



# KWARTAALBERICHT

---

Nieuws en publicaties – Juridische kwartaalberichten

**Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling**  
September 2020

## Inhoudsopgave

Introductie	3
De vaststelling van een eindafrekening bij een exploitatieplan. De systematiek en de gevolgen van een programmawijziging.	4
1. Inleiding	4
2. Opstellen van een eindafrekening bij een exploitatieplan na een programmawijziging	5
3. Begrippen	5
4. Casus	6
5. Berekening van de exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning	7
5.1. Stappenplan t.b.v. het bepalen van de exploitatiebijdrage	7
5.2. Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar	8
6. De eindafrekening	9
6.1. Stappenplan t.b.v. het bepalen van de exploitatiebijdrage bij de eindafrekening	9
6.2. Mogelijkheden bij opstellen eindafrekening	10
6.2.1. <i>Aanpassing kosten, meevaller</i>	10
6.2.2. <i>Aanpassing kosten, tegenvaller</i>	11
6.2.3. <i>Aanpassing programma, variant aanpassing categorie appartementen</i>	12
6.2.4. <i>Aanpassing programma, variant goedkoper programma</i>	13
6.2.5. <i>Aanpassing programma, gewijzigde gewichtsfactoren</i>	14
6.3. Overzicht gevolgen aanpassing kosten en programmawijziging	15
7. Procedure	15
8. Gevolgen voor de praktijk en de eindafrekening	17
9. Tot slot	17

## Introductie

In deze kwartaalberichten geven wij toelichting op interessante juridische actualiteiten in de gebiedsontwikkeling. In dit kwartaalbericht wordt gekeken naar de eindafrekening bij een exploitatieplan. De Wro is inmiddels alweer 12 jaar geleden in werking getreden. Steeds meer Wro-bestemmingsplannen naderen de periode van tien jaar waarvoor ze ooit werden vastgesteld. Vaak was die tien jaar ook de periode van het exploitatieplan, als dat erbij werd vastgesteld. Om die reden kan worden verwacht dat gemeenten de komende tijd vaker te maken krijgen met het opstellen van een eindafrekening. Hoe moet dat eigenlijk? En wat als in een exploitatieplanherziening een programmawijziging is verwerkt sinds het moment dat iemand bij de vergunning een exploitatiebijdrage heeft betaald? Kristian van de Laar heeft daar een grondige en uitvoerige bijdrage over geschreven.

Indien u nadere informatie of een geheel vrijblijvend kennismakingsgesprek wenst, kunt u contact opnemen met onze juridisch adviseur Evert Jan van Baardewijk.

### **Contactgegevens Evert Jan van Baardewijk**

Telefoonnummer: 06 239 915 73

E-mailadres: [evertjan.van.baardewijk@metafoor.nl](mailto:evertjan.van.baardewijk@metafoor.nl)

### **Wilt u meer informatie?**

Voor meer informatie kunt u terecht op [www.metafoorro.nl](http://www.metafoorro.nl).

# De vaststelling van een eindafrekening bij een exploitatieplan. De systematiek en de gevolgen van een programmawijziging.

Door mr. Kristian van de Laar met medewerking van mr. Tessa Hendriks

**12 jaar na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is er nog weinig bekend en gepubliceerd omtrent de voor exploitatieplannen verplichte “afrekening”. Nog weinig gemeenten blijken een eindafrekening te hebben vastgesteld. Duidelijkheid over de manier waarop de betaalde exploitatiebijdrage moet worden herberekend ontbreekt dus nog. Mogelijk nog minder over de wijze waarop rekening gehouden moet worden met een programmawijziging. In deze bijlage wordt een aanzet gedaan om de gevolgen van een programmawijziging bij een eindafrekening inzichtelijk te maken.**

## 1. Inleiding

Met de introductie van het exploitatieplan in 2008 is voor gemeente ook de plicht gekomen om een eindafrekening vast te stellen als de in het exploitatieplan opgenomen, werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd. Hoewel de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) reeds sinds juli 2008 in werking is getreden lijken er in de praktijk nog weinig eindafrekeningen te zijn vastgesteld. Gelet op het feit dat de Wro in 2008 in werking is getreden, de eerste bestemmingsplannen uit circa 2009/2010 dateren, zou dat, als rekening wordt gehouden met een looptijd van 10 jaar, met zich mee moeten brengen dat gemeenten tegen het vaststellen van eindafrekeningen moeten aanlopen.

Nog weinig is bekend hoe een eindafrekening en zeker een eindafrekening met een programmawijziging moet worden vastgesteld. Zowel de wet zelf in artikel 6.20 Wro als de memorie van toelichting zijn onduidelijk over de vraag hoe een eindafrekening moet worden bepaald in het geval er gedurende de looptijd van het exploitatieplan een programmawijziging is geweest. In de wetsgeschiedenis<sup>1</sup> wordt alleen gesteld dat wanneer in een exploitatiegebied het woningbouwprogramma verandert deze wel doorwerkt.

In deze bijdrage wordt als uitgangspunt genomen dat, zoals in de memorie van toelichting is opgenomen, een programmawijziging bij de eindafrekening een rol speelt. Het gerealiseerde eindbeeld/programma zal in de eindafrekening moeten worden opgenomen. In deze bijdrage wordt nader ingegaan op de werking van de eindafrekening en wordt getracht inzage te geven op welke wijze een wijziging van het programma bij een eindafrekening tot uitdrukking moet worden gebracht. Welke stappen dienen er doorlopen te worden? Wat gebeurt er op het moment dat er sprake is geweest van een programmawijziging? Op welk moment dient er vooruitlopend op de eindafrekening al rekening gehouden te worden met een programmawijziging?

