

Inspreker	Reactie nummer	Reactie over onderdeel van Abg	Specificatie	Reactie	Eventueel verbetervoorstel of suggestie
VNG/VvG	1	Wijziging_Bkl_artikel	5.162a	De woningbouwcategorie sociale koop is geschrapt. Een motivatie hiervoor ontbreekt. Van deze mogelijkheid maken gemeenten wel gebruik. Om volkshuisvestelijke redenen willen gemeenten over deze mogelijkheid kunnen (blijven) beschikken. Een voorbeeld uit Deventer ter onderbouwing: <i>We hechten veel waarde aan een inclusieve samenleving. In de Woonvisie hebben we dit vertaald naar een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.</i> <i>De huidige druk op de woningmarkt, beperkte beschikbaarheid van arbeidskrachten en gestegen materiaal- en grondstofprijzen leiden ertoe dat ontwikkelaars geen tot weinig initiatief nemen tot het bouwen van woningen in de prijscategorie tot €200.000,-. Met de mogelijkheid om in een bestemmingsplan 'sociale koop' als bijzondere woningbouwcategorie aan te wijzen, hebben we een instrument in handen om de realisatie van woningen tot €200.000,- toch af te dwingen.</i> <i>Voor middeninkomens zijn woningen boven de €200.000,- veelal niet bereikbaar. Tegelijkertijd verdienen zij teveel om aanspraak te kunnen maken op een sociale huurwoning. Met het aanbieden van de categorie sociale koop is de woningmarkt ook voor deze doelgroep bereikbaar, zonder louter aangewezen te zijn op de categorie middenhuur.</i>	Sociale koop als categorie toevoegen.
VNG/VvG	2	Wijziging_Bkl_artikel	5.162a	Het bedrag van 200.000 euro is niet gekoppeld aan een index. Ondertussen veranderen de marktprijzen wel.	Voeg een index aan dit artikel toe.
VNG/VvG	3	Wijziging_Ob_artikel	7.5	In dit artikel wordt de kadastrale kaart niet genoemd, terwijl die volgens art. 7.6 wel ter inzage moet worden gelegd. Het is niet logisch om stukken ter inzage te leggen die geen deel uitmaken van het genomen besluit.	De kaart zoals omschreven in art. 7.6 toevoegen aan de inhoud van de onteigeningsbeschikking.
VNG/VvG	4	Wijziging_Ob_artikel	8.13	Art. 8.13 wordt niet gewijzigd. De aangewezen activiteiten blijven beperkt tot bouwactiviteiten. Op pagina 40 van de NvT wordt onderbouwd waarom functiewijziging niet wordt toegevoegd aan de kostenverhaalsplichtige activiteiten. Er zou geen behoefte aan zijn. Op dit moment lopen enkele experimenten waarbij ook de wijziging van gebruik van een locatie (zonder bouwplan) een grondslag kan zijn voor kostenverhaal. Gemeenten maken bij bepaalde activiteiten (zonder bouwplan) wel kosten en willen deze verhalen. Op basis van de Crisis- en herstelwet is daar ruimte voor gekomen (experimentregel 7v). Concrete voorbeelden: de aanleg van zonnenvelden; de herstructurering van van vakantieparken ten behoeve van permanent wonen.	Pas artikel 8.13 aan zodat indien de gemeente bij functiewijziging kosten moet maken, deze ook verhaald kunnen worden. Voeg experimentregeling 7v uit het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet toe.
VNG/VvG	5	Wijziging_Ob_artikel	8.14 sub a	In de kruimelgevallenlijst is het bedrag van 10.000 nu gerelateerd aan de te verhalen kosten. In het OB was dit bedrag gerelateerd aan het totaal van de exploitatiebijdragen. De wijziging leidt tot een andere uitkomst en dat is niet gewenst. De inbrengwaarde van uitgeefbare grond behoort tot de verhaalbare kosten, maar niet tot de netto-exploitatiebijdragen.	Tekst aanpassen conform Bro en OB (ook in de MvT pagina 41).
