



Theo Stauttener



Frank Hazeleger

Van experiment naar wet

Nieuwe financiële spelregels
Kostenverhaal

Congres Stedelijke Transformaties
Amersfoort - 13 februari 2020



Gebiedsontwikkeling verandert, de wet ook!

- Van productie naar gebruik en transformatie
- Nieuwe business cases in de gebiedsexploitatie
- Andere ontwikkelstrategieën (tijdelijkheid, spontaner)
- Meer nadruk op collectieve vraagstukken en gebiedsmanagement
- Transitie in maatschappij zichtbaar in ambities en gebiedsontwikkeling

Wake up call omgevingswet

- Omgevingswet en Aanvullingswet Grondeigendom per 1-1-2021 werpt de schaduw vooruit.
- Wie moet voldoen aan nieuwe spelregels? :
 - Alle ruimtelijke plannen/bestemmingsplannen die niet voor 1-1-2021 formeel ter inzage worden gelegd.
 - Effectief:
 - Bestemmingsplannen die vanaf 1 april 2020 nog gemaakt moeten worden.
 - Alle initiatieven vanaf de zomer 2020.

De gemeente heeft nu nog drie instrumenten ter beschikking

- **Afdeling 6.4 Wro: exploitatieplan vaststellen, tenzij eerder anterieure overeenkomst is gesloten voor gehele exploitatiegebied.**
- **Art. 7c BuChw: toepassing afdeling 6.4 Wro, met dien verstande dat bij bestemmingsplan exploitatieplanplicht kan worden doorgeschoven.**
- **Art. 7v BuChw: toepassing andere methodiek dan afdeling 6.4 Wro voor opname publiekrechtelijke kostenverhaalsregels in bestemmingsplan verbrede reikwijdte (niet voorzien in sluiten anterieure overeenkomsten).**
 - **Aanvraag Art. 7v wordt alleen nog gehonoreerd indien gemeente experimenteert binnen de reikwijdte van de Aanvullingswet Grondeigendom (AWG)**
 - **Min. BZK heeft experimentregeling in voorbereiding die specifiek toeziet op inzet instrumentarium Omgevingswet-AWG**



AANVULLINGSWET GRONDEIGENDOM

- Omvat:
 - Onteigening
 - Voorkeursrecht
 - Stedelijke kavelruil
 - Herverkaveling landelijk gebied
 - Regeling voor planschade
 - Aanpassingen instrumentarium kostenverhaal
- Leidt tot ingrijpende veranderingen in het instrumentarium en de positie van gemeenten.



De nieuwe kostenverhaalsregeling, algemeen (1)

- Instrumentarium vervangt het vernieuwde instrumentarium in de Omgevingswet.
- Wettelijke kostenverhaalsplicht bij aangewezen activiteiten blijft gehandhaafd.
- Primaat kostenverhaal bij anterieure overeenkomst gehandhaafd.
- Publiekrechtelijk kostenverhaal wordt opgenomen in kerninstrumenten (zoals omgevingsplan); zelfstandige rechtsfiguur exploitatieplan vervalt.
- Regels locatie-eisen (exploitatieplan) worden ‘reguliere’ regels omgevingsplan.

De nieuwe kostenverhaalsregeling, algemeen (2)

- Twee systemen voor publiekrechtelijk kostenverhaal: integrale gebiedsontwikkeling en organische gebiedsontwikkeling.
- Onderscheid afhankelijk van keuze om in omgevingsplan te werken met een tijdvak.
- Maximering individuele kostenverhaalsbijdrage: nooit hoger dan de initiatiefnemer op basis van objectieve maatstaven kan dragen.
- Publiekrechtelijk kostenverhaal niet meer verbonden aan omgevingsvergunning maar aan zelfstandige beschikking bestuursrechtelijke geldschuld (titel 4.4 Awb).
- Regel: eerst betalen, dan pas start activiteit.
- Voornemen uitbreiding verhaalbare kostensoorten (klimaatadaptie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten).
- Amendement: publiekrechtelijk verhaal van financiële bijdragen naast (regulier) kostenverhaal van de kostensoortenlijst.



De nieuwe kostenverhaalsregels

- Wetgever geeft gemeenten twee verschillende kostenverhaalsinstrumenten.
- De te maken keuze is afhankelijk van de strategie voor de gebiedsontwikkeling en de positie van de gemeente.
- De instrumenten verschillen onderling qua rekensystematiek, uitvoering en uitkomsten.

