging wordt aangebracht in de opbrengsten van de grond per uitgiftecategorie. Dat wil zeggen dat bij de eindafrekening geen verandering wordt aangebracht in de onderlinge verhoudingen tussen de verdeelfactoren van de verschillende uitgiftecategorieën. Deze bepaling is niet nieuw. Een bepaling van dezelfde strekking is opgenomen in artikel 6.20 tweede lid Wro.

De periode waarover een rentevergoeding wordt betaald gaat in op de datum van de afgifte van de kostenverhaalbeschikking. Deze bepaling zal in de meeste gevallen voldoen omdat gemeenten in de praktijk vrijwel altijd een betaling voorafgaand aan start van de bouw verlangen. Het komt maar zelden voor dat gemeenten een betalingsregeling treffen waarbij de kosten na aanvang van de bouwactiviteiten mogen worden betaald (artikel 6.17 tweede lid Wro en artikel 13.19 Ow). Een betalingsregeling leidt ook tot hogere administratieve kosten voor het innen van de kostenverhaalbijdrage en voor de eindafrekening. Dit komt onder andere doordat gemeenten de zekerheden moeten controleren die door de aanvrager zijn gesteld en doordat bij de herberekening van de bijdragen met verschillende renteperioden moet worden gerekend.

De uitkomst van de eindafrekening kan zijn dat de initiatiefnemers van bouwactiviteiten te lage kostenverhaalbijdragen hebben betaald om alle kosten te dekken. In dat geval hoeft geen bijbetaling plaats te vinden. Artikel 13.20 eerste lid van de Omgevingswet bepaalt dat de eindafrekening er niet toe kan leiden dat een aanvullende geldsom verschuldigd is. De eindafrekening dient vooral om te bepalen of initiatiefnemers recht hebben op een terugbetaling.

Artikel a.6 (eindafrekening op verzoek) [artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet]

Artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet maakt het mogelijk dat degene die een kostenverhaalbijdrage heeft betaald, bij zowel kostenverhaal met als zonder tijdvak, na verloop van vijf jaren kan vragen om een eindafrekening. De wet biedt deze mogelijkheid omdat er bij kostenverhaal zonder tijdvak geen einddatum is, zodat degene die betaald heeft in theorie misschien nooit een eindafrekening zou meemaken. Eenzelfde geval kan zich voordoen bij kostenverhaal met tijdvak als dit van een lange looptijd van de ontwikkeling uitgaat. Dit artikel regelt dat de gemeente eenmaal per jaar de verzoeken om eindafrekening kan afhandelen, zodat er niet telkens een geactualiseerde berekening nodig is. De gemeente kan met dit artikel de datum en de behandeltermijn vaststellen.

Artikel a.7 (indexering) en a.8 (rente)

In de Omgevingswet is niet voorgeschreven hoe de gemeente omgaat met indexering en rente bij kostenverhaal. Duidelijkheid vooraf over de parameters voor indexering en rente komt de rechtszekerheid ten goede. Daarom voorzien de voorbeeldartikelen in deze duidelijkheid.

Het is denkbaar dat voor een specifiek kostenverhaalsgebied een afwijkende regeling wordt vastgesteld. Om te voorkomen dat de regels voor het specifieke kostenverhaalsgebied conflicteren met de algemene regels is met afwijkende bepalingen rekening gehouden in de algemene regels.

In artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet is bepaald dat het bestuursorgaan bij de eindafrekening het teveel betaalde terug moet betalen met rente. De regeling van de eindafrekening in de Omgevingswet is erop gebaseerd dat alle kosten en inkomsten uit kostenverhaalbijdragen bij de eindafrekening worden teruggerekend naar de waarde in het jaar van vaststelling van het Omgevingsplan. Die waarde is veel lager dan de waarde op het moment van de eindafrekening. Daarom is voorgeschreven dat het eventueel te veel betaalde bedrag moet worden terugbetaald met rente, zodat de aanvrager van een kostenverhaalbeschikking geen nadeel ondervindt van een te hoge kostenraming.

III. Afdeling Algemene regels verplichte financiële bijdrage

1. Inleiding

De gemeenteraad kan in een omgevingsplan een regeling opnemen voor een verplichte financiële bijdrage als bedoeld in de artikelen 13.23 en 13.24 van de Omgevingswet. Deze bijdrage wordt verhaald op degene die aangewezen bouwactiviteiten verricht, mits er na kostenverhaal nog voldoende financiële ruimte is.