VNG/VvG	6	Wijziging_Ob_artikel	8.16	in artikel 13.17 van de Aanvullingswet is bepaald dat ook voor de opbrengsten in de amvb nadere regels worden gesteld. Op die manier kan de waardevermeerdering worden bepaald. Dit is niet uitgewerkt, alleen de inbrengwaarde wordt gedefinieerd.	Opbrengsten nader definiëren en daarbij een onderscheid maken voor kostenverhaal met tijdvak en zonder tijdvak.
VNG/VvG	7	Wijziging_Ob_artikel	8.16	Denk er bij de uitwerking van het begrip waardevermeerdering aan dat er geen negatieve uitkomst mag ontstaan. Zie reactie VNG 29 maart 2019 op artikel 13.15 wetsvoorstel Aanvullingswet (gemeente moet niet opdraaien voor tekort in kostenverhaal) en 13.17 (term waardervermeerdering is niet duidelijk omschreven).	Leg vast dat de waardevermeerdering niet mag resulteren in een verplichte financiële bijdrage van de gemeente.
VNG/VvG	8	Wijziging_Ob_artikel	8.16	Bij de inbrengwaarde onderscheid maken in integraal (met tijdvak) en organisch (zonder tijdvak). Bij integraal gaat het om de waarde van grond inclusief te slopen opstellen. Bij organisch gaat het alleen om grond. Bij de bepaling van de waardevermeerdering bij organische ontwikkeling worden de kosten van sanering en sloop afgetrokken van de inbrengwaarde.	Ook bij de inbrengwaarde onderscheid maken voor kostenverhaal met tijdvak en zonder tijdvak. Bij organisch alleen verwijzen naar 15.22 Ow en niet naar par. 15.3.1. Voor de toepassing van de inbrengwaarde i.r.t. 13.18 Aanvullingswet aansluiten bij artikel 6.19 Wro. Specificeren bij grondslagen bij organische ontwikkeling.
VNG/VvG	9	Wijziging_Ob_artikel	8.16	Bij organisch kan je niet uitgaan van de onteigeningsschadeloosstelling voor de uitgeefbare gronden. De bestemming wordt immers door de eigenaar zelf gerealiseerd.	In artikel 8.16 en Bijlage IV onder A2 en B1 dezelfde waardebegrippen hanteren.
VNG/VvG	10	Wijziging_Ob_artikel	8.16	Het is van belang dat in het aanvullingsbesluit wordt vastgelegd dat voor de toepassing van de componenten A2 en B1 van de kostensoortenlijst wel het element onteigeningsschadeloosstelling wordt gehandhaafd.	
VNG/VvG	11	Wijziging_Ob_artikel	8.16	Toepassing waardering conform onteigeningswet en WOZ leidt er bij organische gebiedsontwikkeling toe dat ook de waarde van opstellen wordt meegenomen. Dit zou beperkt moeten zijn tot de grondwaarde. In de WOZ-waarde wordt dit onderscheid niet gemaakt.	Zie reactie VNG 29 maart 2019 op wetsvoorstel Aanvullingswet (onderdeel MvT 6e gedachtenstreepje). Tekst verduidelijken.
VNG/VvG	12	Wijziging_Ob_artikel	8.17	Het kopje 'tussentijdse afrekening' dekt de lading niet. In het artikel wordt ingegaan op zowel de tussentijdse als definitieve afrekening.	
VNG/VvG	13	Wijziging_Ob_artikel	Bijlage IV	Sub A1. Kosten nu beperkt tot vaststelling omgevingsplan etc. In huidig artikel 6.2.4 h Bro gaat het over de kosten van "opstellen" van het plan.	Leg uit waarom nu 'opstellen' wordt gebruikt i.p.v. 'vaststellen' in Bro. Eventueel aanpassen conform huidige Bro.

