



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

De vernieuwing van de GREX-wet

*Een toekomstbestendig systeem voor
kostenverhaal*

12 juni 2018

Frits Dinkla



Even voorstellen

Opleiding:

- Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde, afdeling Stedenbouwkunde

• Loopbaan:

- 2014-heden Projectleider strategie gebiedsontwikkeling, Rho adviseurs voor leefruimte
 - 2007-2014 Akro Consult
 - 2000-2007 KPMG Metrum
 - 1989-2000 Witteveen+Bos
-
- Sinds 1 januari 2018 voor 3 dagen gedetacheerd bij het ministerie van BZK voor de regeling Kostenverhaal in de Omgevingswet



De omgevingswet

HET NIEUWE OMGEVINGSSTELSEL

De 4 verbeteringen

Minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Dat is waar de Omgevingswet voor staat. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'.



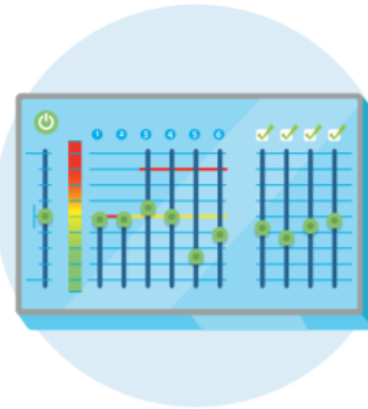
1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een wirwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.

