

28. Zelfrealisatie – zelfrealisatierecht versus verplicht kostenverhaal

MR. R.J. (ROBERT) LUCASSEN EN MR. A.P. (ARIAN) VAN DELDEN

In dit artikel beschouwen de auteurs, met inachtneming van de belangrijkste verschillen tussen de oude en de nieuwe wettelijke regeling, of en op welke wijze het verplichte kostenverhaal het zelfrealisatierecht beïnvloedt.

In deze laatste bijdrage in het kader van ons feuilleton over zelfrealisatie richten wij ons op het verband tussen het zelfrealisatierecht en de op de overheid rustende verplichting om kostenverhaal toe te passen. Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) per 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingetrokken. De in afdeling 6.4 van de Wro opgenomen regeling inzake grondexploitatie is in grote lijnen gecontinueerd in afdeling 13.6 Ow met de titel 'Kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen'.¹ In dit artikel beschouwen wij, met inachtneming van de belangrijkste verschillen tussen de oude en de nieuwe wettelijke regeling, of en op welke wijze het verplichte kostenverhaal het zelfrealisatierecht beïnvloedt.

Inleiding

Weliswaar biedt afdeling 13.6 Ow een formele grondslag om kostenverhaal ook toe te passen indien uitsluitend een of meer nieuwe functies aan een locatie worden toegedeeld zonder dat sprake is van bouwactiviteiten, maar de verplichting om kostenverhaal toe te passen is voorts nog beperkt tot de gevallen waarin nieuwe bouwactiviteiten als bedoeld in art. 8.13 Omgevingsbesluit (Ob) worden toegelaten.

Uitgangspunt voor de regeling inzake kostenverhaal is gebleven dat overheden verplicht zijn om de kosten voor werken,

werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Aan die verplichting kan worden voldaan langs privaatrechtelijke of publiekrechtelijke weg.

Degene die de aan zijn grond toegedeelde functie(s) wil realiseren, wordt behalve met kostenverhaal ook geconfronteerd met allerlei gemeentelijke eisen met betrekking tot onder meer het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor de publiekrechtelijke effectivering van deze beide aspecten bevatte de Ow aanvankelijk een regeling die vergelijkbaar was met de regeling in de Wro, dat wil zeggen één exploitatieregeling waarin zowel de regels inzake kostenverhaal als deze zogeheten 'locatie-eisen' waren vervat. De Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet heeft die beide onderwerpen echter uit elkaar getrokken. Het kostenverhaal verhuisde naar afdeling 13.6 Ow als onderdeel van het hoofdstuk over financiële bepalingen. Afdeling 13.6 Ow bevat geen bepalingen (meer) over locatie-eisen. Deze kunnen overigens wel worden opgenomen in het omgevingsplan of in de voorschriften bij een omgevingsvergunning indien regels over bijvoorbeeld het bouwrijp maken, fasering, inrichting van de openbare ruimte of woningbouwcategorieën² noodzakelijk zijn in het belang van de fysieke leefomgeving en met het oog op een

evenwichtige toedeling van functies aan locaties.³ Het gaat dan niet meer om 'exploitatieregels' maar om (reguliere) functieregels, die een ontwikkelende partij (zelfrealisator) in acht zal moeten nemen.

Kostenverhaal in geval van integrale respectievelijk organische gebiedsontwikkeling

De toevoeging van een model voor kostenhaal bij organische gebiedsontwikkeling (art. 3.15 Ow; het zogeheten 'model zonder tijdvak') als aanvulling op het model voor integrale gebiedsontwikkeling (art. 3.14 Ow; 'model met tijdvak') vormt zonder twijfel de belangrijkste vernieuwing in het huidige systeem van kostenverhaal. Wat de achtergrond daarvan is en wat dat model zonder tijdvak precies behelst, is onder meer in dit blad reeds uitvoerig beschreven en geanalyseerd door Van Baardewijk, zodat wij korthedshalve naar diens desbetreffende publicaties mogen verwijzen.⁴

