METAFOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Schema Kostenverhaal

www.metafoorro.nl

Alle vakken met een * zijn potentieel complexe stappen. Metafoor helpt u graag met vragen die u heeft.

A. Fase voor planologisch besluit

- **1.** Analyse aangewezen bouwplannen/ bouwactiviteiten
- **2.** Kruimelgeval artikel 6.2.1a Bro
  - Ja → **3.** Vrije keus: wel/geen kostenverhaal → **4.** Check hoogte leges i.r.t. plankosten
  - Nee ↓
- **5.** Afbakenen gebied i.r.t. grenzen planologisch besluit *
  - → **6.** Ruimtelijke of functionele samenhang
- **7.** Schaduw-exploitatieplan (EP) opstellen exploitatie opzet
  - → **8.** Kosten aan de hand van kostensoortenlijst i.r.t. het ruimtegebruik
    - → **9.** Inbrengwaarde
    - → **12.** Bouw- en woonrijpmaken
    - → **13.** Kosten onderzoek + planschade
    - → **14.** Plankosten
    - → **15.** Bovenwijkse kosten
    - → **16.** Kosten ruimtelijke ontwikkeling c.q. bovenplanse kosten
    - → **17.** Structuurvisie (sv) → **18.** Aanpassing sv nodig?
  - → **21.** Opbrengsten
    - → **22.** Grondopbrengsten
    - → **23.** Bijdragen van derden
    - → **24.** Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties
    - → **25.** Totale opbrengsten
- **9.** Inbrengwaarde → **10.** Taxatie * → **11.** Aandacht formulering opdracht taxateur
- **12.** Bouw- en woonrijpmaken
- **13.** Kosten onderzoek + planschade
- **14.** Plankosten
- **15.** Bovenwijkse kosten → **19.** Toets PTP criteria *
- **16.** Kosten ruimtelijke ontwikkeling c.q. bovenplanse kosten
- **20.** Totale kosten → **26.** Macroaftopping bepalen → **27.** Gewichten en gewogen eenheden bepalen → **28.** Bruto exploitatie-bijdrage = bedrag per gewogen eenheid → **X**
- **29.** Schaduw-EP opstellen locatie-eisen
- **39.** Schaduw-EP uitkomsten X en Y zijn input onderhandeling
- **40.** Onderhandelen over anterieure overeenkomsten (AO's)
  - → **30.** Woningbouwcategorieën → **31.** Sociale huur + koop; **32.** Middeldure huur; **33.** Particulier opdrachtgeverschap
  - → **34.** Faserings- /koppelingsregel
  - → **35.** Bouwrijp maken
  - → **36.** Situering + kwaliteit openb vz
  - → **37.** Wijze van uitvoering
  - → **38.** Grondgebruikswijze van toepassing verklaren
  - → **41.** Exploitatiebijdrage met bovenwijkse kosten
  - → **42.** Financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen → **44.** Afspraken over betalingstermijnen en indexeringen
  - → **43.** Koopsom (grond) openbare ruimte
  - → **45.** Garantstelling
    - of **46.** Bank of concerngarantie
    - of **47.** Borgstelling
    - of **48.** Hypotheek
  - → **Y**

B. Fase planologisch besluit: inhoud

- of Wro
  - **1.** Kostenverhaal privaatrechtelijk verzekerd → **2.** Wel planologisch besluit, geen exploitatieplanplicht
  - **3.** Kostenverhaal niet privaatrechtelijk verzekerd → **7.** EP bij planologisch besluit
- of Bu Chw 7e + 15e tranche
  - **4.** Kostenverhaal niet privaatrechtelijk verzekerd
- of Bu Chw 16e tranche
  - **5.** Kostenverhaal niet privaatrechtelijk verzekerd
- **6.** Schaduw EP gebruiken voor/ omzetten naar:
  - of **8.** Doorschuiven EP maar vaststellen exploitatiegebied bij BP-verbrede reikwijdte → **9.** EP bij vergunning (door actualisatie schaduw-EP)
  - of **10.** Vaststellen EP bij BP-verbrede reikwijdte
  - **11.** - Kostenverhaalsregels bij BP-verbrede reikwijdte of bij omgevingsvergunning afwijking van het BP
    - Aanwijzing kostenverhaalsgebied(en)
    - Regeling over eindafrekening
  - **12.** Locatie-eisen in BP verbrede reikwijdte