Deze bijdrage heeft als doel om middels een “simpele” casus in te gaan op hoe de eindafrekening in basis werkt en op welke wijze een programmawijziging daarin wordt opgenomen. Er wordt niet uitputtend ingegaan op alle onderdelen die bij een eindafrekening een rol spelen. Hierbij dient onder meer gedacht te worden aan de factor tijd (zoals later dan gepland gemaakte kosten), verschillen in rentepercentages tussen herzieningen, faseringsinvloeden, de verdelingsmethodiek, verschillen in kosten- en opbrengstenstijgingen, etc. Dit zijn onderdelen die een eindafrekening zeker complex zullen gaan maken.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2004/05, 30 218, nr. 3, pagina 43-44

## 2. Opstellen van een eindafrekening bij een exploitatieplan na een programmawijziging

In het geval een gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld en op basis van dat plan ook omgevingsvergunningen met een financieel voorschrift heeft verleend, brengt dat tevens de plicht met zich mee om een eindafrekening op te stellen. Op grond van artikel 6.20 Wro moet de gemeente (het college) binnen 3 maanden na de uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen een afrekening van dat exploitatieplan vaststellen. Als 90% van de begrote kosten zijn gerealiseerd kan ook een vergunninghouder daarom verzoeken.

Om de werking van artikel 6.20 Wro te doorgronden is van belang om te bekijken op welke wijze de exploitatiebijdrage wordt bepaald/berekend. Wij doen dat aan de hand van een casus. Op grond van artikel 6.17 Wro is de grondeigenaar een exploitatiebijdrage verschuldigd. Vervolgens is artikel 6.18 Wro van toepassing om het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te bepalen. De bepaling van de exploitatiebijdrage per vergunningaanvraag vindt plaats aan de hand van de systematiek van artikel 6.19 Wro. In deze bijdrage gaan wij er in de casus van uit dat de grondeigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt voor de maximale mogelijkheden die in het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn opgenomen. Uitgangspunt is voorts dat de inbrengwaarde van die eigenaar alleen uitgeefbare gronden betreft.

Artikel 6.20 lid 2 Wro geeft in basis de wijze weer waarop de betaalde exploitatiebijdrage moet worden herberekend.

*“Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, bedoeld in artikel 6.18, tweede en derde lid, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.”*

Een ontleding van het artikel en de in het artikel gebezigde begrippen geeft inzicht in de werkingwijze van artikel 6.20 Wro. Vervolgens wordt aan de hand van een casus getracht een en ander te verduidelijken middels een stappenplan. Op basis daarvan wordt een exploitatiebijdrage per eigenaar bepaald en wordt bekeken wat de verschillen zijn tussen een eindafrekening van de exploitatiebijdrage met en zonder een programmawijziging.

## 3. Begrippen

Artikel 6.20 Wro jo artikel 6.18 Wro noemt voor zover van belang voor de exploitatiebijdrage dan wel de eindafrekening de begrippen totale kosten, het totaal aantal gewogen eenheden, de basiseenheden en de gewichtsfactoren. Bij een programmawijziging zijn de uitgiftecategorieën ook van belang.

Aan de hand van het per gewogen eenheid verhaalbare bedrag kan vervolgens bij een concrete aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen, de aan die aanvraag gekoppelde exploitatiebijdrage worden berekend alsmede worden herberekend bij een eindafrekening.

In deze bijdrage hanteren wij de volgende begrippen:

- Uitgiftecategorieën: Hierbij moet worden gedacht aan woningtypen zoals sociale huur, sociale koop, middeldure huur, dure huur, vrijstaande woning etc., maar ook aan liggingscategorieën op bedrijventerrein of uitgifte voor maatschappelijk etc.
- Basiseenheid: Per uitgiftecategorie moeten basiseenheden worden vastgesteld. Om de kosten te kunnen omslaan moeten alle soorten eenheden worden omgezet in dezelfde basiseenheid, bijvoorbeeld een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een

hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.

- **Gewichtsfactor:** De gewichtsfactor geeft de verhouding tussen de opbrengstpotentie van de vastgestelde uitgiftecategorieën ten opzichte van elkaar aan. Om gewichtsfactoren te kunnen bepalen moeten de uitgiftecategorieën tegen elkaar afgezet kunnen worden. In deze bijdrage wordt als uitgangspunt genomen dat de gewichtsfactoren worden bepaald aan de hand van uitgifteprijs van de gronden. De uitgiftecategorie met de laagste uitgifteprijs wordt de “standaard” categorie met een gewichtsfactor van 1. Deze categorie wordt als basis gebruikt waartegen de andere uitgiftecategorieën worden afgezet.
- **Gewogen eenheden:** Het resultaat van de vermenigvuldiging van de basiseenheden (totale aantal basiseenheden) en de gewichtsfactor is het aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie, artikel 6.18 lid 3 Wro. In de hierna te beschrijven casus wordt ervan uitgegaan dat de totale oppervlakte in m<sup>2</sup> per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactoren, om zodoende het totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie te bepalen.
- **Totaal aantal gewogen eenheden:** Om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen moeten eerst alle gewogen eenheden binnen het te exploiteren gebied bij elkaar worden opgeteld.
- **Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid:** De gewogen eenheden worden vervolgens bij elkaar opgeteld (totaal aantal gewogen eenheden). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden.

#### 4. Casus

De casus heeft als basis een exploitatieplan, maar is vanwege de duidelijkheid versimpeld. Uitgangspunt bij de uitgifte is de door een gemeente gehanteerde gronduitgifteprijs alsmede de prijsbepaling per m<sup>2</sup> kavel bij grondgebonden woningen en m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (hierna te noemen: “bvo”) bij de uitgifte van gronden bij gestapelde woningbouw. De basiseenheid is 1 m<sup>2</sup> uitgeefbaar kavel oppervlakte of 1 m<sup>2</sup> bvo voor gestapelde bouw. De verdeling in oppervlakte per uitgiftecategorie heeft een stedenbouwkundige onderlegger als basis.

Uitgiftecategorie (art. 6.18 lid 1 Wro)	Basiseenheid (art. 6.18 lid 2 Wro)	Oppervlakte uitgeefbaar in m <sup>2</sup>	Uitgifteprijs
<b>Twee onder een kap geschakeld</b>	1 m <sup>2</sup> kavel	3.500 m <sup>2</sup> kavel	€ 400
<b>Twee onder een kap</b>	1 m <sup>2</sup> kavel	5.400 m <sup>2</sup> kavel	€ 550
<b>Vrijstaand, groot</b>	1 m <sup>2</sup> kavel	30.500 m <sup>2</sup> kavel	€ 650
<b>Vrije kavels</b>	1 m <sup>2</sup> kavel	8.250 m <sup>2</sup> kavel	€ 650
<b>Appartementen</b>	1 m <sup>2</sup> bvo	1.700 m <sup>2</sup> bvo	€ 500

Ter versimpeling zijn alle genoemde bedragen op eindwaarde. In de casus wordt geen rekening gehouden met een macroaftopping. De totale kosten op eindwaarde bedragen in de casus € 17.200.000,- en de totale opbrengsten bedragen € 30.407.500,-.



