



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Grondbeleid en de Omgevingswet: bent u er klaar voor?

Niek van der Heiden  
Ministerie van BZK, directie  
Ruimte en Leefomgeving



# Presentatie in het kort

- > Grondbeleid en financiën
- > Verschillen tussen Wet ruimtelijke ordening Omgevingswet
- > Gevolgen van de komst van de Omgevingswet
  - regels kostenverhaal in omgevingsplan
  - nieuwe Notitie Grondexploitatie



# Grondbeleid en financiën

- > Doel van het grondbeleid: grond tijdig en in voldoende mate beschikbaar voor het uitvoeren van de ruimtelijke plannen van de overheid
- > Drie vormen van grondbeleid
  1. actief grondbeleid: grondexploitatie door de overheid
  2. faciliterend grondbeleid: private grondexploitatie met kostenverhaal
  3. publiek-private samenwerking: overheid brengt (deel van de) grond in, de ontwikkelaar zorgt voor de bebouwing
- > Financiële consequenties grondbeleid
  - de overheid maakt veel kosten voor bouwlocaties
  - vooral met actief grondbeleid zijn financiële risico's gemoeid
- > Regels BBV voor het grondbeleid
  - paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening verplicht
  - stellige aanbevelingen over het grondbeleid in de Notitie Grondbeleid van de Commissie BBV
- > Doelen van het BBV en de Notitie Grondbeleid
  - transparant proces van begroting en verantwoording
  - inperken van de financiële risico's van de grondexploitatie
  - vergelijkbaarheid van financiële gegevens over het grondbeleid