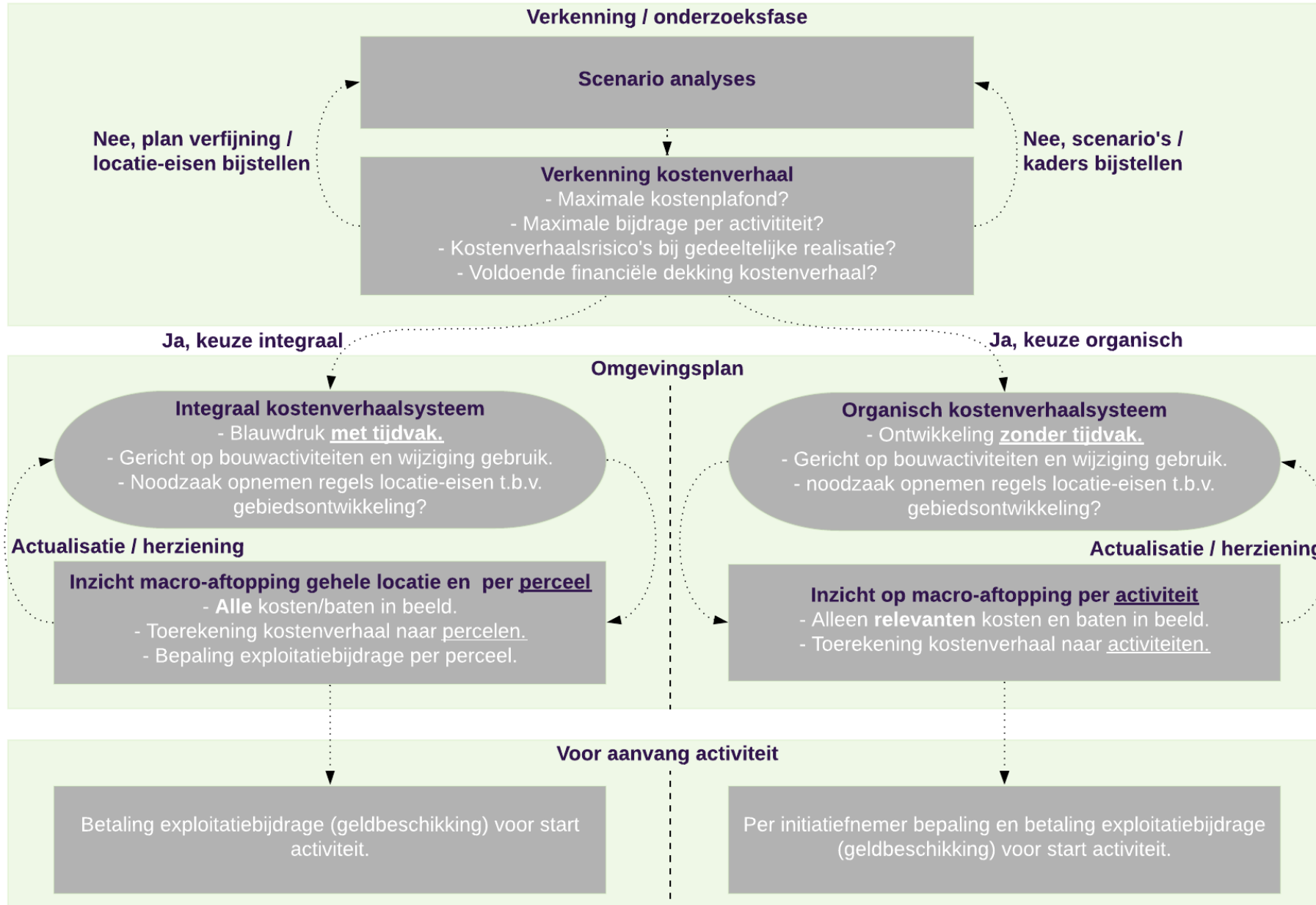


Gevolgen nieuwe kostenverhaalsregels voor de praktijk

- Toepassing kostenverhaal verlegt zich nog meer naar de ‘voorkant’ van het proces van gebiedsontwikkeling.
- Belang scenarioanalyse voorafgaand aan opstellen omgevingsplan → strategie en positie.
- Keuze leidt tot beslissing in omgevingsplan over integrale of organische ontwikkeling.
- Keuze kan ook betekenen dat er nadere regels over locatie-eisen nodig zijn in het omgevingsplan om ongewenste effecten te beperken.
- Grondbeleidsstrategie vormt input voor de juridische regeling in het omgevingsplan.



STROOMSCHEMA KOSTENVERHAAL





Rijnhuizen: experiment als basis voor ...



RHIJNHUIZEN NIEUWEGEIN

- Geen geld, geen grond, wel gebiedsontwikkeling ?!
- Wel initiatieven, geen sluitend exploitatieplan
- Wel perspectief en mogelijke kosten
- Geen eindbeeld, wel scenario's
- Herontwikkeling op haalbaarheid te toetsen,
- Hoe afspraken maken
- Instrumentarium voor uitnodigingsplanologie ?

N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Bijeenkomst Platform 31 (Jaarcongres Stedelijke Transformatie) en OMU