VNG/VvG	14	Wijziging_Ob_artikel	Bijlage IV	Sub A7. De opsomming is beduidend compacter en ook niet gelijklopend met de huidige opsomming in artikel 6.2.4 sub c en e juncto 6.2.5 Bro. Hoe wordt gegarandeerd dat alles wat nu in het Bro is genoemd, ook valt onder de werking van A7? Vallen hier ook datanetwerken onder?	Nagaan of de in het Bro genoemde kosten ook onder A7 vallen.
VNG/VvG	15	Wijziging_Ob_artikel	Bijlage IV	Sub A9. VTU nu beperkt tot werken onder A6 en A7. In artikel 6.2.4 g Bro ziet de VTU nu over alle werken en werkzaamheden genoemd onder a tot en met f in artikel 6.2.4 Bro alsmede over werkzaamheden 6.2.3 c en d Bro. Eerder werd ook verwezen naar de kosten van sloop (nu punt A5).	Conform werking huidige Bro aanpassen.
VNG/VvG	16	Wijziging_Ob_artikel	Bijlage IV	Het is onduidelijk in hoeverre A1, A9 en A13 onder de 'plankosten' vallen. Misschien handiger om ze bij elkaar te zetten omdat ze vallen onder ministeriële regeling plankosten?	Tekst verduidelijken.
VNG/VvG	17	Wijziging_Ob_artikel	Bijlage IV	B1 en B2 zijn niet in aanvulling van A, maar strekken ter vervanging van A2, A3, A5 en A6.	Tekst verduidelijken.
VNG/VvG	18	Wijziging_Ob_artikel	Bijlage IV	Gemist worden de huidige kostensoorten 6.2.4 f Bro (kosten toekomstige grondexploitatie) en 6.2.7 sub c Bro (opbrengsten toekomstige grondexploitatie). De beide posten zien op het niet-verhaalbare deel van bovenwijkse voorzieningen, die zijn gelegen binnen een kostenverhaalsgebied. Dit betekent dat ook de inbrengwaarde en VTU deels niet in het kostenverhaal kunnen worden betrokken.	Splits het verhaalbare en niet-verhaalbare deel van inbrengwaarden, aanlegkosten en VTU van binnen een kostenverhaalsgebied aan te leggen voorzieningen die niet volledig aan gronden in dat gebied kunnen worden toegerekend.
VNG/VvG	19	Wijziging_Ob_artikel	Bijlage IV	Zoals ook bij de aanvullingswet is aangegeven is het essentieel dat de regeling plankosten eerder wordt geëvalueerd, zodat deze ook bij organische ontwikkeling bruikbaar wordt. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met het feit dat het tussentijds afrekenen (na 5 jaar) tot extra administratieve en bestuurlijke lasten zal leiden.	Op korte termijn starten met evaluatie Plankostenregeling.
VNG/VvG	20	NvT_Algemeen	36	Geef in de tweede alinea duidelijk aan dat bij kostenverhaal via privaatrechtelijke weg volledige contractsvrijheid geldt en dat de ppt-criteria niet van toepassing zijn.	Tekst verduidelijken in par. 5.1 in derde zin: 'naar evenredigheid' moet eruit.
VNG/VvG	21	NvT_Algemeen	38	Er wordt aangegeven dat er enkele kostensoorten zijn toegevoegd in verband met maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de energietransitie en het binnenstedelijk bouwen. Dit wekt de suggestie van enorme toevoegingen, terwijl het feitelijk gaat om de kosten van aanleg van een warmtenet (dat valt tot nu toe onder de bredere term 'nutsvoorzieningen'), gebouwde openbare fietsenstallingen en faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling.	Tekst concretiseren.