C. Fase planologisch besluit: proces

- **1.** Wro: behandeling beroep tegen besluit niet vaststellen EP
- **2.** Wro, 7e + 15e tranche Bu Chw: behandelen zienswijzen tegen financieel deel en locatie-eisen
- **3.** 7e + 15e tranche Bu Chw: behandelen zienswijzen tegen exploitatiegebiedaanwijzing
- **4.** 16e tranche Bu Chw: behandelen zienswijzen tegen financieel deel en locatie-eisen in BP-verbrede reikwijdte
- **5.** Behandelen beroep
  - **6.** Deels gegrond verklaren → **7.** Vernietiging besluit
    - of **8.** Zelf in de zaak voorzien door de Afdeling (ABRvS)
    - of **9.** Bestuurlijke lus
    - of **10.** Geen bestuurlijke lus
  - **11.** Ongegrond verklaren → **12.** Onherroepelijk besluit

D. Fase vergunning c.q. activiteiten: inhoud

- of **1.** Wro en Bu Chw 7e + 15e tranche
  - **2.** Check of EP is vastgesteld
  - **3.** Check weigeringsgronden tijdelijk van toepassing?
  - **4.** Check weigeringsgronden inhoudelijk van toepassing? → **5.** Nadere gegevens nodig om aanvraag te beoordelen volgens Regels EP?
  - **6.** Vergunning aanhouden als EP niet onherroepelijk is
  - **7.** Uitzondering op aanhouding vergunning mogelijk aanwezig → **8.** Belangenafweging beroep geen gevolgen of gevolgen wegen niet op tegen belang vergunning
  - **9.** Als weigeren of aanhouding niet speelt check:
    - of bijdrage anders verzekerd, of:
    - voorafgaand aan de indiening van de aanvraag een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd is
    - → **10.** Als bijdrage wel anderszins is verzekerd
      - **11.** Check financiële bepalingen in AO over bedrag en moment van betaling
      - **12.** Check aanwezigheid van eventueel bedongen garantstelling
      - **13.** Check moment betaling koopsom in gronduitgifte overeenkomst
  - **14.** Als bijdrage niet anders verzekerd is, is er een EP?
    - **15.** Nee, want er was een vooruitschuif-besluit vanwege 7e en 15e tranche Bu Chw
    - **17.** Ja
    - **16.** Alsnog EP vaststellen (door B&W) → Zie **Fase planologisch besluit qua inhoud en proces, B en C**
  - **18.** Bereken de bruto bijdrage a.d.h.v. EP
  - **19.** Aantal gewogen eenheden dat in EP is toegekend aan de in de aanvraag begrepen gronden
    - **20.** Aftrek inbrengwaarden van in de aanvraag begrepen gronden
    - **21.** Aftrek kosten gemaakt door aanvrager
    - → **22.** Bepalen netto bijdrage
      - **23.** Bedrag opnemen in betalingsvoorschrift
      - **24.** Eventueel opnemen betalingsregeling in betalingsvoorschrift
        - **25.** Als betaling geheel of deels mag na start bouw dan kunnen B&W aanvullende zekerheden eisen
      - → **26.** Betalingsvoorschrift:
        - bedrag
        - termijn
        - betalingsregeling
        - aanvullende zekerheden
        - → **27.** Bezwaar → **28.** Beroep c.q. hoger beroep
- of **29.** 16e tranche Bu Chw *
  - **30.** Beschikking geldsom bij start activiteit
  - **33.** Controle locatie-eisen via BP-regels
  - → **31.** Bedrag afleiden uit kostenverhaalregels → **32.** Eventueel afleiden uit beleidsregel namelijk als kostenverhaalsregel verwijst naar open norm