## 5. Berekening van de exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning

### 5.1. Stappenplan t.b.v. het bepalen van de exploitatiebijdrage

Artikel 6.18 Wro gaat ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage uit van een aantal stappen (methode om te komen tot het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid):

1. Het vaststellen van uitgiftecategorieën in het exploitatieplan (lid 1);
2. Het vaststellen van een basiseenheid per te onderscheiden categorie (lid 2);
3. Het vaststellen van de uitgifteprijs per basiseenheid;
4. Het vaststellen van de gewichtsfactor. Deze gewichtsfactor wordt bepaald door de waarde van de uitgifteprijs per basiseenheid per uitgiftecategorie af te zetten tegen een “basiscategorie”. Allereerst door de basiscategorie te bepalen voor gewichtsfactor 1. Vervolgens kunnen voor de overige uitgiftecategorieën (lid 1) de gewichtsfactoren worden bepaald.<sup>2</sup>
5. Het vaststellen van gewogen eenheden, door het totale oppervlakte in m<sup>2</sup>, ook wel de totale basiseenheden te vermenigvuldigen met de vastgestelde gewichtsfactor (lid 3);
6. Het optellen van alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied (lid 4). Dan wordt het totaal aantal gewogen eenheden verkregen binnen het exploitatiegebied;
7. Het bepalen van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5). Het totale bedrag aan de verhaalbare kosten delen door het totaal aantal gewogen eenheden van lid 4 (punt 6). Dit is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In de tabel op de volgende pagina is de berekening van het aantal gewogen eenheden opgenomen. Er zal een korte toelichting worden gegeven op de tabel met behulp van het doorlopen van bovenstaand stappenplan.

In het exploitatieplan is een vijftal uitgiftecategorieën meegenomen (stap 1). Voor de basiseenheid is gekozen voor een hoeveelheid m<sup>2</sup> grondoppervlakte en bvo (stap 2). In het geval van de casus is de basiseenheid voor grondgebonden woning 1 m<sup>2</sup> uitgeefbaar kavel en voor gestapelde bouw 1 m<sup>2</sup> uitgeefbaar bvo. De uitgifteprijs is in bovenstaande tabel aangegeven (stap 3), deze zijn gebaseerd op de gronduitgifteprijs van de gemeente. Bij stap 4 dient de gewichtsfactor te worden vastgesteld. De wijze waarop de gewichtsfactoren worden bepaald is als volgt. De uitgiftecategorie met de laagste uitgifteprijs wordt gekozen als basis en aan deze categorie wordt een gewichtsfactor van 1 gegeven. De uitgifteprijs van iedere andere uitgiftecategorie wordt afgezet tegen de uitgifteprijs van de als basis gekozen uitgiftecategorie om de gewichtsfactor te bepalen. In de tabel is dit de uitgiftecategorie “twee onder één kap” met een uitgifteprijs van € 400,-. De gewichtsfactor voor de uitgiftecategorie “Vrije kavel” bedraagt dan 1,625.<sup>3</sup>

In de kolom oppervlakte uitgeefbaar in m<sup>2</sup>, treft men het programma aan voor de ontwikkeling (stap 5). Bij stap 5 worden de gewogen eenheden vastgesteld, inhoudende dat bijvoorbeeld het totaal aantal gewogen eenheden van de uitgiftecategorie “Vrije kavel” wordt bepaald op 13.406<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Uitgifteprijs per basiseenheid (waarvan de gewichtsfactor onbekend is) / uitgifteprijs per basiseenheid, behorende bij de gewichtsfactor 1 (gedaan in stap 3) ook wel de basiscategorie.

<sup>3</sup> € 650 / € 400 = 1,625

<sup>4</sup> 8.250 \* 1,625 = 13.406

Bij stap 6 worden alle gewogen eenheden bij elkaar opgeteld, in casu gaat het om een totaal aantal gewogen eenheden van 76.019. Het totale bedrag aan de verhaalbare kosten is een gegeven en in casu vastgesteld op € 17.200.000,-.

Uitgiftecategorie	Oppervlakte uitgiftebaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
<b>Twee onder een kap geschakeld</b>	3.500	€ 400	1,000	3.500
<b>Twee onder een kap</b>	5.400	€ 550	1,375	7.425
<b>Vrijstaand, groot</b>	30.500	€ 650	1,625	49.563
<b>Vrije kavels</b>	8.250	€ 650	1,625	13.406
<b>Appartementen</b>	1.700	€ 500	1,250	2.125
				76.019

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid, zoals bedoeld in artikel 6.18 lid 5 Wro is het totaal bedrag aan kosten, zijnde € 17.200.000,- gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden, zijnde 76.019. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is in de casus € 226,26.<sup>5</sup>

## 5.2. Bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar

Nu het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bekend is kan de bruto bijdrage per eigenaar worden bepaald. De systematiek hiervoor is bepaald in artikel 6.19 Wro. De veronderstelling in de casus is dat de eigenaar voor zijn gehele programma in één keer een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt. Een vergunningaanvraag voor de gemeentelijke gronden blijft voorts buiten beschouwing.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid, in casu € 226,26, dient te worden vermenigvuldigd met het totaal aantal gewogen eenheden van het programma van de eigenaar, om op die manier de bruto exploitatiebijdrage te bepalen.

