



gemeente
putten

Nota Kostenverhaal 2020

Gemeente Putten



Zaaknummer: 1204340

Documentnummer: 1204755

Nota Kostenverhaal 2020

Gemeente Putten

Datum: 17 september 2020

Opgesteld door: Metafoor ruimtelijke ontwikkeling

- Evert Jan van Baardewijk
- Simon Bruinink



Inhoud

DEEL 1: NOTA KOSTENVERHAAL GEMEENTE PUTTEN ALGEMEEN	4
<u>1. Inleiding</u>	<u>4</u>
1.1. Aanleiding Nota Kostenverhaal	4
1.2. Doel van Nota Kostenverhaal	5
1.3. Opbouw nota	5
1.4. Status en actualisatie	6
<u>2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal</u>	<u>7</u>
2.1. Wat is kostenverhaal en wanneer speelt dit een rol?	7
2.2. Wettelijk kader kostenverhaal bij private ontwikkelingen	8
2.3. Hoe werkt de gemeente Putten?	14
DEEL 2 TOEREKENING BOVENWIJSE EN BOVENPLANSE KOSTEN	16
<u>3. Toerekening kostensoorten gemeente Putten</u>	<u>16</u>
3.1. Omschrijving gemeente Putten	16
3.2. Weging	22
3.3. Toerekening	24
3.4. Bovenplanse verevening	27
<u>4. Bijlagen</u>	<u>30</u>
Bijlage 1. Begrippenlijst	30
Bijlage 2. Planningslijst	31
Bijlage 3. Kostensoortenlijst met verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro	32

DEEL 1: NOTA KOSTENVERHAAL GEMEENTE PUTTEN ALGEMEEN

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Nota Kostenverhaal

Voor u ligt de Nota Kostenverhaal van de gemeente Putten. In de Nota Kostenverhaal staat hoe de gemeente bij ruimtelijke projecten bovenwijkse en bovenplanse kosten *in verband met grondexploitatie* wil verhalen. Het gaat om het verhalen van deze kosten op / bij partijen die projecten ontwikkelen die een relatie hebben met bovenwijkse en bovenplanse kosten.

Een eenvoudig voorbeeld is dat woningbouwprojecten bijdragen aan de aanleg van een weg die nodig is om die woningen te ontsluiten. Als alle kosten binnen de grondexploitatie van een gebied worden gemaakt en door één partij worden uitgevoerd is de relatie tussen de kosten en het project één op één en volledig te verhalen op die partij. Dit geldt echter niet voor alle investeringen. Bij een aanleg van een weg buiten het plangebied kunnen meerdere projecten en kan ook bestaande bebouwing profijt hebben van de investering. De kosten moeten op een proportionele (evenredige) manier worden verdeeld over de projecten. Hoe de gemeente dat doet wordt in deze nota kostenverhaal verantwoord.

De manier waarop een gemeente het kostenverhaal toepast wordt tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet beheerst door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de hiervoor bedoelde afdeling 6.4 Grondexploitatie. Met de inwerking van de Omgevingswet geldt de kostenverhaalsregeling van afdeling 13.6 en 13.7 van die wet.

In beide wettelijke regelingen wordt gesproken over zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke mogelijkheden voor kostenverhaal. Wat de publiekrechtelijke mogelijkheden betreft loopt het kostenverhaal (onder de Wro) via een omgevingsvergunning voor bouwen op basis van een exploitatieplan of (onder de Omgevingswet) via een kostenverhaalsbeschikking voor de uitvoering van een bouwactiviteit, op basis van kostenverhaalsregels zoals die in een omgevingsplan zijn opgenomen of in een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De publiekrechtelijke vastlegging van het kostenverhaal mag achterwege blijven als het kostenverhaal (privaatrechtelijk) anderszins verzekerd is. Als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte, gebeurt dat door het aangaan van (wat in vakjargon is gaan heten) anterieure overeenkomsten. Voor dergelijke contractuele afspraken geldt het verbintenissenrecht, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW). Met de Wro en de Omgevingswet zijn de mogelijkheden van baatbelasting gemarginaliseerd. De grondslag voor baatbelasting is opgenomen in artikel 222 Gemeentewet.