Om de afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering in het omgevingsplan mogelijk te maken moet de gemeente de volgende regels toevoegen:

- a. regels die de ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving aanwijst (artikel 13.23, eerste lid, aanhef, Omgevingswet),
- b. regels die bepalen op welke activiteiten een financiële bijdrage voor die ontwikkelingen wordt verhaald (artikel 13.23, aanhef en onder a, Omgevingswet),
- c. regels over de hoogte van de te verhalen financiële bijdrage per activiteit,
- d. regel dat de bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor de bijdragen zijn verhaald (artikel 13.23, tweede lid, Omgevingswet),
- e. regels over de wijze van periodieke verantwoording van de besteding van de bijdragen (artikel 13.23, tweede lid, Omgevingswet), en
- f. regels over de eindafrekening en de termijn waarbinnen eindafrekening plaatsvindt (artikel 13.23, vierde lid, onder a, Omgevingswet jo. artikel 8.22 Omgevingsbesluit).

2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel b.1 (besteding) [artikel 13.23, tweede lid, van de Omgevingswet]

Deze regel geeft invulling aan artikel 13.23, tweede lid, van de Omgevingswet. Het is op grond van deze bepaling niet mogelijk een ontvangen bedrag voor een bepaalde ontwikkeling te besteden aan een andere ontwikkeling, waarvoor een financiële bijdrage kan worden gevraagd. Uitwisseling is niet toegestaan.

Artikel b.2 (periodieke verantwoording over besteding) [artikel 13.23, tweede lid, van de Omgevingswet]

Deze regel geeft invulling aan artikel 13.23, tweede lid, van de Omgevingswet. Gekozen is voor een eenvoudige formulering die alleen aangeeft in welke frequentie verantwoording moet worden afgelegd. De vorm en inhoud worden door dit artikel niet geregeld. Daarin behoudt de gemeente ruimte. Het voorschrift dat jaarlijks verantwoording moet worden afgelegd sluit aan bij de planning en control cyclus en het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

Artikel b.3 (eindafrekening) [artikel 8.22 van het Omgevingsbesluit]

Deze bepaling geeft invulling aan artikel 8.22 van het Omgevingsbesluit. Bepaald is wanneer een eindafrekening wordt opgesteld. De eindafrekening vindt per ontwikkeling plaats. Als een initiatiefnemer meebetaald heeft aan verschillende ontwikkelingen, kan hij te maken krijgen met verschillende eindafrekeningen.

In het tweede lid is summier aangegeven hoe de financiële bijdrage wordt herberekend. Er wordt vanuit gegaan dat de gemeente ook bij dit onderdeel werkt met een contante waarde.

Artikel b.4 (eindafrekening op verzoek) [artikel 8.22 van het Omgevingsbesluit jo. artikel 4:3, tweede lid, Awb]

Dit artikel bepaald dat een initiatiefnemer 10 jaar na betaling van een financiële bijdrage kan verzoeken om een eindafrekening. Dit voorkomt dat een initiatiefnemer onredelijk lang moet wachten op een eindafrekening. In artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet is een vergelijkbare bepaling opgenomen voor het kostenverhaal.

Naar analogie van artikel 13.20 lid 5 van de Omgevingswet bepaalt het voorbeeldartikel ook dat de gemeente aanvragen voor een tussentijdse afrekening jaarlijks kan bundelen. Daarnaast zijn aanvraagvereisten opgenomen en is bepaald hoe de berekening plaatsvindt.

IV. Afdeling Regels voor kostenverhaalsgebieden

1. Inleiding

Het ligt voor de hand per kostenverhaalsgebied een set regels vast te stellen. Dit is in de voorbeeldregels uitgewerkt. Het is echter ook mogelijk de regels te bundelen, waarbij een deel in tabelvorm wordt weergegeven.

2. Artikelsgewijze toelichting

Kostenverhaal met tijdvak

Artikel x.x.1 (tijdvak kostenverhaal)

De Omgevingswet kent twee systemen voor kostenverhaal: met en zonder tijdvak. De gemeente moet in het omgevingsplan per kostenverhaalsgebied aangegeven welk systeem wordt toegepast. Voor een kostenverhaalsgebied met tijdvak moet het tijdvak worden aangegeven. Dat begint te lopen vanaf vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

Artikel x.x.2 (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)

De gemeente moet ingevolge artikel 13.14, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet aangeven welke voorzieningen ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Daarin voorziet dit artikel. De gemeente hoeft in het omgevingsplan niet aan te geven hoe hoog de kosten van de voorziening zijn en welk percentage wordt toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Bij kostenverhaal met tijdvak zit die informatie in de toelichting bij het raadsvoorstel of een bijlage daarvan.

Artikel x.x.3 tot en met x.x.7 (kosten, macro-aftopping, opbrengsten)

Deze artikelen zijn alleen aan de orde bij kostenverhaal met tijdvak. Onder de Wro werden dergelijke bepalingen opgenomen in een exploitatieplan.

De gemeente moet de verhaalbare kosten benoemen in het omgevingsplan. Daarbij kan volstaan worden met een tabel met een uitsplitsing in globale kostensoorten. Bij de opbrengsten moet elke vastgoedsoort worden benoemd en het bedrag per vastgoedsoort. Aan de hand van het programma kan de totale opbrengst worden bepaald.

Tevens moet de macro-aftopping worden behandeld.