Het programma van de eigenaar is in onderstaande tabel opgenomen.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Oppervlakte uitgiftebaar
<b>Twee onder een kap geschakeld</b>	1 m2 kavel	1.350 m2
<b>Twee onder een kap</b>	1 m2 kavel	3.200 m2
<b>Vrijstaand, groot</b>	1 m2 kavel	4.100 m2

In onderstaande tabel is het programma van de eigenaar aan de hand van het totaal aantal basiseenheden per uitgiftecategorie en de gewichtsfactor vertaald naar een totaal aantal gewogen eenheden.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Oppervlakte uitgiftebaar	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
<b>Twee onder een kap geschakeld</b>	1 m2 kavel	1.350 m2	1,000	1.350
<b>Twee onder een kap</b>	1 m2 kavel	3.200 m2	1,375	4.400
<b>Vrijstaand, groot</b>	1 m2 kavel	4.100 m2	1,625	6.663
				12.413

Rekening houdend met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid van € 226,26 en het totaal aantal gewogen eenheden van 12.413 bedraagt de bruto bijdrage € 2.808.565,-. Om de

<sup>5</sup> % 17.200.000,- / 76.019 = € 226,26



verschuldigde netto exploitatiebijdrage te kunnen bepalen dient, op grond van artikel 6.19 lid 2 Wro, een tweetal zaken op de bruto exploitatiebijdrage in mindering te worden gebracht, namelijk:

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. De kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

In de casus is de inbrengwaarde van de gronden van de eigenaar aan de hand van een taxatie bepaald op € 675.000,-. Uitgangspunt is dat de eigenaar alleen uitgeefbare gronden heeft en dus geen rekening wordt gehouden met een inbrengwaarde of verkoopwaarde voor gronden voor de openbare ruimte.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaatsvinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. In het voorbeeld wordt hiermee geen rekening gehouden.<sup>6</sup> Ten tijde van het bepalen van de netto bijdrage zijn er door de eigenaar geen kosten gemaakt. De netto bijdrage van de eigenaar bedraagt € 2.133.452,-.

Eigenaar	
<b>Aantal gewogen eenheden in omgevingsvergunning begrepen gronden</b>	12.413
<b>Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid</b>	€ 226,26
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.808.565
<b>Inbrengwaarde van de in de omgevingsvergunning begrepen gronden</b>	€ 675.000
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.133.565

## 6. De eindafrekening

### 6.1. Stappenplan t.b.v. het bepalen van de exploitatiebijdrage bij de eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro, namelijk door de betaalde exploitatiebijdragen te herberekenen op basis van de werkelijke gerealiseerde kosten.

Om tot een eindafrekening te komen zullen allereerst de volgende stappen genomen moeten worden:

1. De gerealiseerde kosten van het eindbeeld zullen in de betreffende exploitatieplanberekening(en) op het tijdstip van realisatie moeten worden opgenomen. Kosten die bijvoorbeeld in 2015 zijn gemaakt moeten in dat jaar worden verantwoord. In feite zullen dus per herziening de gerealiseerde kosten moeten worden opgenomen.

<sup>6</sup> Een vergunninghouder kan op grond van artikel 6.22 Wro een financiële bijdrage vragen indien deze prestaties verricht die zijn opgenomen in het exploitatieplan. Uitgangspunt in deze casus is dat hiervan geen sprake is en dat de eigenaar geen openbare ruimte realiseert.

2. Dit zelfde geldt voor eventueel gewijzigde eenheden en aantallen. (bijvoorbeeld eenheden van de kosten voor de riolering, verharding etc.).

## 6.2. Mogelijkheden bij opstellen eindafrekening

Onderstaand wordt ingegaan op het opstellen van de eindafrekening. Een aantal mogelijkheden zal daarbij worden besproken, namelijk:

- Een aanpassing van de kosten, meevaller (6.2.1.);
- Een aanpassing van de kosten, tegenvaller (6.2.2.);
- Een aanpassing van het programma, variant aanpassing categorie appartementen (6.2.3.)
- Een aanpassing van het programma, goedkoper programma (6.2.4.)
- Een aanpassing van het programma, gewijzigde gewichtsfactoren (6.2.5.).

Met deze voorbeelden wordt getracht inzage te geven in de werking en opstellen van een eindafrekening maar ook hoe een programmawijziging werkt en wat de gevolgen daarvan zijn. In het voorgaande is al gesteld dat artikel 6.20 lid 2 Wro aangeeft dat bij de eindafrekening rekening gehouden moet worden met de basiseenheden (in dit geval dus de 1 m<sup>2</sup> kavel en 1 m<sup>2</sup> bvo) en de gewichtsfactoren die vigerend waren ten tijde van de berekening van de betaalde bijdrage. Deze mogen dus niet worden aangepast. Het totaal aantal basiseenheden per uitgiftecategorie, ofwel de oppervlakte uitgeefbaar per uitgiftecategorie, kan en mag dus wel wijzigen.

Op het moment dat er tussentijds een herziening heeft plaatsgevonden, met een wijziging van het programma, kan er een probleem ontstaan, omdat een programmawijziging gevolgen zal hebben op het totaal aantal basiseenheden en dat daarmee het totaal aantal gewogen eenheden zal wijzigen. Het kan ook voorkomen dat er een categorie bijkomt en een gewichtsfactor niet bepaald is. Dat levert een probleem op, omdat de gewichtsfactor van de nieuwe uitgiftecategorie ontbreekt in het exploitatieplan waar de programmawijziging nog niet in zat. De nieuwe gewichtsfactor kan in de casus worden bepaald aan de hand van de uitgifteprijs van nieuwe uitgiftecategorie. Indien deze bijvoorbeeld niet in het grondprijsbeleid is opgenomen of de uitgifteprijzen niet zijn getaxeerd dan dient de nieuwe uitgifteprijs te worden bepaald door bijvoorbeeld een nieuwe taxatie. Tot slot bestaat de kans dat door wijzigingen in marktomstandigheden de grondprijzen wijzigen en dat als gevolg daarvan de gewichtsfactoren kunnen wijzigen.

De vraag is op welke basiseenheden, gewichtsfactor en welk totaal aantal gewogen eenheden artikel 6.20 lid 2 Wro doelt, degene die vigerend waren ten tijde van de berekening van de betaalde bijdrage of degene die gewijzigd zijn in een herziening van het exploitatieplan na een programmawijziging. Uit de wet en wetgeschiedenis kan worden opgemaakt dat het gaat om de basiseenheden en gewichtsfactor, die vigerend waren ten tijde van de berekening van de betaalde bijdrage.