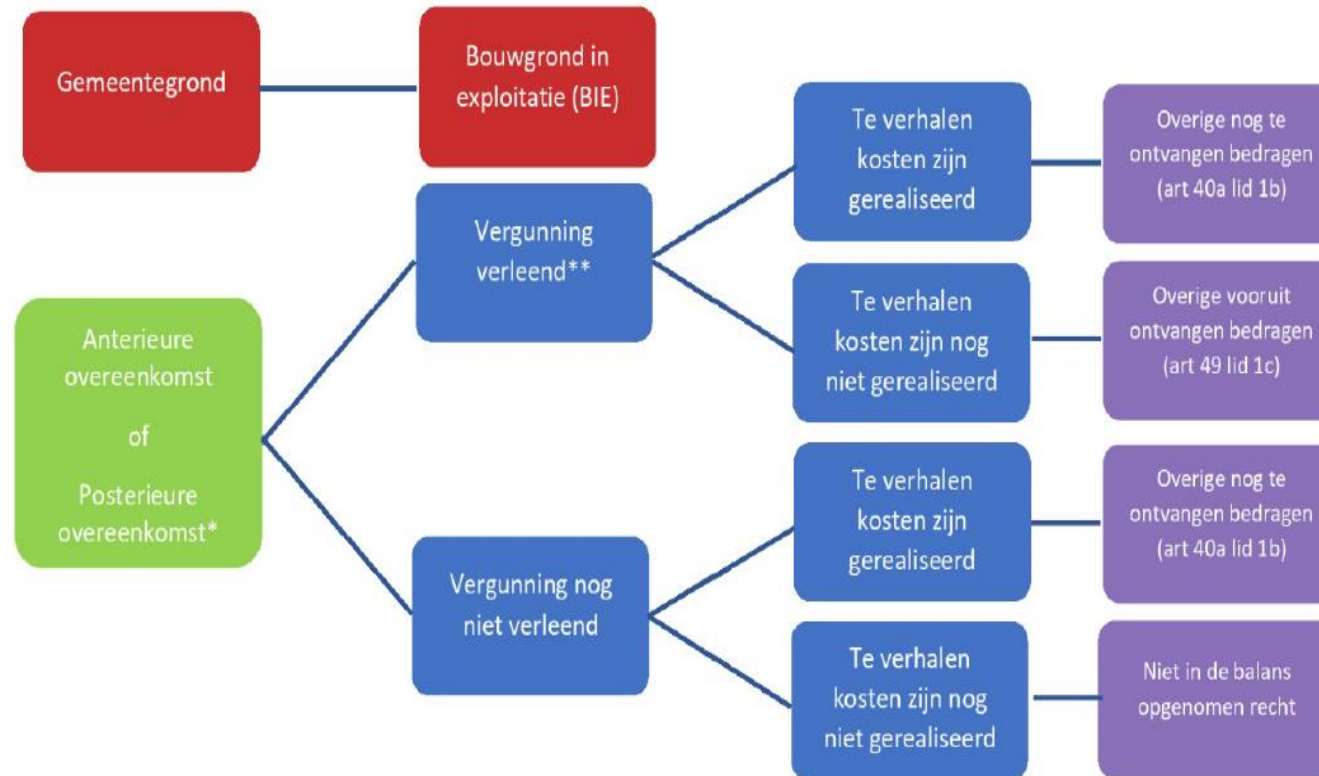


# Instrumenten van het grondbeleid van de Wet ruimtelijke ordening

- › Instrumenten voor het verwerven van grond en herverkaveling: voorkeursrecht en onteigening
- › Instrumenten voor het verhalen van de publieke kosten van bouwlocaties: overeenkomsten (anterieur of posterieur) en exploitatieplan
- › Kostenverhaal speelt belangrijke rol in Notitie Grondbeleid Cie. BBV  
1<sup>e</sup> in grondexploitaties mogen alleen kosten worden opgenomen die op de kostensoortenlijst staan en die voldoen aan de PPT criteria  
2<sup>e</sup> de kosten en opbrengsten van het faciliterend grondbeleid moeten volgens een vaste verslaggevingsmethodiek worden opgenomen in de jaarrekening



# Verlaglegging van het kostenverhaal op de balans





# Kostenverhaal Wet ruimtelijke ordening en Omgevingswet (1)

Wet ruimtelijke ordening	Omgevingswet
1. Kostenverhaal voor in het Bro aangewezen bouwactiviteiten	Kostenverhaal voor in het Omgevingsbesluit aangewezen activiteiten. Lijst van bouwactiviteiten niet gewijzigd.
2. Alleen in het Wro en het Bro genoemde kosten kunnen worden verhaald	Alleen in het Omgevingsbesluit aangewezen kosten kunnen worden verhaald. Drie toevoegingen: warmtenetwerken, gebouwde fietsenstallingen en ondergrondse afvalopslag.
3. Kosten van bovenwijkse voorzieningen worden verhaald naar de mate van PPT	Kosten van bovenwijkse voorzieningen worden verhaald naar de mate van PPT
4. Voorkeur voor anterieure overeenkomst boven wettelijk kostenverhaal	Voorkeur voor anterieure overeenkomst boven wettelijk kostenverhaal



# Kostenverhaal van Wet ruimtelijke ordening naar Omgevingswet (2)

Wet ruimtelijke ordening	Omgevingswet
5. Wettelijk kostenverhaal via exploitatieplan	Wettelijk kostenverhaal via regels in een projectbesluit, een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
6. Exploitatieplan jaarlijks actualiseren	Geen verplichting tot actualiseren van kosten en opbrengsten in het omgevingsplan
6. Rekenmethodiek voor integrale gebiedsontwikkeling (blauwdruk)	Rekenmethodiek voor integrale- en organische gebiedsontwikkeling
7. Wettelijke exploitatiebijdrage wordt betaald bij afgifte omgevingsvergunning	Exploitatiebijdrage wordt betaald via beschikking bestuurlijke geldschuld (omgevingsvergunning voor planologische aspecten niet altijd nodig)



# Kostenverhaal van Wet ruimtelijke ordening naar Omgevingswet (3)

Wet ruimtelijke ordening	Omgevingswet
8. Eindafrekening binnen 3 maanden na het gereedkomen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in het exploitatieplan	8. Eindafrekening binnen 3 maanden na het gereedkomen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in het omgevingsplan <u>of</u> op verzoek
Regeling voor het verevenen van de 'bovenplanse kosten' van met elkaar samenhangende locaties (artikel 6.13 lid 7 Wro)	Regeling voor bovenplanse kosten vervalt. Verevening van tekorten in gebieden met veel sociale woningbouw mogelijk via de regeling voor 'afdwingbare financiële bijdragen'
9. Regeling voor vrijwillige bijdragen aan ontwikkelingen bij het afsluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst (artikel	Regeling voor vrijwillige bijdragen gehandhaafd. Daarnaast nieuwe regeling voor afdwingbare financiële bijdragen