13 februari 2020

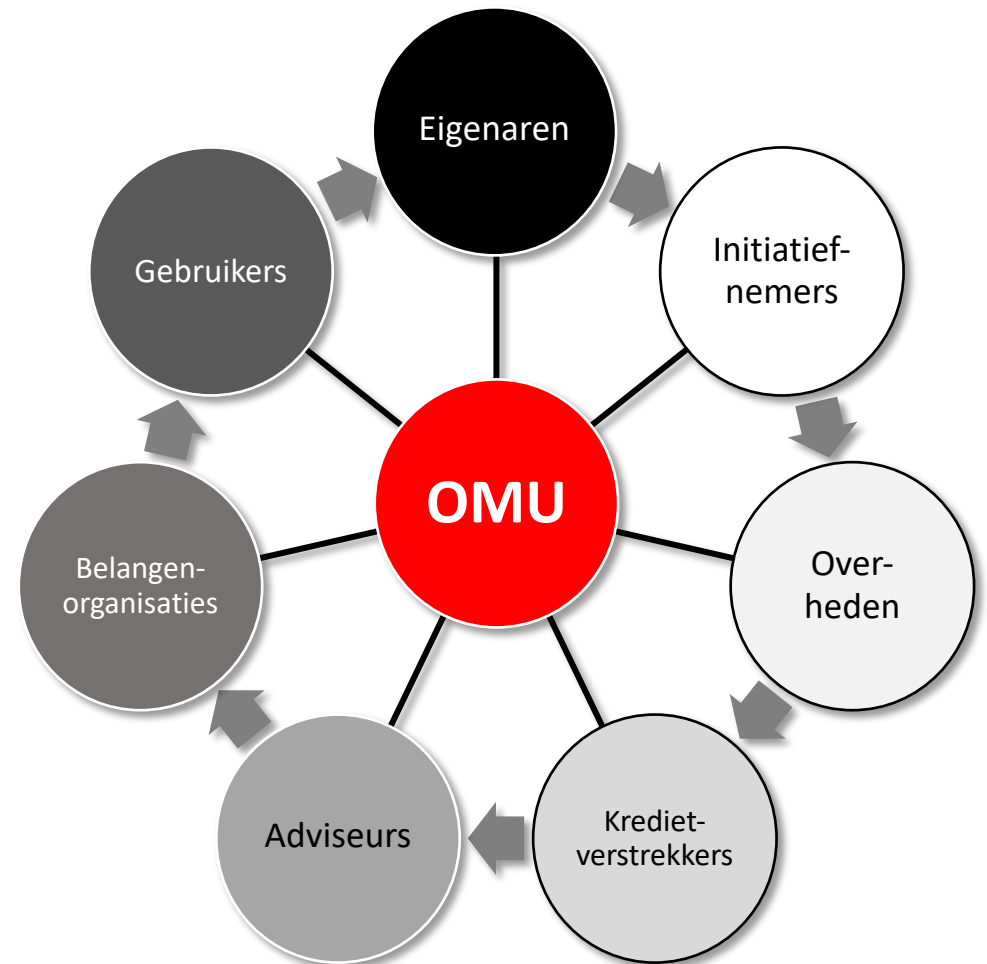


Plaats maken voor de nieuwe economie



Positionering

- Concreet: op object- en kavelniveau.
- Niet tegen maar tussen partijen:
 - Géén concurrentie
 - Géén staatssteun
- Complementair: alleen de lastige opgaven, 'waar de markt faalt'.
- Geen subsidies, geen afdekking onrendabele toppen.



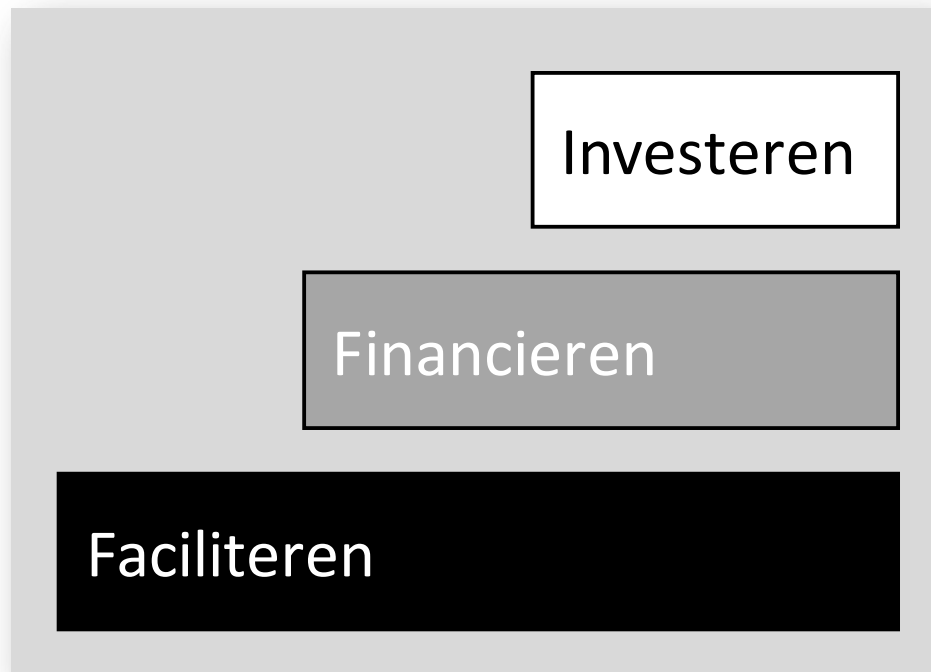
Activiteiten

Wat doet OMU?

- Verbeteren:
 - Herstructurering en schuifruimte
- Veranderen:
 - Transformatie t.b.v. andere functies
- Verplaatsen:
 - Het juiste bedrijf op de juiste plek



Rollen



Hoe werkt OMU?

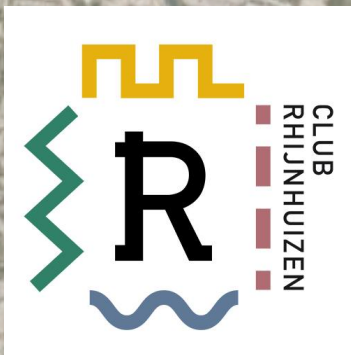
- **Investeerder:**
 - Strategische aankopen, rotte plekken
- **Financier:**
 - Risicovolle voorfase van projecten
- **Intermediair:**
 - Initiëren, ondersteunen, bemiddelen



Transformaties mogelijk maken

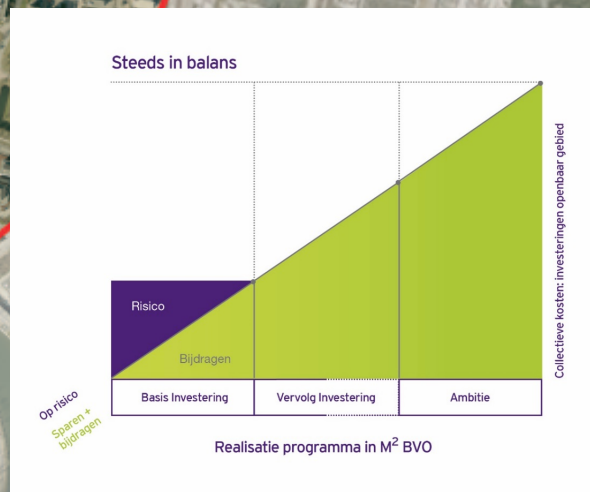
- Financiering van ontwikkelingen
- Financiële afspraken gericht op exploitatiebijdragen bij waardesprong en nieuw programma
- Facilitair grondbeleid gemeenten, vraagt andere partijen actief te worden ...