E. Fase vergunning c.q. activiteit: proces

- **1.** Handhaving: controle op naleven regels EP
  - **2.** Overtreding → **3.** Waarschuwing
    - of **4.** Last onder bestuursdwang
    - of **5.** Last onder dwangsom
    - en/of **6.** Aangifte strafbaar feit
- **7.** Handhaving: controle betaling
  - **8.** Niet tijdig betalen bedrag betalingsvoorschrift c.q. geldsom beschikking
    - of **9.** Invorderen via dwangbevel
    - of **10.** Verbod start bouw c.q. stilleggen bouw bij Wro en 7e + 15e tranche Bu Chw
      - **11.** Controle alsnog betaling
        - **12.** Bij niet betalen intrekken vergunning bij Wro en 7e/15e tranche Bu Chw
- **13.** Bij 16e tranche Bu Chw, verbod start activiteit als niet betaald is
  - **14.** Als betaling toegestaan is na start activiteit dan controle betaling → **15.** Bij niet tijdig betalen invorderen via dwangbevel
- **16.** Verzoek vergunninghouder tot betaling voor de prestaties conform EP
  - **17.** Waarde prestatie vergoeden tot max raming EP → **18.** Bezwaar tegen besluit → **19.** Uitbetalen
  - **20.** Verzoek overdracht opgeleverde openbare ruimte inclusief eigendomsoverdracht grond + koopsom → **21.** Koopovereenkomst → **21.** Notariële akte + betalen koopsom
- **23.** Bezwaar + beroep

F. Fase herziening exploitatieplan

- of **1.** Structureel
  - **2.** Herziening inbrengwaarden? → **3.** Hertaxatie
  - **4.** Aanpassen fasering kosten en/of opbrengsten?
  - **5.** Herziening programma?
  - **6.** Regels locatie-eisen aanpassen?
  - **7.** Van globaal naar uitwerking EP bij uitwerkingsplan?
  - **8.** Ontwerp herziening EP ter inzage → **9.** Vaststelling → **10.** Zienswijzen → **11.** Beroep
    - Zie verder **Fase planologisch besluit proces C**
- of **12.** Niet structureel *
  - **13.** Uitwerken en detaillering raming kosten en opbrengsten
  - **14.** Aanpassen ramingen aan de hand van aangegeven methoden van indexering
  - **15.** Vervanging raming kosten door gerealiseerde kosten
  - → **16.** Vaststelling → **17.** Geen beroep

G. Fase afsluiten/ intrekken exploitatieplan

- **1.** Bijhouden administratie werkelijke kosten plus bijhouden vergunninghouders en hun rechtsopvolgers
  - **2.** 90% van de werkzaamheden
  - **3.** Vergunninghouder vraagt om afrekening
  - **4.** 100% van de werkzaamheden en maatregelen af
  - → **5.** Opstellen afrekenbesluit → **6.** Herberekening bijdrage aan de hand van totale (werkelijke) kosten → **7.** Is de herberekende bijdrage meer dan 5% lager dan de betaalde bijdrage?
    - **8.** Terugbetaling deel bijdrage dat het meerdere van 5% te boven gaat plus rente → **9.** Beroep
    - → **13.** Intrekken EP
- **10.** Controle of locatie-eisen uitgewerkt zijn
  - **11.** Geldingsduur regels woningbouw categorieën beëindigd?
  - **12.** Werken en werkzaamheden of regels EP uitgevoerd + af?
  - → **13.** Intrekken EP

H. Bijzondere aspecten

- **1.** Exploitatieverordening gewenst? → **2.** Procedure verordening opstellen
- **3.** Exploitatie gemeentegrens overschrijdend? → **4.** Intergemeentelijk EP
- **5.** Toepassing artikel 7v van Bu Chw (16e tranche e.v.) → **6.** Desgewenst beleidsregels kostenverhaal opstellen

Zie **Fase planologisch besluit qua inhoud en proces B en C**

Copyright © 2018 Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Niets uit dit schema mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden op enige wijze, zonder voorafgaande toestemming van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

versie 1 2018
25 oktober 2018