Zie voor een toelichting op artikel x.x.8 tot en met 10 onder kopje V. Regels verplichte financiële bijdrage.

Kostenverhaal zonder tijdvak

Artikel x.y.1 (tijdvak)

In het omgevingsplan moet een bepaling staan dat voor dit kostenverhaalsgebied geen tijdvak geldt. Daaruit blijkt dat op dit kostenverhaalsgebied de regels uit artikel 13.15 van de Omgevingswet van toepassing zijn.

Artikel x.y.2 (kostensoorten die ten dele worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied)

De gemeente moet ingevolge artikel 13.14 lid 1 onder c van de Omgevingswet aangeven welke voorzieningen ten dele aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend. Daarin voorziet dit artikel. De gemeente hoeft in het omgevingsplan niet aan te geven hoe hoog de kosten van de voorziening zijn en welk percentage wordt toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Bij kostenverhaal zonder tijdvak komt die informatie pas aan de orde bij de kostenverhaalbeschikking.

Artikel x.y.3 (maximum van de globaal te verhalen kosten)

Ingevolge artikel 13.15, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet moet het omgevingsplan aangegeven wat het totale bedrag aan globaal te verhalen kosten per kostenverhaalsgebied is.

Artikel x.y.4 (verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten)

Artikel 13.15, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet schrijft voor dat ook een maximaal te verhalen bedrag per activiteit wordt vermeld. Met activiteit wordt bedoeld de vastgoedsoort. In het voorbeeld van de gebiedsontwikkeling De Munterij is het maximaal te verhalen bedrag gebaseerd op het 100/100-scenario.

Zie voor een toelichting op artikel 5.2.1 tot en met 5.2.2 onder hoofdstuk 5. Regels verplichte financiële bijdrage.

V. Regels verplichte financiële bijdrage

1. Inleiding

Deze regels kunnen worden toegevoegd aan de kostenverhaalregels voor een kostenverhaalsgebied. Zo krijgt een aanvrager direct een financieel inzicht in alle bijdragen (zowel kostenverhaal als de verplichte financiële bijdrage) waar hij mee te maken krijgt. In dit voorbeeld is daarvoor gekozen. De regels kunnen echter ook in afzonderlijke afdeling of paragraaf worden ondergebracht.

De regels voor een verplichte financiële bijdrage verschillen niet van elkaar bij kostenverhaal met tijdvak of zonder tijdvak. Wel moet bij kostenverhaal met tijdvak rekening worden gehouden met de macro-aftopping en het kostenverhaal. Het totaal aan te verhalen financiële bijdragen kan bij kostenverhaal met tijdvak niet meer bedragen dan het totaal aan opbrengsten in het kostenverhaalsgebied verminderd met de te verhalen kosten (uitgewerkt in artikel x.x.9).

2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel x.x.8 en x.y.5 (verplichte financiële bijdrage)

Op grond van artikel 13.23, eerste lid, van de Omgevingswet moeten in het omgevingsplan de ontwikkelingen worden aangewezen waarvoor een financiële bijdrage wordt verhaald. In de toelichting wordt de functionele samenhang onderbouwd tussen de ontwikkeling en de locatie die eraan meebetaalt. Die locaties moeten in het omgevingsplan dus ook worden benoemd en aangegeven moet worden aan welke concrete ontwikkeling ze bijdragen. Dit artikel geeft invulling aan deze verplichting. Voor elk kostenverhaalsgebied moet dit artikel worden ingevuld.

Artikel x.x.9 en x.y.6 (totaal aan financiële bijdragen) en x.x.10 en x.y.7 (verdeling over de activiteiten)

Uiteraard moet ook worden bepaald hoe hoog de bijdrage zal zijn. Die bijdrage moet naar rato van de opbrengsten worden verdeeld over de verschillende aangewezen bouwactiviteiten in het kostenverhaalsgebied. Deze artikelen voorzien daarin.

In het geval van kostenverhaal met tijdvak moet ook rekening worden gehouden met de macro-aftopping en het kostenverhaal. Het totaal aan te verhalen financiële bijdragen kan bij kostenverhaal met tijdvak niet meer bedragen dan het totaal aan opbrengsten in het kostenverhaalsgebied verminderd met de te verhalen kosten. Dit is uitgewerkt in artikel x.x.9. In de voorbeeldartikelen leiden de macro-aftopping en aftrek van het kostenverhaal er niet toe dat het totaal aan financiële bijdragen dat aan het kostenverhaalsgebied wordt toegerekend naar beneden moet worden bijgesteld.

Colofon

Project

Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, Bijlage Voorbeeldregels omgevingsplan

Auteurs

Niek van der Heiden en Constantijn Hageman (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

Met dank aan

Hendrik van Sandick (Van Sandick Advies); Michiel de Haan, Evert Jan van Baardewijk (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling); Nicoline van den Heuvel (programma Aan de slag met de Omgevingswet); Josephine Roos (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).

Mei 2023

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