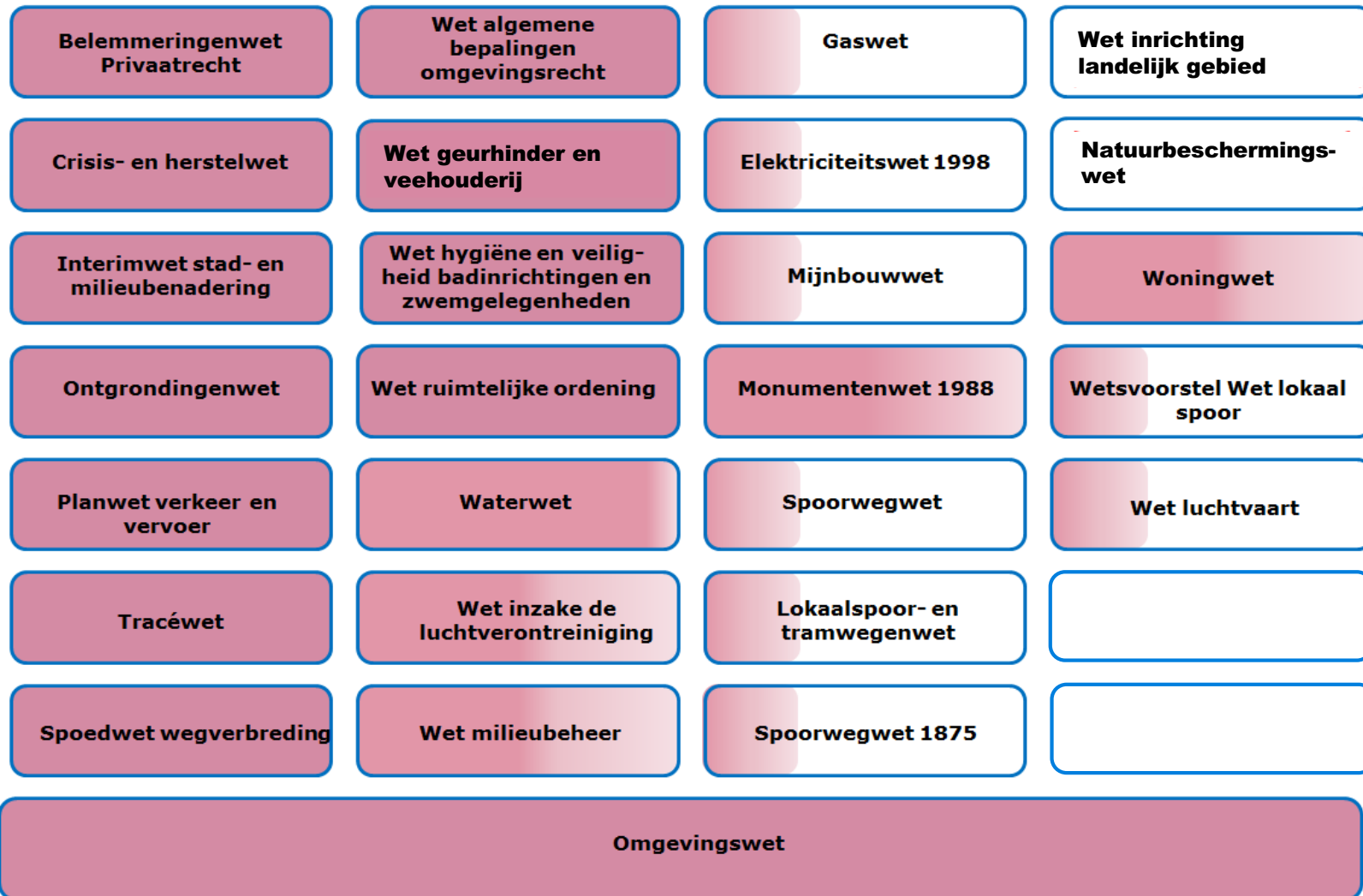


4 Sneller en beter

Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.



Een majeure operatie



De centrale figuur



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

OMGEVINGSWET

Het omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan geldt integraal en is gebiedsdekkend.
Het geeft alle regels voor de fysieke leefomgeving.



Voordelen

Meer bestuurlijke afwegingsruimte om lokaal de fysieke leefomgeving te beheren en te ontwikkelen.

Overzichtelijk: alle regels voor fysieke leefomgeving in één document.

Digitaal inzichtelijk: alle regels per perceel of adres bij elkaar en altijd actueel.

Meer mogelijkheden om ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven.

Minder bestuurlijke en onderzoekskosten door fasering. Bepalend is nu of (omgevingsplan) en hoe (omgevingsvergunning) een activiteit plaatsvindt.

1 Nu in het bestemmingsplan

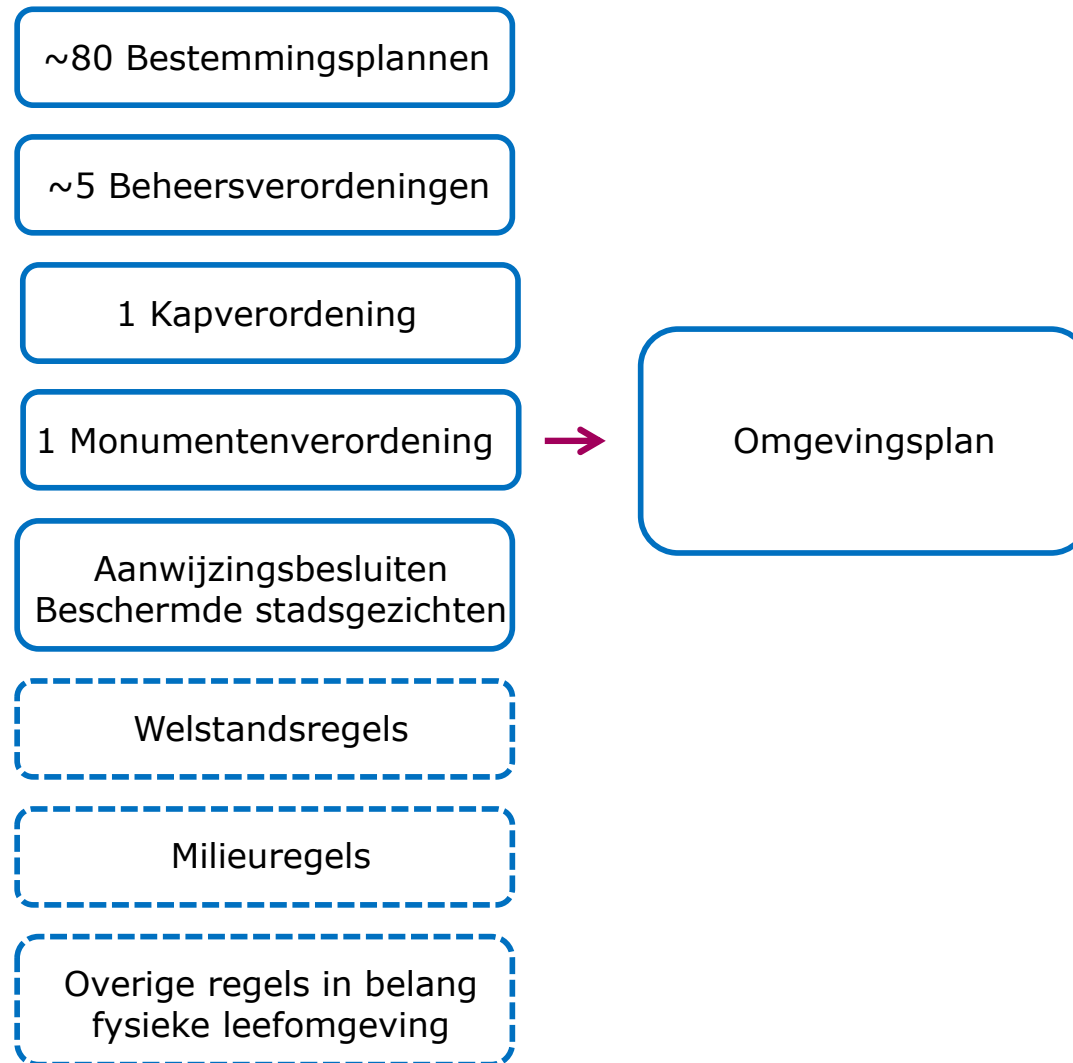
Verskillende bestemmingsplannen voor verschillende deelgebieden in een gemeente met allerlei verordeningen. Initiatiefnemer heeft onvoldoende overzicht in de vele regels.