Anterieure en posterieure kostenverhaalsovereenkomst

De praktijk heeft in de jaren dat de afdeling grondexploitatie onder de Wro gold, uitgewezen dat het privaatrechtelijk kostenverhaal in verreweg de meeste gevallen werd verkozen boven de mogelijkheid om het kostenverhaal op publiekrechtelijke leest te schoeien. Uit een in 2020 uitgevoerd onderzoek naar kostenverhaal via anterieure overeenkomsten bij woningbouwontwikkelingen kwam naar voren dat in maar liefst 95% van de gevallen gecontracteerd werd over kostenverhaal.⁵ Contracteren over kostenverhaal, en dan met name de anterieure variant, heeft voor beide betrokken partijen belangrijke voordelen, waaronder duidelijkheid en zekerheid vooraf over de omvang van het kostenverhaal. Er was voor de wetgever dan ook geen aanleiding om aan die gegroeide praktijk wezenlijk iets te veranderen. Voorop blijft staan dat de betrokken overheid op dit vlak een ruime mate van contractsvrijheid toekomt, uiteraard begrensd door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de regels over overeenkomsten uit het BW. Nog steeds kunnen afspraken over kostenverhaal worden gemaakt die verder gaan dan hetgeen in het publiekrechtelijke spoor mogelijk is. Zo gelden de beperkingen die voortvloeien uit de lijst met aangewezen oftewel kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten (art. 8.13 Ob), de limitatieve kostensoortenlijst (art. 8.15 Ob), alsook de verplichte hantering van de toedelingscriteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (art. 13.11 Ow) niet voor het privaatrechtelijk kostenverhaal bij overeenkomst, zij het met de kanttekening dat deze publiekrechtelijke beperkingen wel een zekere 'schaduwwerking' hebben op de onderhandelingen over zo'n overeenkomst.⁶

Dat het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal favoriet is, komt nu – anders dan onder de Wro het geval was,

waarin art. 6.24 welbeschouwd de slotbepaling van de regeling inzake grondexploitatie vormde – ook tot uitdrukking in de plaats die het kostenverhaal bij overeenkomst in de wet inneemt, namelijk vóór de bepalingen die gaan over het kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg. Het is wel bij één artikel gebleven. Art. 13.13, eerste lid Ow bepaalt dat de rechtspersoon waarvan het bestuursorgaan een orgaan is, met degene die kosten is verschuldigd een overeenkomst kan aangaan over kostenverhaal.

Art. 6.24, tweede lid Wro bevatte een afzonderlijke bepaling gewijd aan de posterieure overeenkomst, dat wil zeggen de tussen de initiatiefnemer en de betrokken publiekrechtelijke rechtspersoon gesloten overeenkomst inzake kostenverhaal tot stand gekomen na de vaststelling van een exploitatieplan. Die bepaling legde met zoveel woorden vast dat dan het exploitatieplan in acht moest worden genomen, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kon bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kon bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet waren opgenomen.

Art. 13.13 Ow ('Kostenverhaal bij overeenkomst') maakt niet langer een onderscheid tussen de overeenkomst die vóór, en de overeenkomst die ná het opnemen van regels omtrent kostenverhaal in het omgevingsplan (respectievelijk een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dan wel een projectbesluit) wordt gesloten. Voor beide situaties geldt art. 13.13, derde lid Ow, dat bepaalt dat de regeling omtrent kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg niet van toepassing is voor zover het verhalen van kosten (...) is verzekerd vanwege een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid. Die bepaling ziet dus zowel op de anterieure overeenkomst als op de posterieure overeenkomst; in het laatste geval geldt er weliswaar een publiekrechtelijke regeling omtrent kostenverhaal die in acht moet worden genomen bij het sluiten van de overeenkomst, maar met dien verstande dat die regeling vanaf het moment van totstandkoming van de overeenkomst buiten toepassing wordt gelaten. In de praktijk zal dit vooral van belang (kunnen) zijn voor het moment waarop met de bouwactiviteiten mag worden gestart, voor de betaling van de kostenbijdrage en voor de eindafrekening (een verplichte terugbetaling op grond van art. 13.20, tweede lid Ow is bij een posterieur contract niet aan de orde).