Het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke spoor zullen in deze Nota Kostenverhaal aan bod komen.

De volgende bijlagen maken deel uit van deze nota:

1. Begrippenlijst
2. Planningslijst woningbouw
3. Kostensoortenlijst met verhaalbare kosten volgens artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

1.2. Doel van Nota Kostenverhaal

Met de Nota Kostenverhaal wil de gemeente een verantwoording bieden voor de wijze van kostenverhaal. De nota beschrijft de methodiek van kostenverhaal en geeft inzicht in de ramingen van investeringskosten.

Voor de duidelijkheid, de Nota Kostenverhaal gaat over het verhalen van kosten bij ontwikkelingen door private initiatiefnemers. Dit kan zowel het geval zijn bij realisatie op zogenaamde uitbreidingslocaties als bij inbreidingslocaties. Het verhalen van kosten bij gemeentelijke grondexploitaties, waar de gemeente zelf gronden in bezit heeft, verloopt via de gronduitgifte. De opbrengst uit de gronduitgifte dekt in het laatste geval in meer of mindere mate de kosten. Bovenwijkse of bovenplanse elementen waarvan gemeentelijke grondexploitaties profiteren, worden wel in de toerekening van het kostenverhaal betrokken. Dit wordt gedaan om te komen tot een proportionele toerekening. Dat gebeurt voor wat betreft de gemeentelijke grondexploitaties dus niet doordat er per se bedragen in de grondexploitaties behoeven te worden opgenomen voor bestemmingsreserves, maar om te verantwoorden dat ontwikkelende partijen niet buitenproportioneel bijdragen in de kosten.

1.3. Opbouw nota

Deel 1 van de nota is beleidsmatig van karakter. Deel 2 bevat overzichten van kostenvragers en kostendragers, de verbanden daartussen, bedragen van de kostenvragers en de toerekening naar de kostendragers.

Hoofdstuk 2 van deel 1 bevat het wettelijk kader van kostenverhaal. In dit hoofdstuk zijn ook beleidskeuzes opgenomen hoe de gemeente omgaat met het kostenverhaal in contact met ontwikkelende partijen.

Deel 2 bevat een onderbouwing van de bovenwijkse en bovenplanse kostenposten die binnen de gemeente verwacht worden. Hier wordt aandacht besteed aan de samenhang van de kostenposten en de projecten. Dit deel kent een tweetal bijlagen:

- Bijlage 1 bevat een lijst met de belangrijkste begrippen uit de nota kostenverhaal
- Bijlage 2 bevat een overzicht van de kostensoorten die volgens het Besluit ruimtelijke ordening te verhalen zijn (ook wel kostensoortenlijst genoemd).

1.4. Status en actualisatie

Deze Nota Kostenverhaal heeft een externe en een interne functie.

Extern: aan ontwikkelende partijen wordt duidelijk gemaakt hoe de gemeente omgaat met kostenverhaal zodat helder is wat deze partijen in onderhandelingen over contracten kunnen verwachten.

Intern: met deze nota is duidelijk welke kosten verhaald kunnen worden wanneer ontwikkelende partijen ook daadwerkelijk tot ontwikkeling over gaan. Bovendien is de nota ook basis voor gemeentelijke (interne) afdrachten aan bovenwijkse kosten.

