

## Nieuwsbrief 'Aftellen naar de Omgevingswet'

### **Kostenverhaal: De toepassing van de 'ppt criteria' onder de Omgevingswet**

Datum 24 november 2022

Deze blog maakt onderdeel uit van het thema Kostenverhaal in de reeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'

Kostenverhaal wordt onderdeel van de Omgevingswet. In de eerste blog ['Kostenverhaal: Belangrijkste wijzigingen in de Omgevingswet'](#) van dit thema bespraken wij reeds hoe het stelsel van kostenverhaal er onder de Omgevingswet op hoofdlijnen uit komt te zien. In de blog ['Kostenverhaal onder de Omgevingswet: De publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage'](#) zoomden wij in op de publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage die onderdeel wordt van de Omgevingswet. In de blog ['Kostenverhaal: Betaalplanologie onder de Omgevingswet'](#) gingen wij in op de mogelijkheid van het optreden van betaalplanologie onder de Omgevingswet. In deze laatste blog van het thema Kostenverhaal, gaan wij in op de toepassing van de zogenaamde 'ppt criteria' onder de Omgevingswet.

#### **Wat zijn de 'ppt-criteria'?**

Kostenverhaal kan plaatsvinden via het publiekrechtelijke of privaatrechtelijke spoor. Privaatrechtelijk kostenverhaal vindt plaats bij anterieure (of posterieure) overeenkomst. Dit is afhankelijk van de vraag of de overeenkomst wordt gesloten vóór (anterieur), of ná (posterieur) de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het ontbreken van een (anterieure) overeenkomst dient kostenverhaal plaats te vinden via het publiekrechtelijke spoor. Kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor kan plaatsvinden met inachtneming van de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (de zogenoemde ppt-criteria). Deze criteria houden het volgende in:

- De locatie die ontwikkeld wordt moet profijt hebben van de werken, werkzaamheden en maatregelen, waarvan de kosten op de initiatiefnemer verhaald worden;
- De kosten moeten toerekenbaar zijn aan de activiteiten van de initiatiefnemer;
- De kosten moeten evenredig worden omgeslagen over alle gebieden die er profijt van hebben.

De criteria moeten helpen te voorkomen dat initiatiefnemers verplicht worden om bij te dragen aan publieke investeringen die in een te ver verwijderd verband met hun initiatief staan.

Bij het kostenverhaal via een (anterieure) overeenkomst spelen de ppt-criteria geen directe rol. Wel hebben de criteria indirect invloed op de omvang van het privaatrechtelijk toegestane kostenverhaal. Zoals in de vorige blog ['Kostenverhaal: Betaalplanologie onder de Omgevingswet'](#) is beschreven, is het immers niet zonder meer toegestaan om privaatrechtelijk substantieel meer of hogere bijdragen te verlangen dan dat publiekrechtelijk via het exploitatieplan mogelijk was geweest. Dit wordt ook wel de schaduwwerking van de ppt-criteria genoemd.

#### **De ppt criteria onder de Omgevingswet:**

*Het publiekrechtelijke spoor:*

In de Omgevingswet is de in de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling voor grondexploitatie gewijzigd tot een regeling voor kostenverhaal. Het publiekrechtelijke kostenverhaal vindt op grond van artikel 13.14 plaats direct via het omgevingsplan en niet meer via een separaat exploitatieplan. Via een verwijzing naar artikel 13.11 is vastgelegd dat bij kostenverhaal in het publiekrechtelijk spoor moet worden voldaan aan de ppt-criteria.

*Het privaatrechtelijke spoor:*

De Omgevingswet voorziet in artikel 13.13 in de mogelijkheid van privaatrechtelijk kostenverhaal. Net als in de huidige praktijk, is de verwachting dat die mogelijkheid leidend blijft. In de praktijk is er discussie over de vraag in hoeverre de ppt-criteria onder de Omgevingswet direct van toepassing zijn bij privaatrechtelijk kostenverhaal.

Anders dan bij de bepaling over publiekrechtelijk kostenverhaal wordt in artikel 13.13 over kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg echter niet verwezen naar artikel 13.11, waarin de ppt-criteria zijn opgenomen. Ook heeft de wetgever in de memorie van toelichting bij de Aanvullingswet Grondeigendom aangegeven dat de ppt-criteria niet direct van toepassing zijn bij een anterieure overeenkomst:

*"[...]Dat betekent dat er net als onder de Wro een ruime mate van contractsvrijheid is beoogd en dat er in het algemeen bij overeenkomst verdergaande afspraken kunnen worden gemaakt dan via de publiekrechtelijke regeling van kostenverhaal mogelijk is. De contractsvrijheid is daarmee niet onbegrensd, immers ook bij het aangaan van overeenkomsten moeten door de overheid de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht worden genomen alsmede de regels over overeenkomsten uit het BW. De kostensoortenlijst en de wettelijke regeling van het kostenverhaal, waaronder begrepen de ppt-criteria, zijn niet direct van toepassing op de overeenkomst. Ze vormen wel een referentiekader en zullen zo een schaduwwerking hebben op de onderhandelingen over de overeenkomst".*

Wel merkt de wetgever dus op dat de ppt-criteria onder de Omgevingswet een zekere schaduwwerking zullen hebben op privaatrechtelijk kostenverhaal. De situatie onder de Omgevingswet zal daarmee niet anders zal zijn dan onder de Wro.

**Slot:**

Ook onder de Omgevingswet zullen de ppt-criteria niet direct van toepassing zijn op kostenverhaal in het privaatrechtelijke spoor. Wel zullen de ppt-criteria een schaduwwerking hebben, en daarmee de omvang van het toegestane privaatrechtelijk kostenverhaal beïnvloeden.

Deze blog is geschreven door Alrik Bijkerk en is onderdeel van het thema Kostenverhaal in onze reeks over de Omgevingswet.

Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Omgevingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Voor meer informatie:

Alrik Bijkerk  
+31 30 25 95 549  
[alrikbijkerk@vbk.nl](mailto:alrikbijkerk@vbk.nl)