Kostenverhaalsbeschikking

Het publiekrechtelijk kostenverhaal verloopt onder de Ow niet langer via de omgevingsvergunning, maar via een afzonderlijke kostenverhaalsbeschikking (formeel: 'beschikking bestuursrechtelijke geldschuld' als bedoeld in titel 4.4 Algemene wet bestuursrecht). Onder de Wro vond het kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg plaats doordat het betrokken bestuursorgaan (meestal: het college van burgemeester en wethouders) aan een omgevingsver-

gunning voor een aangewezen bouwplan het voorschrift verbond dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd was. Er *moest* een termijn worden gesteld waarbinnen de bijdrage diende te worden betaald. Maar er *kon* een betalingsregeling in de vergunning worden opgenomen om gefaseerde betaling mogelijk te maken, waarbij aanvullende zekerheden *konden* worden verlangd. In de Ow is een en ander wat strakker geregeld. Zo is het thans *verboden* een aangewezen activiteit te verrichten voordat de verschuldigde kosten zijn betaald, al kan op die regel door het bestuursorgaan een uitzondering worden gemaakt, *mits* aan de beschikking voorschriften worden verbonden over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling van de verschuldigde geldsom (art. 13.19 Ow). Hoewel deze regeling wat strikter oogt in vergelijking met het oude recht, is de flexibiliteit die art. 6.17 Wro op dit punt bood, per saldo behouden gebleven.

Onder de Ow dient de vergunninghouder zelf bij het bevoegd gezag de kostenverhaalsbeschikking aan te vragen. De beslissing op de aanvraag wordt aangehouden totdat het omgevingsplan of de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit onherroepelijk is. Deze aanhoudingsplicht kan in bepaalde gevallen doorbroken worden (art. 16.75 Ow). Voordat het bestuursorgaan een kostenverhaalsbeschikking geeft, stelt het de aanvrager in de gelegenheid zijn zienswijze over het ontwerp daarvan naar voren te brengen (art. 16.76 Ow). Hierdoor heeft de aanvrager de mogelijkheid zijn aanvraag in te trekken, bijvoorbeeld indien het te betalen bedrag voor hem te hoog uitkomt of als hij eerst opnieuw moet onderhandelen met de partij die het project gaat financieren.

Is het kostenverhaal bij overeenkomst geregeld, dan bevat de overeenkomst een eigen betalingsregeling. Deze kan inhouden dat de verschuldigde kostenbijdrage in één keer, dan wel in termijnen betaald dient te worden. Ook kan worden afgesproken dat reeds met de vergunde bouwactiviteiten een aanvang mag worden gemaakt vóórdat het totaal verschuldigde bedrag is betaald. Het staat de betrokken overheid verder vrij, zekerheid voor de betaling te verlangen, bijvoorbeeld in de vorm van een bank- of concerngarantie. Dit zijn stuk voor stuk aspecten waarvoor contractsvrijheid geldt, en die dus onderwerp vormen althans kunnen vormen van de onderhandelingen tussen partijen.

Financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied

Afdeling 13.7 Ow kent twee wettelijke regelingen die een basis bieden om, naast de kosten die ingevolge afdeling 13.6 Ow verplicht dienen te worden verhaald, van een initiatiefnemer een bijdrage te verlangen voor bepaalde gebiedsontwikkelingen.

In de eerste plaats gaat het om gebiedsontwikkelingen die zijn beschreven in een omgevingsvisie of programma (art. 13.22 Ow). Deze vorm van kostenverhaal kan uitsluitend plaatsvinden op basis van een overeenkomst.

In de tweede plaats gaat het om bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving (art. 13.23 Ow). Deze zijn limitatief omschreven in art. 8.21 Ob. Het betreft ontwikkelingen die de inrichting van het landelijk gebied aanpassen voor de verbetering van de landschappelijke waarden, veranderingen in gebieden ter bescherming van de natuur onder meer ter beperking van stikstofdepositie, de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaarvervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang, ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken en stedelijke herstructurering.