Elke gemeente is vrij om een nota kostenverhaal vast te stellen of niet. Ook herziening of actualisering van de nota is een keuze van de gemeente. Herziening is wenselijk indien sprake is van een wijziging in aantal of omvang van de verwachten bovenwijkse en bovenplanse elementen en/of de nieuwe gebiedsontwikkelingen waarover een deel van de kosten wordt verhaald. Beide aspecten hebben namelijk enerzijds een effect op de maximaal bij de gebiedsontwikkelingen in rekening te brengen bijdragen en anderzijds op de bedragen die anderszins gedekt moeten worden. Door de opdeling in een deel 1 en een deel 2 kan makkelijker een regelmatige actualisatie van deel 2 worden doorgevoerd. De actualisatie daarvan wordt beschouwd als een bestuursbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

2. Wettelijk kader voor het kostenverhaal

2.1. Wat is kostenverhaal en wanneer speelt dit een rol?

Het denken over het *verhalen* van kosten start in feite bij het denken over het *dekken* van kosten. Het gaat daarbij om kosten van grondexploitatie. Dit in onderscheid van kosten van vastgoed- en/of beheerexploitatie.

Wanneer grondexploitatie vanuit een actieve gemeentelijke grondpolitiek wordt gezien (zoals in veel gemeenten jaren aan de orde is geweest), gaat het om de productie van bouwrijpe grond en de verkoop daarvan. Marktpartijen verzorgen in de regel de bouw. Veelal wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar gebied (waar gebouwd wordt) en openbaar gebied (waar openbare voorzieningen zoals straten, riolen, bermen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, speelplekken en waterberging worden aangelegd). Om openbaar gebied te kunnen aanleggen is het nodig dat de betreffende gronden geschikt worden gemaakt (rooien beplanting, sloop gebouwen, egaliseren gronden, eventueel de aanleg van een bouwweg etc.), al of niet samen met het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden. Na afronding van (een fase van) de bouw worden de gronden voor de openbare ruimte gebruiksrijp gemaakt.

Wanneer een gemeente dit bouw- en gebruiksrijp maken verzorgt, worden de kosten van het openbaar gebied (openbare voorzieningen) gedekt uit de verkoopopbrengsten van bouwrijpe gronden. Als er sprake is van kosten die de betreffende gebiedsontwikkeling overstijgen (omdat ze ook bedoeld zijn voor andere gebieden), worden die gedeeltelijk uit de verkoopopbrengst gedekt.

Wanneer een deel van de beoogde gebiedsontwikkeling door een ontwikkelende partij wordt gedaan, kan een deel van die kosten niet uit de gemeentelijke verkoopopbrengsten worden gedekt, maar is het nodig dat dit deel wordt verhaald op de ontwikkelende partij.

Het is ook denkbaar dat één of meerdere partijen het geheel van een beoogde gebiedsontwikkeling verzorgen. De kosten van openbare voorzieningen komen dan geheel voor rekening van die partijen. De gemeente verhaalt dan alleen planontwikkelingskosten (kosten van het ambtelijk apparaat) en de eventuele kosten van planschade. Wel kan er sprake zijn van kosten die de gebiedsontwikkeling overstijgen, maar wel op de één of andere manier een relatie hebben met de betreffende ontwikkeling. Dat kunnen openbare voorzieningen zijn die, of ze nu binnen het gebied of er buiten (komen te) liggen, vanwege hun overstijgende karakter bovenwijks worden genoemd. Soms worden ze bovenplans genoemd, maar om begripsverwarring te voorkomen, wordt het begrip bovenplans in deze nota voor een andere categorie gebruikt (zie paragraaf 2.2).

Voor bovenwijkse en bovenplanse elementen die in de toekomst aan de orde zijn, zijn nog geen kosten gemaakt. Over het verhalen van de kosten ervan worden wel alvast afspraken gemaakt. Bijdragen kunnen dan op basis van die afspraken aan een bestemmingsreserve worden toegevoegd.