### 6.2.1. Aanpassing kosten, meevaller

Gedurende de looptijd van het exploitatieplan kan het voorkomen dat de gemeente een meevaller heeft en dat de gerealiseerde kosten lager zijn dan de geraamde kosten. De vraag is dan wat er gebeurt. Lid 3 van artikel 6.20 Wro bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

Om te weten of de gemeente in casu het verschil aan de eigenaar gaat terugbetalen, dient allereerst de vraag te worden beantwoord of lid 3 ziet op de bruto of netto bijdrage. Lid 3 stelt dat indien de herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage de gemeente het verschil betaalt. Aangezien de eindafrekening betrekking heeft op de betaalde exploitatiebijdrage, dient uitgegaan te worden van de netto exploitatiebijdrage.

In de casus nemen we als uitgangspunt dat de totale gerealiseerde kosten aan het einde van de looptijd € 16.500.000,- (op eindwaarde) bedragen. Uitgaande van het totaal aantal gewogen eenheden van 76.019 bedraagt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid € 217,05. De eigenaar heeft op zijn gronden 12.413 gewogen eenheden, de bruto bijdrage bedraagt dan € 2.694.242,-.

Eigenaar	
<b>Aantal gewogen eenheden in omgevingsvergunning begrepen gronden</b>	12.413
<b>Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid</b>	€ 217,05
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.694.242
<b>Inbrengwaarde van de in de omgevingsvergunning begrepen gronden</b>	€ 675.000
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.019.242

In het geval de daadwerkelijk gerealiseerde kosten lager zijn dan de geraamde kosten op basis waarvan een netto bijdrage is betaald dan moet worden gekeken of de teveel betaalde bijdrage ook daadwerkelijk terugbetaald moet worden. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de verschillen zijn in de exploitatiebijdragen, zowel de bruto als de netto exploitatiebijdrage.

	Eindafrekening, herberekende bijdrage	Exploitatieplan, betaalde bijdrage
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.694.242	€ 2.808.565
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.019.242	€ 2.133.565
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	€ 114.324	
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	5,66%	
<b>Terug te betalen door de gemeente</b>	€ 13.362	

In het geval de kosten lager zijn geworden dan is de vraag of de herberekening van de exploitatiebijdrage leidt tot een meer dan 5% lagere exploitatiebijdrage. Hoe zit het nu met de 5% als bedoeld in artikel 6.20 Wro?

In het geval gekeken wordt naar de bruto exploitatiebijdrage dan is het verschil kleiner dan 5%, namelijk 4.2%<sup>7</sup>. Het gaat echter om de betaalde en dus de netto exploitatiebijdrage zodat de gemeente het gedeelte dat boven de 5% is gelegen moet terugbetalen aan de eigenaar, in dit geval dus 0,66%. In het geval van de casus moet de gemeente een bedrag van € 13.362,-<sup>8</sup> terugbetalen.

### 6.2.2. Aanpassing kosten, tegenvaller

Gedurende de looptijd van het exploitatieplan kan het natuurlijk ook voorkomen dat de gemeente een tegenvaller heeft gehad en dat een bepaalde kostenpost duurder is uitgevallen dan in het exploitatieplan is geraamd. Onderstaand wordt ingegaan op de gevolgen van een tegenvaller voor de gemeente.

In de casus nemen we als uitgangspunt dat de totale gerealiseerde kosten aan het einde van de looptijd € 18.000.000,- (op eindwaarde) bedragen. Uitgaande van het totaal aantal gewogen eenheden van 76.019 bedraagt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid € 236,78. De eigenaar heeft op zijn gronden 12.413 gewogen eenheden, de bruto bijdrage bedraagt dan € 2.939.078,-.

<sup>7</sup> Het verschil in bruto exploitatiebijdrage is gelijk aan het verschil in netto exploitatiebijdrage, namelijk € 114.324. € 114.324 / € 2.694.242 = 4,2%.

<sup>8</sup> € 13.362,- is de betaalde bijdrage van € 2.133.565,- minus € 2.120.204,-. Dit bedrag is 105% van de herberekende bijdrage van € 2.019.242.

Eigenaar	
Aantal gewogen eenheden in omgevingsvergunning begrepen gronden	12.413
Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	€ 236,78
Bruto exploitatiebijdrage	€ 2.939.150
Inbrengwaarde van de in de omgevingsvergunning begrepen gronden	€ 675.000
Netto exploitatiebijdrage	€ 2.264.150

In het geval de daadwerkelijk gerealiseerde kosten lager zijn dan de geraamde kosten op basis waarvan een netto bijdrage is betaald dan moet worden gekeken of de teveel betaalde bijdrage ook daadwerkelijk terugbetaald moet worden. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat de verschillen zijn in de exploitatiebijdragen, zowel de bruto als de netto exploitatiebijdrage.

	Eindafrekening, herberekende bijdrage	Exploitatieplan, betaalde bijdrage
Bruto exploitatiebijdrage	€ 2.939.150	€ 2.808.565
Netto exploitatiebijdrage	€ 2.264.150	€ 2.133.565
Verschil netto exploitatiebijdrage	-€ 130.585	
Verschil netto exploitatiebijdrage	-5,77%	
Terug te betalen door de gemeente	€ 0	

Bij een tegenvaller blijkt dat achteraf gezien de eigenaar een te lage exploitatiebijdrage (zowel bruto als netto) heeft betaald. Aangezien de gemeente wettelijk niet is toegestaan deze kosten alsnog in rekening te brengen, blijven deze kosten voor rekening van de gemeente. In deze casus betekent dat deze kosten voor rekening van de gemeente blijven.

### 6.2.3. Aanpassing programma, variant aanpassing categorie appartementen

In de casus gaan we ervan uit dat de uitgiftecategorie "Appartementen" vervalt en dat in de plaats daarvan een nieuwe uitgiftecategorie "Vrijstaand, klein" wordt gerealiseerd. Dit heeft als gevolg dat er een nieuwe categorie ontstaat en in feite voor die categorie dus een nieuwe gewichtsfactor moet worden bepaald. Voor de casus is het uitgangspunt dat:

- De netto exploitatiebijdrage door de eigenaar is betaald voordat de programmawijziging plaatsvindt;
- De programmawijziging niet plaatsvindt op gronden van de eigenaar;
- De gerealiseerde kosten gelijk blijven en dus € 17.200.000,- bedragen.