De toepassing van art. 13.23 Ow betreft een bestuurlijke bevoegdheid: de gemeenteraad kan ervoor kiezen om een kostencompensatiemogelijkheid die voldoet aan de wettelijke eisen op te nemen in het omgevingsplan, maar is daartoe niet verplicht. Bij een correcte toepassing is echter sprake van een afdwingbare financiële bijdrage. Deze kan, gelijk aan het kostenverhaal dat is geregeld in art. 13.6 Ow, plaatsvinden langs publiekrechtelijke weg of langs privaatrechtelijke weg. Er gelden echter stringente randvoorwaarden. Zo dient er een functionele samenhang te bestaan tussen de door de eigenaar voorgestane concrete ontwikkeling en de bovenplanse ontwikkeling(en) waarvoor de financiële bijdrage wordt gevraagd. Daarnaast dient het omgevingsplan regels te bevatten over de besteding en de verantwoording van de ontvangen financiële bijdragen. Bovendien volgt uit art. 13.23, derde lid, Ow dat de optelsom van het verplichte kostenverhaal en de extra financiële bijdrage(n) nooit meer mag bedragen dan de opbrengsten of waardevermeerdering uit de grondexploitatie. Onze verwachting is, dat met name deze laatste voorwaarde een sterke beperking inhoudt van de gevallen waarin extra financiële bijdragen kunnen worden afgedwongen. Daarbij dient bedacht te worden dat het verplichte kostenverhaal betrekking heeft op alle kostensoorten die bij algemene maatregel van bestuur (via art. 8.15 Ob en bijlage IV behorende bij het Ob) zijn aangewezen. Bij het verplichte kostenverhaal met tijdvak voor een grotere ontwikkeling, behelzen die kosten onder andere de inbrengwaarde van de gronden die een initiatiefnemer niet zelf in eigendom heeft, sloopkosten en kosten van bodemsanering. In de praktijk drukken dergelijke kosten vaak sterk op het resultaat.

Publiekrechtelijk kostenverhaal niet van toepassing indien kostenverhaal contractueel is verzekerd

Onder de werking van art. 6.12, eerste lid Wro (oud) gold geen verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan,

wanneer het kostenverhaal anderszins was verzekerd. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat de wetgever de opvatting was toegedaan dat ingeval het kostenverhaal bij overeenkomst is geregeld, er geen aanleiding is om voor dat kostenverhaal in een omgevingsplan regels op te nemen, een geldsom bij beschikking vast te stellen enzovoort. *'Dat is overbodig en brengt onnodige lasten met zich mee'*.⁷

Onder de Omgevingswet is het instrument van het exploitatieplan echter als zodanig vervallen. Art. 13.13, derde lid Ow bepaalt bovendien dat de regels over het verplichte kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg niet van toepassing zijn voor zover het verhalen van die kosten langs privaatrechtelijke weg is verzekerd. Dit brengt met zich dat het bevoegd gezag geen publiekrechtelijk kostenverhaal mag toepassen indien zij vergoeding van dezelfde kosten kan ontvangen door nakoming te verlangen van een overeenkomst.⁸ Het kostenverhaal is privaatrechtelijk verzekerd indien de verschuldigde kosten hetzij direct bij het aangaan van de overeenkomst zijn voldaan (wat zeker bij wat omvangrijkere bijdragen veelal niet haalbaar zal zijn), hetzij voor de betaling daarvan door de initiatiefnemer zekerheid in de vorm van bijvoorbeeld een bank- of concerngarantie is gesteld. Indien over een dergelijke zekerheidstelling geen overeenstemming kon worden bereikt, zal de gemeente zich genoodzaakt zien om (alsnog) kostenverhaalsregels in het omgevingsplan op te nemen, omdat het kostenverhaal anders niet 'verzekerd' is.⁹

Aan de ene kant is dus de publiekrechtelijke regeling – waaronder de verplichting om in het omgevingsplan regels op te nemen over kostenverhaalsgebieden, verdeling van de kosten en de eindafrekening – niet van toepassing indien het kostenverhaal privaatrechtelijk is afgedekt. Aan de andere kant is de publiekrechtelijke regeling onverminderd van kracht voor zover het kostenverhaal langs privaatrechtelijke *niet* is verzekerd.