2 Straks in het omgevingsplan

Alle regels voor fysieke leefomgeving in één overzichtelijk document. Initiatiefnemer ziet precies welke regels er voor hem gelden op het gebied van fysieke leefomgeving.



Alles in één plan





Ambities t.a.v. kostenverhaal

- Inspelen op flexibelere en ruimere bestemmingen (functies)
- Systeem kostenverhaal beter te laten aansluiten op de toekomstige ruimtelijke opgaven
(met name transformatieopgaven en organische ontwikkeling zonder vooraf bekend eindbeeld)
- Systeem kostenverhaal te vereenvoudigen
(met name minder administratie, simpeler toepasbaar en beter uitlegbaar)



Een aantal versies

1. Afdeling 6.4 in de wet op de ruimtelijke ordening (wro): sinds 2008;
2. Consultatieversie van de aanvullingswet grondeigendom (awg): maart-juli 2016;
3. Voorschriften behorend bij experimenten in het kader van de Crisis en Herstelwet (chw), tranche 16: ontwerpbesluit juni 2016;
4. Voorschriften behorend bij experimenten in het kader van de Crisis en Herstelwet (chw), tranche 17: ontwerpbesluit maart 2018;
5. Bijgestelde (nog vertrouwelijke) Aanvullingswet Grondeigendom (awg) zoals die (nog steeds) beoordeeld wordt door de Raad van State: december 2017.



Wanneer kostenverhaal

Integrale
gebiedsontwikkeling

Bouwplan 1

Bouwplan 2

Bouwplan 3

R

Systeem kostenverhaal wro

Eindafrekening:

- Afhankelijk van ingediende bouwplannen
- Afhankelijk van gemaakte kosten
- Terugbetalingsregeling bij te veel betaalde bijdrage