RHIJNHUIZEN EEN NIEUWE STRATEGIE

- Stap-voor-stap
- Investeren volgt initiatieven
- Exploitatiebijdrage duidelijk en simpel
- RO-traject in tijd geoptimaliseerd
- Investerings geprioriteerd en gefaseerd
- Samen monitoren (overheid-markt)
- Deel exploitatiebijdrage naar placemaking
- Gebiedscoöperatie (attractief programma)





Integrale gebiedsontwikkeling

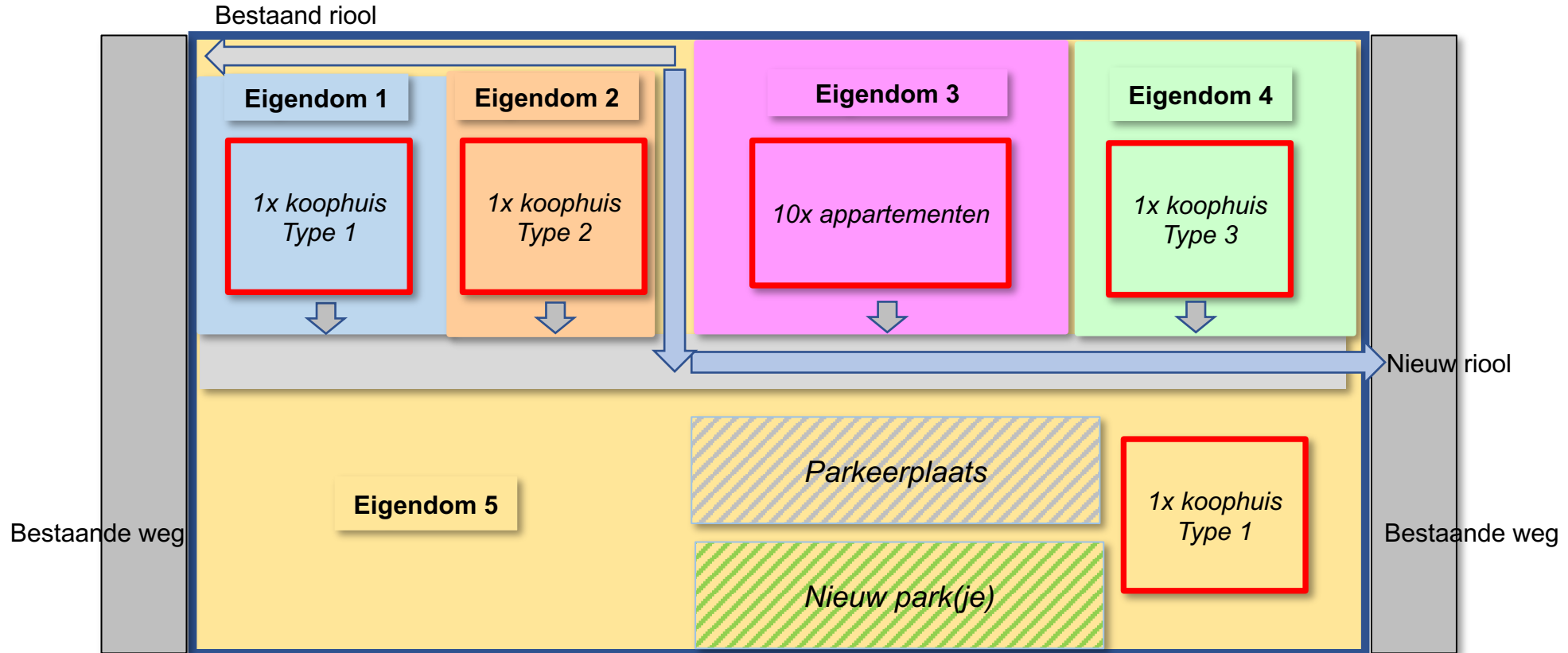


Aanvullingswet grondeigendom, kostenverhaal integrale gebiedsontwikkeling

- **Keuze integrale gebiedsontwikkeling: actieve rol gemeente, sturing**
 - **Besluit bevat tijdvak van realisatie.**
 - **Besluit bevat vastlegging kostenverhaalsgebied.**
 - **In besluit wordt beschrijving van werken etc. waarvan meerdere gebieden profijt van hebben opgenomen.**
 - **In besluit wordt raming van kosten en opbrengsten per kostenverhaalsgebied vastgelegd (in lijn met huidige afd. 6.4 Wro).**
 - **Raming inbrengwaarde op basis van nieuwe grondslagen en heeft betrekking op gehele kostenverhaalsgebied.**
 - **Toepassing macroaftopping (maximering kostenverhaal) op niveau kostenverhaalsgebied.**
 - **Besluit bevat wijze van omslagkosten over activiteiten en eindafrekeningsmethode.**