Aandachtspunten voor zelfrealisatie-overeenkomsten met afspraken over het kostenverhaal

Zoals eerder in ons feuilleton is besproken, heeft het verplichte kostenverhaal zijn doorwerking gehad in de toetsing van zelfrealisatieverweren. Ook vóór de inwerkingtreding van de Wro gold reeds de eis dat een zelfrealisator ook geacht moest worden financieel in staat te zijn de beoogde ontwikkeling tot stand te brengen, maar het stelsel van het verplichte kostenverhaal heeft met zich gebracht dat de Kroon strenge(re) eisen is gaan stellen aan de bereidheid van de eigenaar tot het betalen van de verplichte exploitatiebijdrage.¹⁰

Onze verwachting is dat de bestuursrechter, die in het administratieve onteigeningsrecht de toetsingstaak van de Kroon overneemt, de ingezette lijn zal doorzetten. Concreet

betekent dit dat een eigenaar die tijdig het initiatief neemt om te komen tot een zelfrealisatieovereenkomst, van begin af aan de bereidheid zal moeten tonen om in die overeenkomst afspraken op te nemen op basis waarvan het verplichte kostenverhaal volledig is verzekerd.

De vraag kan gesteld worden of van een (voorgenomen) zelfrealisator tevens de bereidheid verwacht mag worden om afspraken te maken over 'bovenplanse' financiële bijdragen. Voorop gesteld moet worden dat art. 13.22 en 13.23 Ow zoals hiervoor beschreven strenge eisen stellen aan de mogelijkheid om een financiële bijdrage overeen te komen dan wel publiekrechtelijk af te dwingen. Zolang niet aan die eisen is voldaan, kan van de zelfrealisator niet worden verlangd dat hij bereid is een extra bijdrage overeen te komen. Maar ook in de situatie waarin wel aan de wettelijke vereisten is voldaan, zal de medewerking van de zelfrealisator toch ook mede afhankelijk (mogen) zijn van het eigen voordeel dat hij daarbij heeft.

De vraag is, met andere woorden, of de gemeente bevoegd is om te onteigenen indien een zelfrealisatieverweer enkel en alleen zou kunnen stranden op het ontbreken van een bereidheid een gevraagde 'bovenplanse' financiële bijdrage als bedoeld in art. 13.22 of art. 13.23 Ow te voldoen. Indien een eigenaar volledig wil handelen in overeenstemming met de door de gemeente voorgestane wijze van ontwikkeling en volledig bereid en in staat is te voldoen aan de daaraan gestelde financiële vereisten vanwege het (reguliere) kostenverhaal, lijkt ons het hanteren van het onteigeningsinstrument in dat geval op gespannen voet te staan met het noodzaakscriterium. De (realisering van de) omgevingsrechtelijk toegekende functie is immers in beginsel niet van die bovenplanse ontwikkelingen afhankelijk gesteld.

Dat de gemeente in een dergelijke situatie niet kan (of wil) onteigenen neemt vanzelfsprekend niet weg dat dan voor de gemeente nog steeds de weg openstaat om een financiële bijdrage publiekrechtelijk af te dwingen indien is voldaan aan de in art. 13.23 Ow gestelde eisen.

Uiteraard blijven de afspraken in een (anterieure) samenwerking- of ontwikkelovereenkomst tussen een gemeente en een grondeigenaar (die eigenlijk kwalificeert als zelfrealisatieovereenkomst) niet beperkt tot afspraken over het kostenverhaal. Ook allerlei andere zaken worden daarin geregeld, zoals afspraken over de realisering van sociale woningbouw, locatie-eisen, parkeereisen, stedenbouwkundige eisen, faseringsafspraken, enzovoort. De praktijk wijst uit dat gemeenten die vrijheid ook benutten. Zij moeten zich daarbij echter bewust zijn van de restricties die art. 23.7 Ow met zich brengt. Dit artikel bepaalt dat de gemeente geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht kan verrichten over onderwerpen waarover in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) regels zijn gesteld of over onderwerpen met betrekking tot het bouwen die geregeld zijn op grond van hoofdstuk 5 (de regeling inzake de omgevingsvergun-

ningplichtige activiteiten). Dit artikel vormt de evenknie van art. 122 Woningwet; de wetgever heeft geen verruiming van het verbod beoogd. De jurisprudentie die gevormd is met betrekking tot art. 122 Woningwet blijft dan ook van belang voor de toepassing van art. 23.7 Ow. Omdat anterieure overeenkomsten door een gemeente vaak gesloten worden met wat grotere, professionele projectontwikkelaars is het nog wel het vermelden waard dat uit de parlementaire geschiedenis van art. 122 Woningwet volgt dat deze bepaling er niet aan in de weg staat dat afspraken kunnen worden gemaakt over bouwtechnische aspecten die verder gaan dan (destijds) de voorschriften van het Bouwbesluit, mits die afspraken worden gemaakt op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid tussen de betrokken partijen.¹¹ Nu art. 23.7 Ow geen breuk beoogt met het vroegere art. 122 Woningwet¹², gaan wij er vanuit dat die notie ook onder de Ow van kracht is gebleven.