Uitgaande van het feit dat artikel 6.20 lid 2 Wro aangeeft dat de basiseenheden (in dit geval m2 kavel of m2 bvo) en de gewichtsfactoren hetzelfde moeten blijven, zal een programmawijziging bij een eindafrekening doorwerken doordat niet alleen het totaal aantal basiseenheden zal wijzigen maar tevens het totaal aantal gewogen eenheden. Immers het eindbeeld moet worden herberekend met inachtneming van de basiseenheden, de uitgiftecategorieën en de daaraan toegekende gewichtsfactoren. Op deze wijze wordt rekening gehouden met een programmawijziging. Zo ook de memorie van toelichting<sup>9</sup> en de Handreiking Grondexploitatiewet.<sup>10</sup>

In de casus wordt een nieuwe uitgiftecategorie "Vrijstaand, klein" toegevoegd en vervalt de categorie "Appartementen". Om de gewogen eenheden te kunnen bepalen dient voor de nieuwe uitgiftecategorie "Vrijstaand, klein" een gewichtsfactor te worden bepaald. De factor is in de casus bepaald aan de hand van de verhouding tussen de uitgifteprijs per uitgiftecategorie per m2. De

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2004/05, 30 218, nr. 3, pagina 43 - 44

<sup>10</sup> Handreiking Grondexploitatiewet, editie 2008, paragraaf 9.4: Herziening en afrekening van het exploitatieplan, p. 258

programmawijziging heeft als gevolg dat het totaal aantal gewogen eenheden toeneemt van 76.019 naar 76.231. Indien voorts rekening wordt gehouden met de gerealiseerde kosten van € 17.200.000,- dan wordt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid € 225,63.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Oppervlakte uitgeefbaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
<b>Twee onder een kap geschakeld</b>	1 m2 kavel	3.500	€ 400	1,000	3.500
<b>Twee onder een kap</b>	1 m2 kavel	5.400	€ 550	1,375	7.425
<b>Vrijstaand, groot</b>	1 m2 kavel	30.500	€ 650	1,625	49.563
<b>Vrije kavels</b>	1 m2 kavel	8.250	€ 650	1,625	13.406
<b>Vrijstaand, klein</b>	1 m2 kavel	1.700	€ 550	1,375	2.338
					76.231

In onderstaande tabel is voor de eigenaar opgenomen wat de gevolgen zijn van de programmawijziging op zijn betaalde exploitatiebijdrage.

	Eindafrekening, herberekende bijdrage	Exploitatieplan, betaalde bijdrage
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.800.745	€ 2.808.565
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.125.745	€ 2.133.565
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	€ 7.820	
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	0,37 %	
<b>Terug te betalen door de gemeente</b>	€ 0	

De programmawijziging heeft als gevolg dat het totaal aantal gewogen eenheden anders wordt (in dit geval hoger) en dus ook de verhaalbare bijdrage per gewogen eenheid anders zal worden dan waarmee rekening is gehouden bij de berekening van de door de eigenaar betaalde netto exploitatiebijdrage. In dit geval is de door de eigenaar betaalde netto exploitatiebijdrage weliswaar hoger dan de herberekende bijdrage, maar valt deze binnen de 5% als bedoeld in artikel 6.20 Wro, zodat de gemeente het teveel betaalde niet hoeft terug te betalen.

#### 6.2.4. Aanpassing programma, variant goedkoper programma

Een aanpassing van het programma kan ook als effect hebben dat een eigenaar te weinig heeft betaald. De Wro is op 1 juli 2008 in werking getreden. Het kan zeker voorkomen dat woningbouwprogramma's niet uitvoerbaar zijn gebleken als gevolg van de economische crisis waardoor het programma aangepast diende te worden door een beduidend goedkoper programma. De vraag is dan of een dergelijk goedkoper programma gevolgen (al dan niet nadelig) kan hebben voor de grondexploitatie in het exploitatieplan en de eindafrekening. Het kan voorkomen dat er een probleem ontstaat als de betaalde exploitatiebijdrage te laag is en de gemeente het te weinig betaalde niet meer kan en mag verhalen.

In de casus wordt het programma aangepast als gevolg van marktomstandigheden waardoor het dure programma wordt bijgesteld naar een minder duur programma. In deze variant wordt het programma uit de voorgaande variant aangepast doordat de categorie "Vrijstaand, groot" minder eenheden heeft welke worden verdeeld over de categorieën twee onder een kap.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Oppervlakte uitgeefbaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
<b>Twee onder een kap geschakeld</b>	1 m2 kavel	13.500	€ 400	1,000	13.500
<b>Twee onder een kap</b>	1 m2 kavel	15.400	€ 550	1,375	21.175
<b>Vrijstaand, groot</b>	1 m2 kavel	10.500	€ 650	1,625	17.063
<b>Vrije kavels</b>	1 m2 kavel	8.250	€ 650	1,625	13.406
<b>Vrijstaand, klein</b>	1 m2 kavel	1.700	€ 550	1,375	2.338
					67.481

Het goedkoper programma leidt in de casus tot een aanzienlijk lager aantal totaal aantal gewogen eenheden. Rekening houdend met een gelijk bedrag aan gerealiseerde kosten ten opzichte van de geraamde kosten dan blijkt dat de programmawijziging een stijging van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid van € 226,26 naar € 254,89 met zich meebrengt.

In onderstaande tabel is voor de eigenaar opgenomen wat de gevolgen zijn van de programmawijziging op zijn betaalde exploitatiebijdrage.

	Eindafrekening, herberekende bijdrage	Exploitatieplan, betaalde bijdrage
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€ 3.163.950	€ 2.808.565
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.488.950	€ 2.133.565
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	-€ 355.284	
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	-14,28 %	
<b>Terug te betalen door de gemeente</b>	€ 0	

De netto bijdrage zou in dit geval € 2.488.950<sup>11</sup> moeten zijn. Echter de eigenaar heeft € 2.133.565,- betaald. Aangezien de gemeente het verschil niet kan vorderen, komt het verschil van € 355.284,- voor rekening van de gemeente.