plan
matiek

den

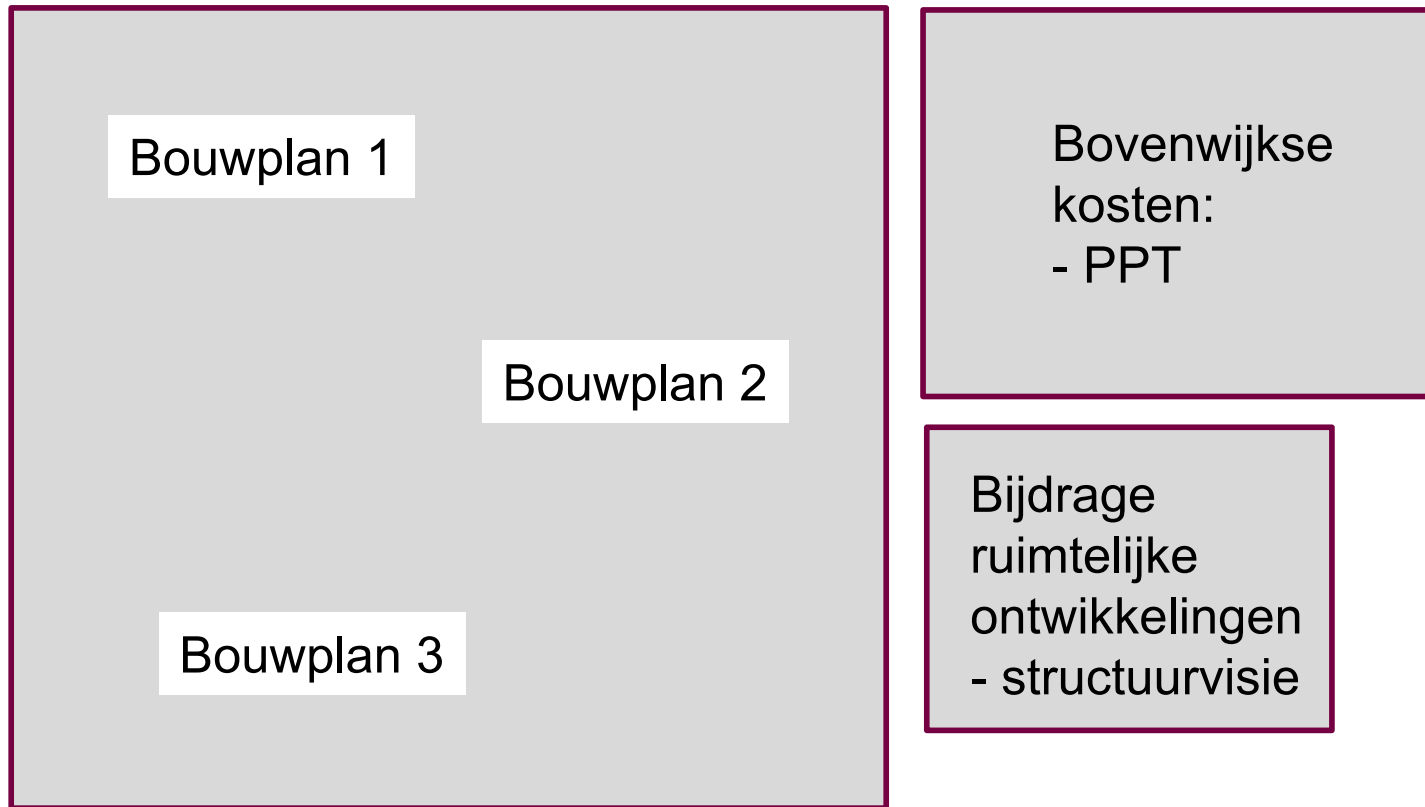
actualisatie

Looptijd 10 jaar



Stelsel kostenverhaal wro

Integrale gebiedsontwikkeling





Onveranderd in de Omgevingswet

- Anterieur contracteren blijft mogelijk;
- Er blijft een plicht tot kostenverhaal;
- Er dient sprake te zijn van een bouwactiviteit;
- Kosten worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de waardevermeerdering van de zelfrealisator (macro-aftopping)
- De verhaalbare kostensoorten zijn begrensd (o.a. door de kostensoortenlijst en de plankostenscan)
- De eindafrekening mag niet leiden tot een aanvullende verschuldigde geldsom
- Als het eindbedrag meer dan 5% lager dan de betaalde geldsom wordt het verschil naar evenredigheid terug met rente



Veranderd in de Omgevingswet

- Geen exploitatieopzet noodzakelijk aan de voorkant;
- Doorschuiven wordt mogelijk;
- Geen actualiseringsplicht;
- Betaling vindt plaats bij begin activiteit tenzij anders is afgesproken en aanvullende zekerheden zijn verstrekt.
- Voorwaarden t.a.v. regels in het omgevingsplan:
 1. Verdeling van kosten over de activiteiten (de verdeelsleutel)
 2. Raming van de waardevermeerdering
 3. Spelregels t.a.v. de eindafrekening



Stelsysteem kostenverhaal AWG

Eindafrekening:

- Afhankelijk van ingediende bouwplannen
- Afhankelijk van gemaakte kosten
- Terugbetalingsregeling bij te veel betaalde bijdrage

Stelsleutel

Looptijd onbegrensd



Stelsiem kostenverhaal AWG

Integrale gebiedsontwikkeling

Bouwplan 1

Bouwplan 2

Bouwplan 3

Bovenwijkse kosten:
- PPT



Financiële voorwaarden

- De bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen verdwijnt:
 - Regeling bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24): financiële bijdragen aan grondexploitaties, alsmede op basis van een structuurvisie (alleen anterior)
 - Regeling bovenplanse verevening (art. 6.13): bovenplanse kosten voor meerdere locaties in de vorm van een fondsbijdrage op basis van een structuurvisie;
- Vervanging wordt een regeling financiële voorwaarden