VNG/VvG	22	NvT_Algemeen	39	De passage 'In verband met veranderingen ... te voorkomen' is onduidelijk. Er wordt gesteld dat de huidige kostensoortenlijst nog in hoofdzaak voldoet. Op welke onderdelen voldoet de kostensoortenlijst dan wel en niet? In paragraaf 9.2.5. van de MvT op de Aanvullingswet is aangegeven dat wordt overwogen de kostensoortenlijst uit te breiden met de thema's klimaatadaptie, energietransitie en mobiliteitsconcepten. De uitwerking is wel zeer beperkt en karig. De drie genoemde thema's omvatten veel meer soorten investeringen dan de enkele posten die nu zijn toegevoegd.	Behoeft aan discussie over welke kostenelementen daarvan nu in het kostenverhaal kunnen worden betrokken. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de onrendabele top van investeringen (denk bijvoorbeeld aan een oplossing van het mobiliteitsconcept met deelauto's en mobiliteitshubs).
VNG/VvG	23	NvT_Algemeen	41	Onder 5.6 1e zin wordt bij inbrengwaarde grond met opstallen genoemd. Dat geldt niet voor organische ontwikkeling.	Tekst verduidelijken.
VNG/VvG	24	NvT_Algemeen	41	Paragraaf 5.6: WOZ-waarde is niet altijd al beschikbaar en ook al is die beschikbaar dan is hij soms van het jaar daarvoor. De WOZ-waarde kan alleen als inbrengwaarde worden gebruikt, want op het moment waarop de waardevermeerdering moet worden bepaald, is de ontwikkeling nog niet gerealiseerd.	Neem op dat de meest recente WOZ-waarde wordt gebruikt.
VNG/VvG	25	NvT_Algemeen	42	Bij omgevingsplannen zonder tijdvak: Bij de eerste vergunning bij een organische ontwikkeling moet je aan de initiatiefnemer 'gedetailleerd kenbaar maken welke kosten geraamd of gemaakt zijn binnen het kostenverhaalsgebied'. Je kunt dat wel voor die specifieke plot doen, maar voor het gehele gebied is alleen de totaaltelling openbaar. Kostensoorten moeten bij organische ontwikkeling uitwisselbaar zijn. Zo nodig vindt correctie bij de eindafrekening plaats.	Sluit aan bij de methodiek van de experimentregeling 7v uit het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet door toe te staan dat bij de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld kan worden uitgegaan van een voorlopige bijdrage in plaats van een gedetailleerde raming.
VNG/VvG	26	NvT_Algemeen	42	Bijna onderaan: 'kosten op de locatie' kunnen zeer ruim geïnterpreteerd worden en een vrijbrief zijn voor een eigenaar die een openbaar werk meeneemt op zijn kavel om die kosten te verrekenen met de inbrengwaarde, zodat de gemeente dit gaat betalen. Dit moet beter worden afgebakend. Welke kosten zijn nodig voor het te realiseren vastgoed? Het gaat om 'de te ontwikkelen kavel' en de kosten die daarmee gemoeid zijn (zoals sloop- en saneringskosten). Dus geen luxe waterpartijen waar iedereen aan meebetaalt. Er moet een aparte vermelding komen voor kosten die een ontwikkelaar maakt in de openbare ruimte (zie afbakening in huidige wet).	Maak onderscheid naar: 1. Kosten die in aftrek genomen mogen worden om van de bruto- naar de nettobijdrage te komen; 2. (Delen van) private kavels die als openbaar worden bestemd en door gemeente verworven dienen te worden; 3. Kosten die in de (toekomstige) openbare ruimte worden gemaakt.
VNG/VvG	27	NvT_Algemeen	43	De tekst over indexeren en actuele ramingen is onduidelijk. Een oude raming kan worden geïndexeerd, voor een actuele raming is dat niet nodig.	Tekst verduidelijken.
VNG/VvG	28	NvT_Algemeen	43	De zin 'Voor de regeling voor het verhalen van kosten zal voor die woningen worden uitgegaan van een opbrengst in de vrije sector' heeft niks te maken met de aanwijzing van woningbouwcategorieën in het omgevingsplan.	Zin schrappen.