# Verschillen tussen kostenverhaal met en zonder tijdvak

<b>Kostenverhaal met tijdvak</b>	<b>Kostenverhaal zonder tijdvak</b>
1. Blauwdrukplan	Globaal plan (meervoudige bestemmingen)
2. Vaste looptijd	Geen vaste looptijd
3. Projectbesluit, omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit	Alleen mogelijk bij omgevingsplan
4. Ramingen van kosten en opbrengsten opnemen in regels projectbesluit en omgevingsplan of voorschriften bij omgevingsvergunning	Kostenplafond en maximale kosten per bouwactiviteit opnemen in regels omgevingsplan. Raming van kosten en opbrengsten bij kostenverhaalsbeschikking.
5. Macro-aftopping: te verhalen kosten $\leq$ opbrengsten grond na aftrek inbrengwaarde	Waardevermeerderingstoets per bouwactiviteit
6. Verevening van inbrengwaarden	Geen verevening van inbrengwaarden



# Regeling voor publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen

## **Artikel 13.23 (verhaal van financiële bijdragen in omgevingsplan)**

1. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden aangewezen waarvoor in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 verricht, voor zover:

- a. er een functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen is, en
- b. de bekostiging van de ontwikkelingen niet anderszins is verzekerd.

2. Het omgevingsplan bepaalt dat financiële bijdragen alleen worden besteed aan ontwikkelingen waarvoor die bijdragen zijn verhaald en voorziet erin dat periodiek aan het publiek verantwoording wordt afgelegd over de besteding van de verhaalde financiële bijdragen.

3. Het bedrag dat ten hoogste aan financiële bijdragen kan worden verhaald is in ieder geval niet hoger dan:

- a. de opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, van de gronden waarop de activiteiten worden verricht, verminderd met de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied met tijdvak is aangewezen, of
- b. de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, onder b, als het gaat om activiteiten waarvoor een kostenverhaalsgebied zonder tijdvak is aangewezen.



# Activiteiten afdwingbare financiële bijdragen (artikel 8.22 Ob)

- > a. Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden
- > b. aanleg of wijziging van natuurgebieden, ook door stikstofmaatregelen
- > c. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang
- > d. aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur
- > e. ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad (bijdragen voor betaalbare woningen).
- > f. stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat van verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen



# Wat staat gemeenten te doen?(1)

- › Regels kostenverhaal opstellen bij wijziging of modernisering omgevingsplan
- › Wettelijk verplicht:
  - regels over het verdelen van de kosten
  - regels over de eindafrekening van het kostenverhaal
- › Aan te raden:
  - regels over het indexeren van kosten ivm vervallen actualiseringsverplichting
- › Rijk en VNG zullen voorbeeldregels over het kostenverhaal publiceren in samenhang met de handleiding kostenverhaal



## Wat staat gemeenten te doen (2)?

- › Regels over afdwingbare financiële bijdragen (optioneel)
- › Wettelijk verplicht
  - periodieke verslaglegging
  - eindafrekening met evt. terugbetaling met rente
  - (indien van toepassing): grondslag voor bijdragen voor sociale woningbouw (gewenste percentages betaalbare woningen)



## Wat staat gemeenten te doen (3)

- › Nieuwe notitie Grondbeleid Commissie BBV
- › Grondexploitaties: stellige aanbevelingen ongewijzigd; alleen kostensoortenlijst verandert en artikelverwijzingen aangepast
- › Faciliterend grondbeleid
  - verslaglegging financiële bijdragen volgens systematiek Notitie Grondbeleid 2016/2019 (overige vorderingen, overige nog te ontvangen bedragen).
  - betaalde, nog niet bestede financiële bijdragen in voorziening (geen fondsen voor afdwingbare financiële bijdragen).
  - rente in exploitatieopzet volgens de berekening die is opgenomen in de Notitie Rente 2017.
  - rente bij de eindafrekening obv eerder gebruikte disconteringsvoet.



# Verantwoordingsschema faciliterend grondbeleid: verantwoording financiële bijdragen