Financiële voorwaarden

- Contouren van de regeling financiële voorwaarden:
 - Voorkeur: overeenkomsten (wel ‘stok achter de deur’);
 - In beleidsregels dient het doel tot bescherming dan wel tot het bereiken van een bepaalde kwaliteit in een gebied benoemd te zijn:
 - b.v. krimpregio’s
 - b.v. herstructureringen
 - b.v. ruimte voor ruimte
 - Bijdrage vindt plaats op basis van:
 - Fondsafdracht
 - Fysieke compensatie van het kwaliteitsverlies
 - Er moet een causaal verband zijn tussen bouwplan en bijdrage;
 - Bijdrage moet proportioneel zijn.



Nieuw begrip: verdeelsleutel

- Voorbeelden van mogelijke verdeelsleutels:
 1. Vierkante meter (m²) prijs
 2. Percentage van het uitgeefbaar oppervlak / b.v.o.
 3. Percentage van het totale oppervlak
 4. Taxatie van de waardesprong
 5. Eenheidsprijzen per functie (en type)



Voordelen nieuwe systeem

1. Geen exploitatieplan en taxatie aan de voorkant;
2. Spelregels voor kostenverhaal kunnen variëren van heel simpel tot heel uitgebreid;
3. Systeem geeft gemeenten maximaal de ruimte om maatwerk te leveren (en dus in te spelen op organische ontwikkeling);
4. De eindafrekening draagt ervoor zorg dat iedereen (uiteindelijk) zijn 'rechtvaardige' deel betaalt.



Valkuilen

1. Gemeenten gaan strategisch gedrag vertonen en gaan van hoge kosten uit;
2. De werkingsduur van het omgevingsplan is niet gelimiteerd in de tijd, waardoor ook de regels kostenverhaal langdurig van kracht zijn/blijven;
3. De geboden ruimte leidt tot rechtsonzekerheid en mogelijke beroepsprocedures
4. De spelregels leiden niet tot een versimpeling, maar roepen juist door de geboden ruimte (en gekozen maatwerkoplossingen) veel discussie op.



Planning

Er is €90 miljoen beschikbaar voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet per 1 januari 2021. Dat heeft minister Ollongren van BZK bekend gemaakt.

Het bedrag is opgenomen in de begroting van het ministerie van BZK. Doel van de Omgevingswet is dat bedrijven, burgers en professionals van overheden makkelijker en efficiënter zaken kunnen doen op het gebied van omgevingsrecht en ruimtelijke ordening. Het stelsel zet de gebruikers centraal. Er komt meer ruimte voor initiatieven van burgers en bedrijven, er zijn er minder vergunningen nodig en zo mogelijk worden de procedures korter. Voor bedrijven wordt het gemakkelijker te innoveren.

Minder en betere regels

Verantwoordelijk minister Ollongren: “Ik ben heel blij dat ik door kan met de Omgevingswet. De Omgevingswet leidt tot minder en betere regels. De wet maakt het burgers en bedrijven gemakkelijker zaken te doen met de overheid als ze plannen hebben in hun ruimtelijke omgeving, van innovatie op het gebied van energievoorziening tot een dakkapel. De regels worden gebruiksvriendelijker.”

De Omgevingswet gaat door volgens plan conform regeerakkoord.

Klap op nieuwe Omgevingswet: minder vergunningen nodig





Voorlopige planning

- Verwerken advies Raad van State op Aanvullingswet Grondeigendom: 2^e helft 2018;
- Vaststellen Aanvullingswet Grondeigendom binnen het Rijk en in Tweede en Eerste kamer: in 2019
- Verwerken amendementen en laatste aanpassingen: 1^e helft 2020.
- Publiceren complete Omgevingswet: uiterlijk 1 juli 2020
- In werking treding Omgevingswet en Aanvullingswetten: 1 januari 2021.



Experimenteren

- In de 16^e tranche van de Crisis- en Herstelwet wordt geëxperimenteerd met nieuwe methoden van kostenverhaal: deze worden in de komende maanden geëvalueerd;
- In overleg met vooral VNG en NEPROM zullen voorbeelden besproken worden van de werking van het gedachte systeem: op basis van de bevindingen worden aanscherpingen in de wet en het besluit bedacht.
- Uw ideeën !