#### 6.2.5. Aanpassing programma, gewijzigde gewichtsfactoren

Een andere mogelijkheid, die in de praktijk regelmatig voorkomt, is dat naast de wijziging van het programma ook de grondprijzen wijzigen, bijvoorbeeld door marktomstandigheden. Deze nieuwe grondprijzen kunnen als gevolg hebben dat bij een herziening de gewichtsfactoren gaan wijzigen.

In de casus worden de grondprijzen aangepast en als gevolg daarvan worden ook nieuwe gewichtsfactoren toegepast.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Oppervlakte uitgeefbaar	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
<b>Twee onder een kap geschakeld</b>	1 m2 kavel	13.500	€ 450	1,000	13.500
<b>Twee onder een kap</b>	1 m2 kavel	15.400	€ 650	1,444	22.444
<b>Vrijstaand, groot</b>	1 m2 kavel	10.500	€ 700	1,556	16.333
<b>Vrije kavels</b>	1 m2 kavel	8.250	€ 650	1,444	11.917
<b>Appartementen</b>	1 m2 bvo	1.700	€ 600	1,333	22.67
					66.261

<sup>11</sup> € 3.163.950 - € 675.000 = € 2.488.950



In onderstaande tabel is voor de eigenaar opgenomen wat de gevolgen zijn van de wijziging van de gewichtsfactoren op de betaalde exploitatiebijdrage.

	Eindafrekening, herberekende bijdrage	Exploitatieplan, betaalde bijdrage
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€ 3.222.155	€ 2.808.565
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.547.155	€ 2.133.565
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	-€ 413.590	
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>	-16,24 %	
<b>Terug te betalen door de gemeente</b>	€ 0	

De netto bijdrage zou in dit geval € 2.547.155<sup>12</sup> moeten zijn. Echter de eigenaar heeft € 2.133.565,- betaald. Aangezien de gemeente het verschil niet kan vorderen, komt het verschil van € 413.590,- voor rekening van de gemeente.

### 6.3. Overzicht gevolgen aanpassing kosten en programmawijziging

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gevolgen van zowel de aanpassing van de kosten als beide programmawijzigingen.

	Betaald	Meevaller	Tegenvaller	Wijziging programma	Goedkoper programma	Gewijzigde gewichtsfactoren
<b>Totale kosten</b>	€ 17.200.000	€ 16.500.000	€ 18.000.000	€ 17.200.000	€ 17.200.000	€ 17.200.000
<b>Totaal aantal gewogen eenheden</b>	76.019	76.019	76.019	76.231	67.481	66.261
<b>Aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning</b>	12.413	12.413	12.413	12.413	12.413	12.413
<b>Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid</b>	€ 226,26	€ 217,05	€ 236,78	€ 225,63	€ 254,89	€ 259,58
<b>Bruto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.808.565	€ 2.694.242	€ 2.939.150	€ 2.800.745	€ 3.163.950	€ 3.222.155
<b>Inbrengwaarde gronden</b>	€ 675.000	€ 675.000	€ 675.000	€ 675.000	€ 675.000	€ 675.000
<b>Netto exploitatiebijdrage</b>	€ 2.133.565	€ 2.019.242	€ 2.264.150	€ 2.125.745	€ 2.488.950	€ 2.547.155
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>		€ 114.324	-€ 130.585	€ 7.820	-€ 355.384	-€ 413.590
<b>Verschil netto exploitatiebijdrage</b>		5,66%	-5,77%	0,37%	-14,28%	-16,24%
<b>Terug te betalen door de gemeente</b>		€ 13.362	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

## 7. Procedure

In artikel 6.20 Wro staat aangegeven dat de gemeenten een eindafrekening moeten vaststellen. In feite worden 2 momenten aangegeven wanneer daartoe de plicht ontstaat, namelijk:

1. Binnen 3 maanden nadat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd;
2. In het geval minimaal 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd.

<sup>12</sup> € 3.222.155 - € 675.000 = € 2.547.155

In het geval onder 1 is het een plicht van burgemeester en wethouders. In het geval onder 2 is het een recht van de vergunninghouder (of diens rechtsopvolger) die de exploitatiebijdrage heeft betaald op basis van een financieel voorschrift die in de omgevingsvergunning was opgenomen.

Om tot de vaststelling van een eindafrekening te kunnen komen brengt voor gemeenten een aantal werkzaamheden met zich mee. De volgende basisstappen zijn daarbij van belang:

1. Bijhouden gegevens, gerealiseerde kosten.  
Gedurende de looptijd zullen gemeenten de gerealiseerde kosten moeten bijhouden. In de jaarlijkse herzieningen zullen deze in beginsel moeten worden opgenomen in plaats van de in de exploitatieopzet opgenomen ramingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente ook rekening houdt met het percentage gerealiseerde kosten in verband met het recht van een vergunninghouder om een afrekening te vragen.
2. Bijhouden/onderzoek vergunninghouders.  
Het is eveneens van belang dat gemeenten bijhouden wie de vergunninghouder is dan wel de rechtsopvolgers daarvan. Gemeenten zullen immers een teveel betaalde exploitatiebijdrage moeten terug betalen aan de vergunninghouder. Het kan voorkomen dat bijvoorbeeld een vergunninghouder van een particulier kavel de woning heeft verkocht en is verhuisd. Ook kan het voorkomen dat een rechtspersoon is verkocht of overgenomen dan wel failliet is gegaan. In feite zou het raadzaam zijn geweest om gedurende de looptijd de vergunninghouders bij te houden. In veel gevallen zou dat niet zo zijn. De gemeente zal dus moeten onderzoeken wie de vergunninghouder is dan wel wie de rechtsopvolgers zijn.
3. Opstellen van de exploitatieopzet op basis van het eindbeeld.  
De gemeente zal een nieuwe exploitatieopzet moeten maken waarin qua programma het eindbeeld is opgenomen en waarin aan de kosten kant de gerealiseerde kosten zijn opgenomen. Deze "eind" exploitatieopzet zal de basis zijn voor het opnieuw bepalen van de exploitatiebijdragen.
4. Opnieuw bepalen exploitatiebijdrage per eigenaar.  
Nadat de "eind" exploitatieopzet is opgesteld zal per eigenaar en per omgevingsvergunning op basis waarvan een exploitatiebijdrage is betaald, een nieuwe exploitatiebijdrage moeten worden bepaald.
5. Bepalen of de nieuwe exploitatiebijdrage moet worden terugbetaald.  
Nadat op basis van de eindsituatie de exploitatiebijdragen opnieuw zijn berekend, zal gekeken moeten worden in hoeverre de nieuwe exploitatiebijdrage meer dan 5% afwijkt (lager) van de betaalde exploitatiebijdrage. Immers alleen het meerdere boven de 5% moet worden terugbetaald. Hierbij dient de gemeente ook rekening te houden met het feit dat over het meerdere boven de 5% rente moet worden vergoed.
6. Het vaststellen van de eindafrekening.  
Nadat de "nieuwe" exploitatieopzet is gemaakt, wat de opnieuw berekende exploitatiebijdragen per eigenaar en per omgevingsvergunning is en of het eventueel teveel betaalde moet worden terugbetaald, dient het college de eindafrekening vast te stellen.
7. Publicatie van de eindafrekening en kennisgevingen.  
Hoewel in de wet niet duidelijk wordt of er een plicht tot publicatie bestaat, ligt het voor de hand om het besluit tot vaststelling te publiceren omdat tegen het besluit beroep openstaat. Het ligt voor de hand om de procedure zoals opgenomen in artikel 6.14 lid 2 Wro te volgen en dus ook aan alle omgevingsvergunninghouders of de rechtsopvolgers een kennisgeving te sturen.
8. Terugbetaling van het teveel betaalde.  
Het teveel betaalde dient de gemeente binnen 1 maand na de vaststelling van de eindafrekening terug te betalen aan de omgevingsvergunninghouders of diens rechtsopvolgers.
9. Beroepsprocedure.