- 1 In de brief van 25 november 2015 (Kamerstukken II 2014/15, 27581, nr. 53) is uiteengezet dat de regeling voor kostenverhaal alleen betrekking heeft op het verhalen van kosten op private grondeigenaren voor zover zij activiteiten willen verrichten. Om die reden heeft de term 'grondexploitatie' – die te veel de nadruk legt op actief grondbeleid – plaatsgemaakt voor het begrip 'kostenverhaal' waarmee wordt benadrukt dat het gaat om het verhalen van de kosten die de gemeenschap maakt voor openbare voorzieningen bij de ontwikkeling van een gebied. In dezelfde lijn keren de oude begrippen 'exploitatiegebied', 'grondexploitatiekosten' en 'exploitatiegebied' niet terug in de Ow/het Ob, maar wordt gesproken van 'kostenverhaalgebied', 'kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen' en 'kostentijdvak'.
- 2 De regeling omtrent aanwijzing van woningbouwcategorieën is te vinden in art. 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving. Het derde lid van die bepaling

vermeldt de minimale instandhoudingstermijnen voor de verschillende categorieën. In een anterieure overeenkomst kan daarvan worden afgeweken; ook kan dan bijvoorbeeld een zelfbewoningplicht en een anti-speculatiebeding voor de sociale koopwoningen worden overeengekomen.

- 3 Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, p. 52 en 184.
- 4 Zie de publicaties van E.J. van Baardewijk in Grondzaken en gebiedsontwikkeling 2023/30 en 2023/63, en in Bouwrecht 2015/29, 2015/39, 2016/78, 2019/26 en 2020/1.
- 5 E. Geuting, E. de Leve & R. Temming, 2021, Kostenhaal in anterieure overeenkomst bij woningbouw 2020, Stec Groep in samenwerking met Radboud Universiteit. Zie voor een bespreking van dit onderzoek het artikel van P. van Zwet in Grondzaken en gebiedsontwikkeling 2022/11.
- 6 Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, p. 252.
- 7 Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, p. 253.
- 8 Bregman, T&C Omgevingswet, commentaar op art. 13.13 Ow, aantekening 5.
- 9 Zie in deze zin ook Ministerie van BZK, Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet, p. 34.
- 10 Zie onze bijdrage met verwijzing naar relevante jurisprudentie in Grondzaken en gebiedsontwikkeling 2023/38.
- 11 Zie voor de vindplaatsen in de parlementaire stukken R.J. Lucassen & M.J. Pesch, 'Contracteren over bouwtechnische kwaliteit geoorloofd? Art. 122 Woningwet en het arrest van de Hoge Raad inzake de GIW-garantie', Gst. 2011//87.
- 12 Kamerstukken II 2014/15, 33962, nr. 12, p. 294, waar o.m. is te lezen: 'Ook voor de toepassing van dit artikel zijn geen wijzigingen beoogd. De bestaande jurisprudentie en praktijk behouden hun waarde en kunnen worden gecontinueerd.'



Over de auteurs

Mr. R.J. (Robert) Lucassen en Mr. A.P. (Arjan) van Delden, juristen grondzaken en gebiedsontwikkeling, Overwater Grondbeleid Adviesbureau B.V. te Strijen.



Schrijf je nu in voor onze gratis nieuwsbrieven!

- Op Gemeente.nu lees je:
- Het belangrijkste gemeentenieuws, achtergronden, opinieblogs en méér
 - Gericht op gemeentebestuurders
 - Ingedeeld naar relevante thema's zoals sociaal, dienstverlening en veiligheid
 - De gratis nieuwsbrieven van Gemeente.nu bieden:
 - Tweemaal per week het laatste nieuws in je mailbox
 - Tweewekelijkse en maandelijkse themanieuwsbrieven op jouw interessegebied

Snel en gemakkelijk!



Gemeente.nu

Schrijf je snel en eenvoudig in via gemeente.nu/nieuwsbrieven

Sdu