INTEGRALE METHODIEK- CASUS





INTEGRALE METHODIEK- CASUS

OPBRENGSTEN					
	Koophuis Type 1	Koophuis Type 2	Koophuis Type 3	Appartementen	TOTAAL
Aantal (stuks)	2	1	1	10	14
VON-prijs	€ 300.000	€ 275.000	€ 325.000	€ 200.000	€ 3.200.000
bouwkosten	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 2.300.000
grondprijs per woning	€ 100.000	€ 75.000	€ 125.000	€ 50.000	
Totale grondopbrengst (gronduitgifte)	€ 200.000	€ 75.000	€ 125.000	€ 500.000	€ 900.000

(VERHAALBARE) KOSTEN		
Inbrengwaarde		€ 500.000
Nieuwe weg		€ 150.000
Aansluiting op bestaande wegen		€ 10.000
Nieuwe riolering		€ 30.000
Parkeerplaats		€ 30.000
Park		€ 15.000
Totaal verhaalbare kosten		€ 735.000

MACROAFTOPPING		
TOTAAL OPBRENGSTEN		€ 900.000
TOTAAL VERHAALBARE KOSTEN		€ 735.000
MAXIMAAL TE VERHALEN KOSTEN		€ 735.000

€ 165.000 saldo



INTEGRALE METHODIEK- CASUS

MACROAFTOPPING	
TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 900.000
TOTAAL VERHAALBARE KOSTEN	€ 735.000
MAXIMAAL TE VERHALEN KOSTEN	€ 735.000

€ 165.000 saldo

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM					
	Eigendom 1	Eigendom 2	Eigendom 3	Eigendom 4	Eigendom 5
	koopprijs type 1	koopprijs type 2	appartementen	koopprijs type 3	koopprijs type 1
Aantal woningen	1	1	10	1	1
Grondprijs per woning	€ 100.000	€ 75.000	€ 50.000	€ 125.000	€ 100.000
Opbrengstpotentie per eigendom	€ 100.000	€ 75.000	€ 500.000	€ 125.000	€ 100.000
Verhouding opbrengstpotentie per eigendom	11,1%	8,3%	55,6%	13,9%	11,1%
Bruto exploitatiebijdrage	€ 81.667	€ 61.250	€ 408.333	€ 102.083	€ 81.667
-/- Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	€ 50.000	€ 50.000	€ 150.000	€ 50.000	€ 50.000
-/- Reeds zelf geïnvesteerd	€ -	€ -	€ 25.000	€ -	€ -
Netto exploitatiebijdrage - geldbeschikking	€ 31.667	€ 11.250	€ 233.333	€ 52.083	€ 31.667

€ 900.000

100%

€ 735.000

€ 350.000

€ 25.000

€ 360.000



Organische gebiedsontwikkeling



Aanvullingswet grondeigendom, kostenverhaal organische gebiedsontwikkeling

- Een meer faciliterende overheid,

- Toepassing bij organische gebiedsontwikkeling:
 - Besluit bevat geen tijdvak van realisatie.

 - Besluit bevat kostenverhaalsgebied en beschrijving bovenwijkse voorzieningen.

 - In besluit wordt het maximum aan de globaal te verhalen kosten voor het kostenverhaalsgebied (kostenplafond) en het maximum van de kostenverhaalsbijdrage per activiteit vastgelegd.

 - Er hoeft geen raming van te verwachten opbrengsten in het aangewezen besluit te worden opgenomen.

 - Besluit bevat wijze van verdeling kosten over activiteit (verdeelsleutel).



Kostenverhaal: organisch

1. Bepaling maximaal kostenplafond verhaalbare kosten planniveau

2. Bepaling maximale financiële draagkracht per activiteit

3. Bepaling verdeling van kosten over activiteiten (verdeelsleutel)

Voor aanvang activiteit: per initiatief bepaling kostenverhaalsbijdrage op basis van waardevermeerderingstoets

