

# Gemeenten kunnen infrakosten makkelijker verhalen

[Martin Hendriksma](#)

Een amendement op de Omgevingswet (Aanvullingswet grondeigendom) geeft gemeenten en provincies nieuwe mogelijkheden om de kosten van ruimtelijke ontwikkelingen op initiatiefnemers te verhalen. Mits er ‘functionele samenhang’ met het beoogde investeringsinitiatief bestaat.

## **Anterieur**

Dat is volgens emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw de essentie van het deze week aangenomen amendement van het Tweede Kamerlid Ronnes (en anderen). Tot nu toe worden ontwikkelkosten tussen gemeente en ontwikkelaar volgens De Zeeuw ‘in 95 procent van de gevallen’ in goed overleg verdeeld via een anterieure overeenkomst, waarbij de ppt-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) leidend zijn. Daarnaast bestaat voor gemeenten de mogelijkheid om in een zogenaamde anterieure overeenkomst een aanvullende bijdrage op vrijwillige basis met de ontwikkelaar over een te komen. Verder vragen gemeenten regelmatig bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen, waarvan de bestemming en de juridische grondslag niet volstrekt helder is.

## **Vragen**

De vrijwilligheid bij het ‘kostenverhaal’ werkt in het algemeen goed, maar geeft volgens De Zeeuw ook wel aanleiding tot onduidelijke situaties. Zo vraagt de gemeente Eindhoven sinds dit voorjaar een ‘vrijwillige ‘bijdrage aan ontwikkelaars van 42 euro per vierkante meter grond, ruwweg uitkomend op 5.000 euro per woning voor stedelijke voorzieningen, zoals aanpassing van de infrastructuur. Maar uiteindelijk moeten ze gewoon betalen. De kwestie leidde tot Kamervragen. Nu kan de vraag expliciet op tafel komen of de ‘functionele samenhang’ voldoende is deze regeling is verankerd. Met de naderende energietransitie zullen gemeenten en provincies in meer gevallen extra moeten investeren in infrastructuur of natuur, al was het maar om extra stikstofuitstoot te compenseren. Dat maakt de kwestie urgent.

## **Afdwingen**

Het amendement-Ronnes biedt gemeenten en provincies nu de mogelijkheid om een bijdrage in noodzakelijke investeringen ten gevolge van een ontwikkeling zo nodig publiekrechtelijk af te dwingen. Mits er functionele samenhang met het initiatief bestaat. De Zeeuw: ‘Dus als de aanleg van een nieuwe woonwijk leidt tot nieuwe infrastructuur verderop in de stad, kan de

gemeente kosten die je op grond van ppt-criteria niet kunt verhalen tóch voor een deel bij de ontwikkelaar leggen.’

### **Grenzen**

Wel worden in het amendement grenzen aan die bijdrage gesteld. Zo zal een algemene maatregel van bestuur de ‘categorieën van ontwikkelingen’ aanwijzen waarvoor de gemeenten mag heffen. En de projecten waarvoor de heffingen zijn bedoeld, moeten met naam en toenaam worden benoemd. ‘Dus geen vage, algemene fondsbijdragen.’ Het bedrag mag niet hoger zijn dan de netto-opbrengst van de ontwikkelaar. De waardevermeerdering die een ontwikkelaar dankzij de gemeentelijke investeringen boekt, vormt een andere bovengrens. Via een algemene maatregel van bestuur kan de maximale hoogte van de financiële bijdrage van de ontwikkelaar nader worden vastgelegd.

### **Uiteenlopende interpretaties**

Volgens De Zeeuw is het voor gemeenten en provincies een nuttig amendement, al voorziet hij wel dat het begrip ‘functionele samenhang’ tot uiteenlopende interpretaties van overheden en ontwikkelaars kan leiden. ‘Daarover gaat jurisprudentie komen’, vermoedt hij. Hij is niet bang dat ontwikkelaars kopschuw worden, nu zij door lokale overheden extra kunnen worden belast. ‘Die vrijwillige regeling was te vaag, te ruim, dit schept door de begrenzingen meer duidelijkheid. Deze begrenzingen gaan doorwerken in het onderhandelingstraject, de zogenaamde schaduwwerking. Dat zie ik als groot voordeel. Toch vermoedt hij nog wel wat rumoer van ontwikkelaarszijde. ‘Daar zijn ze - niet geheel ten onrechte – beducht voor de grondexploitatie als flappentap. Met overtrokken heffingen kan je de businesscase slopen.’

### **Pluspunt**

Dat de discussie in de Tweede Kamer over nog verdergaande ‘baatafoming’ van ontwikkelaars met dit amendement gelijk is afgedaan ziet De Zeeuw als een pluspunt. En ook een juridische regeling voor ‘alternatieve bekostiging’ van mobiliteitskosten door ontwikkelaars is hiermee versneld afgerond.