2.2. Wettelijk kader kostenverhaal bij private ontwikkelingen

Om de gemeentelijke werkwijze voor het verhalen van kosten vast te kunnen leggen is de Wro leidend. Afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 13.6 Omgevingswet gaan uit van een plicht tot kostenverhaal. Het publiekrechtelijke spoor bij afdeling 6.4 Wro is het opleggen van een exploitatiebijdrage bij een omgevingsvergunning voor het bouwen op basis van een exploitatieplan. Bij afdeling 13.6 Omgevingswet is dat het geven van een kostenverhaalsbeschikking voorafgaand aan de start van een bouwactiviteit op basis van kostenverhaalsregels in een omgevingsplan of bij een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het privaatrechtelijke spoor is het aangaan van een overeenkomst. Wanneer dat laatste wordt gedaan voordat een planologisch besluit wordt genomen (de zogenaamde anterieure overeenkomst) biedt dat in allerlei opzichten meer mogelijkheden dan een exploitatieplan c.q. een set kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. In een overeenkomst kunnen bijvoorbeeld meer onderwerpen geregeld worden. Over beide sporen wordt hierna iets meer gezegd.

Publiekrechtelijk: het exploitatieplan

Afdeling 6.4 van de Wro verplicht de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waar een bouwplan is voorzien, wanneer over kostenverhaal (of eventueel noodzakelijke locatie-eisen) anterieur geen contract kon worden gesloten. Aangewezen bouwplannen zijn bouwplannen die mogelijk worden gemaakt in een planologisch besluit zoals een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of van de beheersverordening. Wat een aangewezen bouwplan is, is geregeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).¹

Onder de Omgevingswet is de vaststelling van kostenverhaalsregels alleen nodig als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. De vastlegging van locatie-eisen kan los van eventuele kostenverhaalsregels in het omgevingsplan plaatsvinden. In plaats van aangewezen bouwplannen wordt gesproken over aangewezen activiteiten voor het bebouwen of gebruiken van gronden. Deze zijn opgenomen in het Omgevingsbesluit. Inhoudelijk zijn ze niet anders dan de aangewezen bouwplannen conform het Bro.

Een exploitatieplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.² De vaststelling van kostenverhaalsregels in een omgevingsplan is eveneens een bevoegdheid van de gemeenteraad.

¹ Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt wat een aangewezen bouwplan is: één of meer woningen; de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen; uitbreiding van een hoofdgebouw met minstens 1.000 m² of met één of meer woningen, de verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd; De verbouwing van één of meerdere aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik waren, voor kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt; De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

² Ingeval van de vaststelling van burgemeester en wethouders van een wijzigingsplan op basis van artikel 3.6 lid 1 sub a mag de raad de vaststelling van een exploitatieplan aan het college delegeren.

Een exploitatieplan of een set kostenverhaalsregels in een omgevingsplan bevat een exploitatieopzet waarin de kosten worden geraamd en waarin wordt aangegeven hoe de kosten over verschillende bouwplannen worden omgeslagen. De raming van de kosten moet voldoen aan de kostenverhaalscriteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT-criteria):

- Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de investering.
- Proportionaliteit: als meerdere ontwikkelingen profijt hebben van de investering (wat bij bovenwijkse voorzieningen per definitie het geval is), dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken gebieden
- Toerekening: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van het gebied niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van het gebied gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven.

In een exploitatieplan is de gemeente beperkt tot het verhalen van die kostensoorten die in de limitatieve lijst van de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro genoemd staan. Onder de werking van de Omgevingswet zijn deze kostensoorten opgenomen in een bijlage bij het Omgevingsbesluit. In een exploitatieplan kunnen in principe ook fondsbijdragen voor bovenplanse kosten worden opgenomen. De locaties waarvoor zulke fondsbijdragen worden opgenomen moeten in een structuurvisie zijn opgenomen en de structuurvisie moet aanwijzingen bevatten voor de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen (artikel 6.13 lid 7 Wro). Een fondsbijdrage kan alleen worden opgenomen voor zover deze voldoet aan de eerder genoemde PPT-criteria. In de Omgevingswet wordt dit geregeld in artikel 13.23 en 13.24. Voor bepaalde categorieën (die aangewezen worden in een algemene maatregel van bestuur) kan in het omgevingsplan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een aangewezen activiteit verricht. Dat kan als de bekostiging van de betreffende ontwikkeling niet anderszins verzekerd is. En dat kan tot maximaal het bedrag van de opbrengsten van de gronden minus de inbrengwaarden. Ook hier geldt dat vastlegging nodig is in een omgevingsvisie of in een programma. In de omgevingsvisie of het programma moet een onderbouwing worden gegeven van de functionele samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkelingen waarvoor een bijdrage wordt opgelegd. Artikel 13.23 en 13.24 vallen onder een andere afdeling van de kosten van de kostensoortenlijst, namelijk afdeling 13.7. Het verhalen van kosten die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst valt onder afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