Aangezien tegen de eindafrekening beroep openstaat dient rekening te worden gehouden met een beroepsprocedure omdat een omgevingsvergunninghouder het niet eens met de eindafrekening kan zijn.

## 8. Gevolgen voor de praktijk en de eindafrekening

In deze bijdrage is aan de hand van een “simpele” casus getracht inzichtelijk te maken hoe een eindafrekening in basis werkt en hoe een wijziging van het programma verwerkt moet worden.

De gemeente zal een eindafrekening moeten opstellen waarin de gerealiseerde kosten zijn opgenomen alsmede waarin het gerealiseerde eindprogramma is opgenomen. Op basis van die eindafrekening moet vervolgens worden gekeken of er verschillen zijn tussen de betaalde exploitatiebijdrage en de opnieuw berekende exploitatiebijdrage op basis van het gerealiseerde eindbeeld. Deze vergelijking dient plaats te vinden per de door een eigenaar betaalde exploitatiebijdrage.

Hoe meer eigenaren, hoe meer betaalde exploitatiebijdragen, verschillen tussen een (herzien) exploitatieplan en het eindbeeld, hoe moeilijker het opstellen van de eindafrekening zal zijn. Het moge duidelijk zijn dat in de praktijk e.e.a. een stuk complexer zal zijn. In de verschillende herzieningen kunnen immers andere kosten- en opbrengstenindexeringen worden toegepast, andere rentepercentages en mogelijk zelfs andere looptijden.

Concreet houdt e.e.a. in dat het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid per herziening van een exploitatieplan op basis waarvan een exploitatiebijdrage is berekend en betaald, opnieuw moet worden bepaald aan de hand van de gerealiseerde kosten alsmede het programma van het gerealiseerde eindbeeld. Het kan dus voorkomen dat nieuwe gewichtsfactoren moeten worden bepaald, het kan ook voorkomen dat zelfs gewichtsfactoren bij een herziening zijn gewijzigd. Programmawijzigingen kunnen ook als gevolg hebben dat de ene eigenaar teveel heeft betaald en andere eigenaren te weinig. Gemeente kunnen zeker bij een goedkoper programma een risico lopen dat sommige eigenaren te weinig hebben betaald. Aangezien de gemeente het te weinig betaalde niet meer mag verhalen, blijven deze kosten voor rekening van de gemeente, hetgeen voor de gemeente aan het einde van het project vervelende verassingen kan opleveren.

Het opstellen van een eindafrekening zal geen sinecure zijn en ook voor planeconomen een uitdaging gaan vormen om netto exploitatiebijdragen opnieuw te berekenen. Slimme rekenmodellen zullen voor gemeenten een uitkomst bieden indien deze rekenmodellen correct zijn gemaakt. Eindafrekeningen zullen zeker ook voer voor discussie opleveren en mogelijk tot procedures bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State leiden omdat tegen de vaststelling beroep openstaat.

Het zou derhalve voor de praktijk goed zijn als gemeenten een eenduidige systematiek hanteren voor het vaststellen van de eindafrekening.

## 9. Tot slot

Op 1 januari 2022 treedt de omgevingswet in werking. Net als onder de Wro zal onder de Omgevingswet een eindafrekening verplicht zijn zowel bij het kostenverhaal met tijdvak als zonder tijdvak. De regeling wijkt wel af van de huidige systematiek. De voorwaarden voor de eindafrekening zijn opgenomen in artikel 13.20 van de Omgevingswet.

In de regeling staat dat als een opnieuw berekende bijdrage meer dan vijf procent lager is dan de op grond van de beschikking betaalde geldsom, dan betaalt de gemeente binnen vier weken na de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente. Bijzonder is dat gemeenten meer vrijheid hebben dan onder de Wro omdat alleen wordt

geëist dat het naar evenredigheid moet. Gemeenten zijn dus iets vrijer om een eindafrekening op te stellen. De gemeente kan hierdoor ook zelf regels bepalen omtrent de eindafrekening, mits het naar evenredigheid wordt terugbetaald.

Bij het kostenverhaal zonder tijdvak vindt er geen terugbetaling plaats, als de kosten op grond van artikel 13.11 lid 1 onder a Omgevingswet zijn gemaakt en het maximum als bedoeld in artikel 13.15 Omgevingswet niet worden overschreden. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over een eindafrekening. Een ander verschil is tot slot nog dat een belanghebbende kan verzoeken om een eindafrekening van een locatie 5 jaar nadat de verschuldigde geldsom is betaald.



Copyright en disclaimer:

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten, noch voor eventuele type fouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van bron.