Omgevingsplan

Opnemen in regels

Opnemen in regels

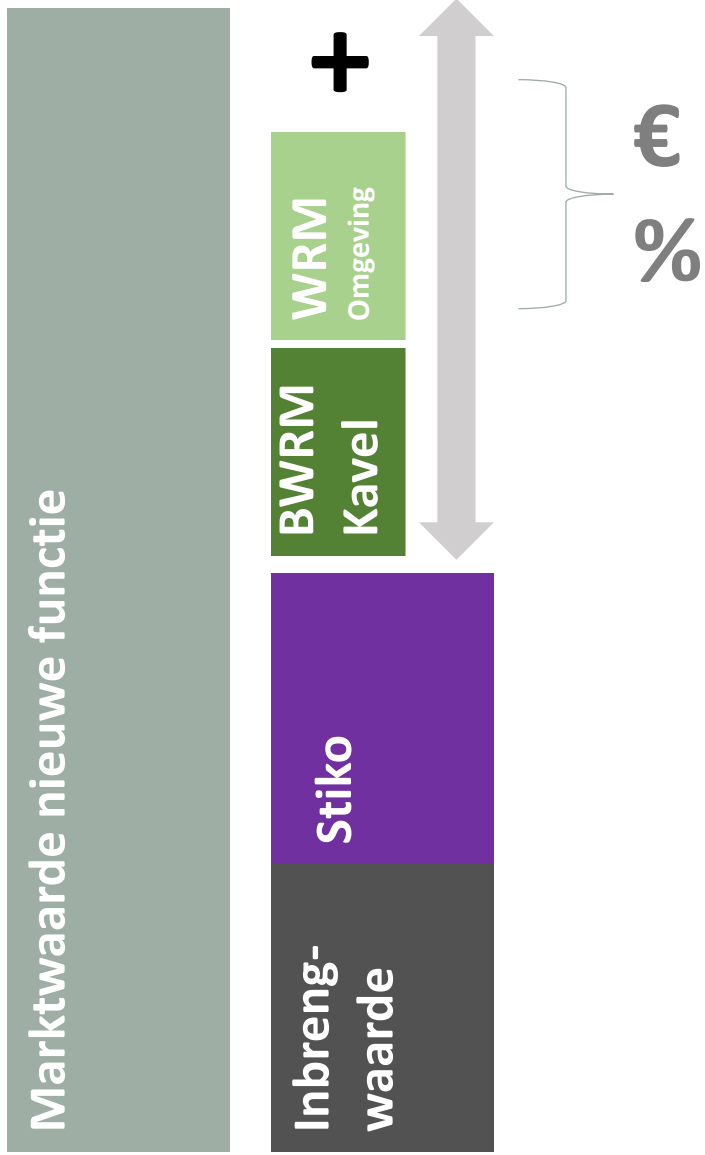
Opnemen methodiek verdeelsleutel

Uitwerking

In beleidsregels / beschikking

beschikking

1. Bepalen ruimte voor bijdrage:

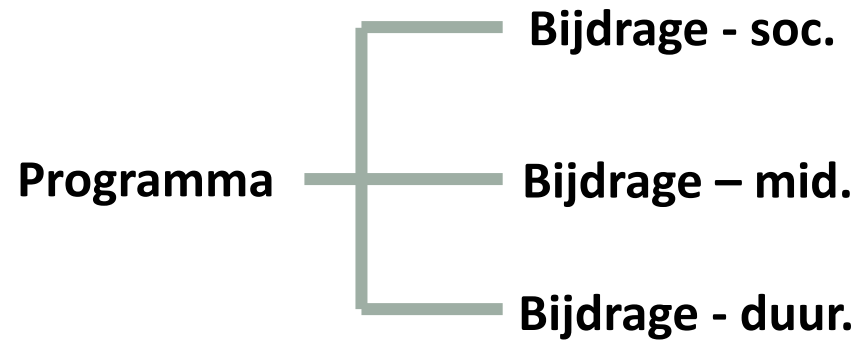




1. Bepalen ruimte voor bijdrage:



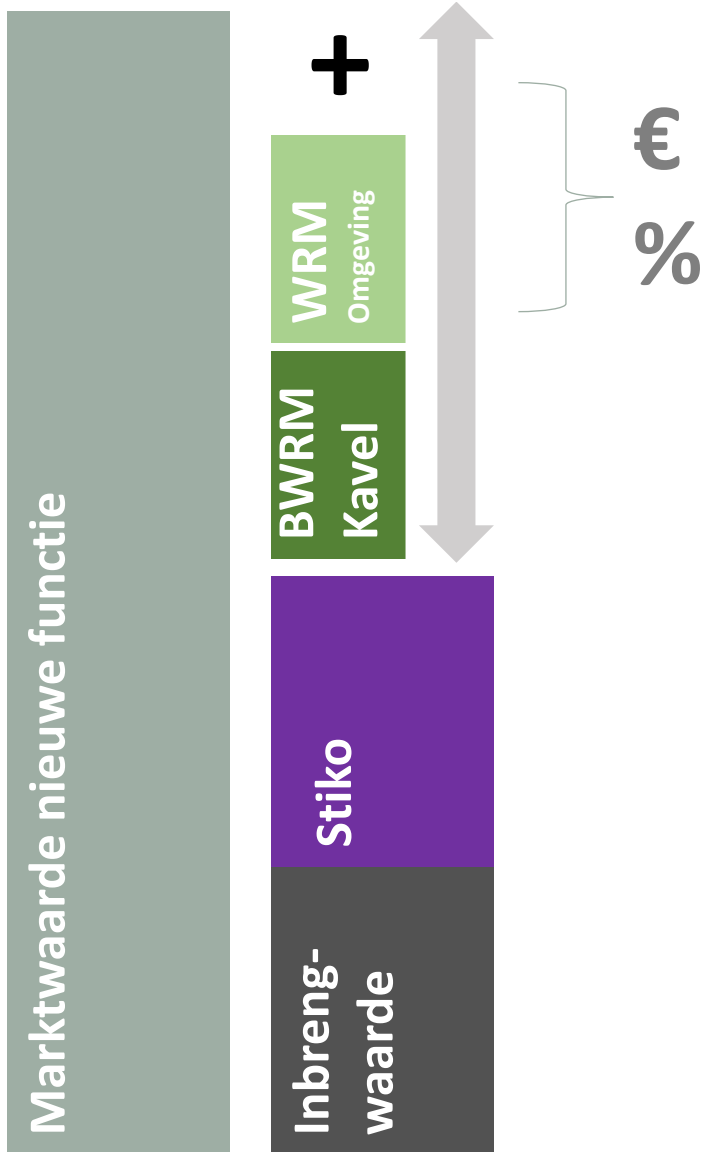
2. Programma, differentiatie, opbrengend vermogen:



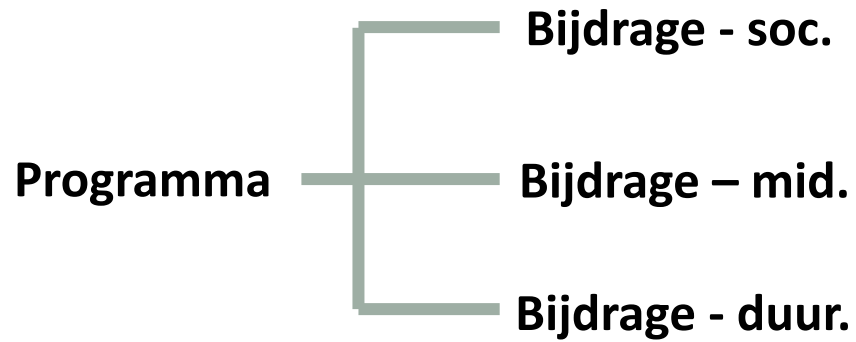
=> bijdrage per eenheid



1. Bepalen ruimte voor bijdrage:

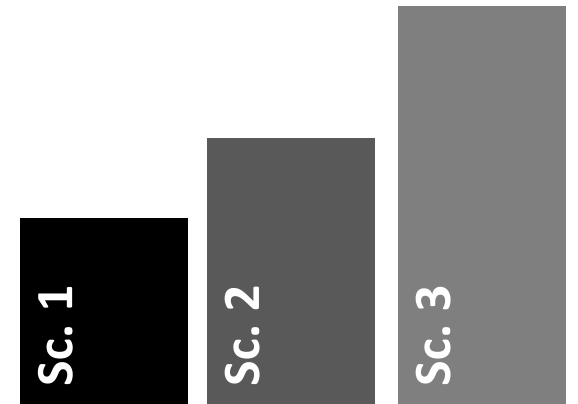


2. Programma, differentiatie, opbrengend vermogen:



=> bijdrage per eenheid

3. Laadvermogen op basis van scenario's:



=> potentiële gebiedsopbrengst

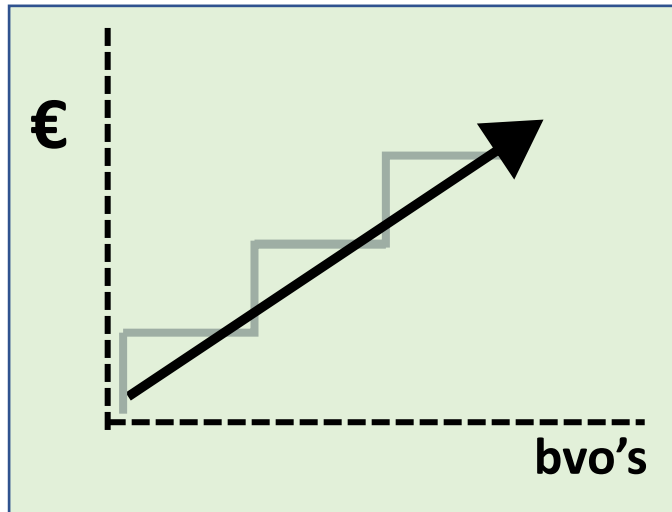
4. Kosten

a. Investeringsagenda

- Minimum
- Totaal
- Deelgebied
- Externe omgeving

b. Grondkosten per scenario

c. Groeimodel naar maximum



=> Fasering, risico's

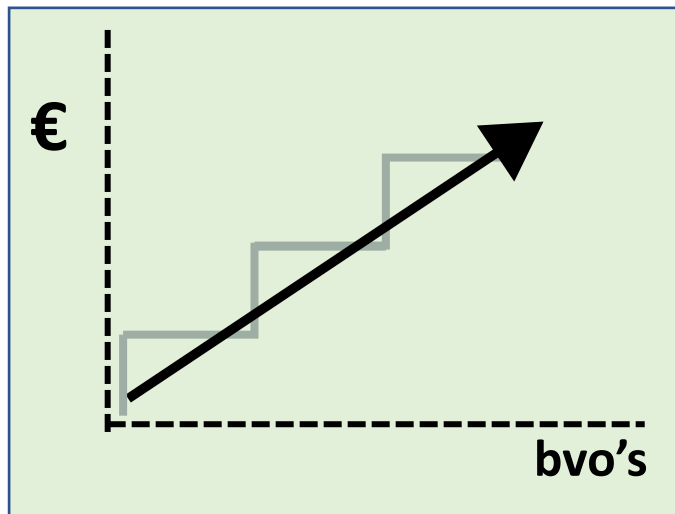
4. Kosten

a. Investeringsagenda minimum

- Totaal
- Deelgebied
- Externe omgeving

b. Grondkosten per scenario

c. Groeimodel naar maximum



=> Fasering, risico's

5. Confrontatie scenario's programma, kosten & baten

a. Haalbare scenario's

b. Optimum

c. Maximum

d. Keuze

e. Kaders/randvoorwaarden

f. Ontwikkelingsrichting

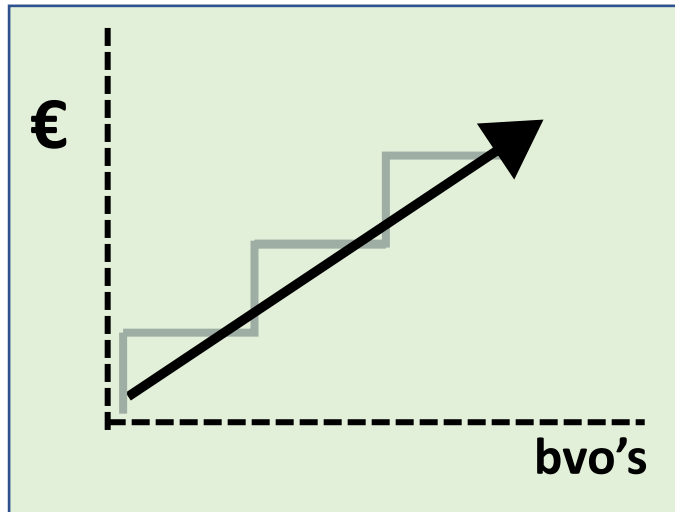
Exploitatieberekening	
bijdragen	investeringen
-----	-----
	balans

=> Kostenplafond

=> Regels

4. Kosten

- a. **Investeringsagenda minimum**
 - **Totaal**
 - **Deelgebied**
 - **Externe omgeving**
- b. **Grondkosten per scenario**
- c. **Groeimodel naar maximum**



=> Fasering, risico's

5. Confrontatie scenario's programma, kosten & baten

- a. **Haalbare scenario's**
- b. **Optimum**
- c. **Maximum**
- d. **Keuze**
- e. **Kaders/randvoorwaarden**
- f. **Ontwikkelingsrichting**

Exploitatieberekening	
bijdragen	investeringen
-----	-----
	balans



=> Kostenplafond
=> Regels

6. Vastlegging

- a. **Beleidsregels**
- b. **Fin. Spelregels**
- c. **Geldschuld bepalen**
- d. **Risico-inv./analyse**
- e. **Groestappen**



=> Uitvoeringskader
=> Relatie omgevingsplan/visie

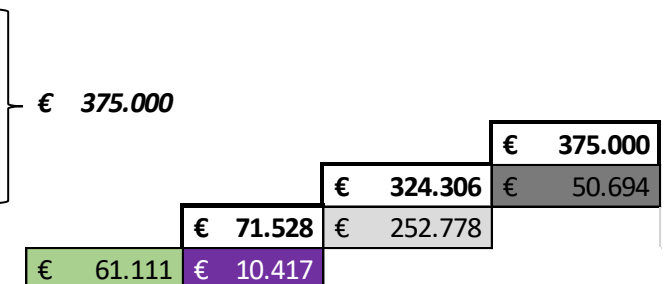
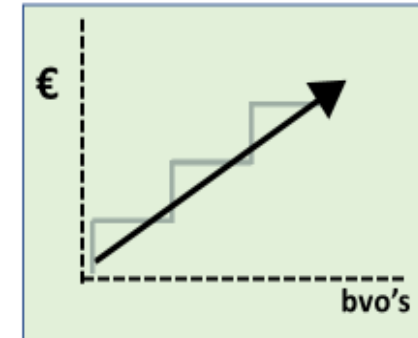


Casus - rekenvoorbeeld

OPBRENGSTEN					
	Koophuis Type 1	Koophuis Type 2	Koophuis Type 3	Appartementen	TOTAAL
Aantal (stuks)	2	1	1	10	14
koopprijs v.o.n.	€ 363.000	€ 332.750	€ 393.250	€ 242.000	
prijs (excl btw)	€ 300.000	€ 275.000	€ 325.000	€ 200.000	€ 3.200.000
bouwkosten	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 150.000	€ 2.300.000
grondprijs per woning	€ 100.000	€ 75.000	€ 125.000	€ 50.000	
Totale grondopbrengst (gronduitgifte)	€ 200.000	€ 75.000	€ 125.000	€ 500.000	€ 900.000

(VERHAALBARE) KOSTEN					
Inbrengwaarde (kavel)	€ 100.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 150.000	€ 350.000
Ruimte voor bijdrage	€ -	€ 25.000	€ 75.000	€ 350.000	
Inbrengwaarde (niet uitgeefbaar)					€ 150.000
Nieuwe weg					€ 150.000
Nieuwe riolering					€ 30.000
Parkeerplaats					€ 30.000
Park					€ 15.000
Totaal verhaalbare kosten	€ 61.111	€ 10.417	€ 50.694	€ 252.778	€ 725.000
Saldo VEX	€ 38.889	€ 14.583	€ 24.306	€ 97.222	

MAXIMAAL VERHAALBAAR				
waardesprong	€ 200.000	€ 75.000	€ 125.000	€ 500.000
ruimte voor expl bijdrage	17%	9%	23%	18%
% TE VERHALEN KOSTEN IN VON	10%	4%	16%	13%



Kostenverhaal

integrale vs. organische gebiedsontwikkeling

Integrale gebiedsontwikkeling

1. Keuze: actieve(re) rol gemeente.
2. Met tijdvak.
3. Uitgaande van eindbeeld (blauwdruk).
4. (Gedetailleerde) raming van kosten en opbrengsten.
5. Kostenverhaal betreft kosten binnen het kostenverhaalsgebied (uitgeefbare en niet-uitgeefbare gronden).
6. Toepassing macroaftopping (maximering kostenverhaal) op niveau kostenverhaalsgebied.
7. Exploitatiebijdrage/hogte verhaalbare kosten voor alle eigendommen binnen kostenverhaalsgebied is bekend (exploitatieopzet).
8. Wel binnenplanse verevening.

Organische gebiedsontwikkeling

1. Keuze: faciliterende rol gemeente.
2. Zonder tijdvak.
3. Eindbeeld niet bekend, uitgegaan wordt van meest 'realistisch eindbeeld/scenario'.
4. Globale raming van totale kosten (ten behoeve van bepaling kostenplafond), totale opbrengsten hoeven niet te worden geraamd.
5. Kostenverhaal beperkt tot kosten voor werken die nodig zijn voor niet-uitgeefbare gronden.
6. Verhaal kosten op basis van toets waardevermeerdering bij concrete activiteit.
7. Hoogte kostenverhaal is onzeker.
8. Geen methodiek van binnenplanse verevening.



**Bedankt voor de aandacht!
Vragen?**