Privaatrechtelijk: anterieure of posterieure overeenkomst

Het aangaan van overeenkomsten valt onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. In de praktijk kan er sprake zijn van het inbouwen van een moment waarop de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld zijn wensen of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van een voornemen om een overeenkomst te sluiten. Voor kostenverhaalovereenkomsten is in artikel 6.24 Wro en in artikel 13.13 Omgevingswet een wettelijke basis gelegd. Lid 1 handelt over anterieure en lid 2 over posterieure overeenkomsten. Deze termen worden in de wet niet gebruikt, maar geven het vakjargon weer. Het karakter van deze typen overeenkomst vloeit wel uit artikel 6.24 voort. In de Omgevingswet wordt dit

onderscheid niet expliciet gemaakt, maar de mogelijkheid om posterieur overeenkomsten te sluiten blijft aanwezig.

Anterieure overeenkomst

De gemeente kan afzien van publiekrechtelijke vastlegging van kostenverhaal als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit is het geval wanneer de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met alle eigenaren van aangewezen bouwplannen/activiteiten in het gebied van het beoogde planologische besluit. Een overeenkomst wordt anterieur genoemd wanneer deze voorafgaat aan de vaststelling van het planologische besluit.

In een dergelijke overeenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over meer onderwerpen dan in een exploitatieplan geregeld kunnen worden. Partijen zijn niet gebonden aan de kostensoortenlijst van het Bro en niet aan de PPT-criteria. Ze kunnen afspraken maken over de aanpassing van het contract voor die gevallen die daarvoor aanleiding (kunnen) geven.

Blijkens artikel 6.24 lid 1 Wro kunnen gemeenten in anterieure overeenkomsten ook bepalingen opnemen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen op basis van een vastgestelde structuurvisie. Onder de Omgevingswet kan dit op grond van artikel 13.22 (maar dan op basis van een omgevingsvisie of een programma).

Posterieuze overeenkomst

Wanneer een anterieure overeenkomst niet kon worden gesloten en de gemeente een exploitatieplan heeft vastgesteld, kan daarna nog steeds een grondexploitatieovereenkomst worden gesloten. Deze heeft dan een posterieur karakter. Dat betekent blijkens artikel 6.24 lid 2 dat de overeenkomst het exploitatieplan in acht moet nemen. De overeenkomst kan bepalingen bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.

Een posterieuze overeenkomst kent, ten opzichte van een anterieure overeenkomst, hiermee dezelfde beperkingen als een exploitatieplan.

Onder de Omgevingswet zal een kostenverhaalovereenkomst, die wordt gesloten nadat kostenverhaalsregels in een omgevingsplan zijn opgenomen, moeten aansluiten bij die kostenverhaalsregels.

Afzien van kostenverhaal in beperkt aantal kruimelgevallen

In een drietal gevallen, genoemd in artikel 6.2.1 Bro onder a³, kan de gemeente afzien van een exploitatieplan. Als daar gebruik van wordt gemaakt, dan vindt kostenverhaal plaats via de

³ In de volgende gevallen kan de gemeente afzien van een exploitatieplan:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19, van de wet kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f;
- c. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

leges op basis van de legesverordening van de gemeente, als er bijvoorbeeld alleen plankosten zijn te verhalen. Tevens kan de gemeente kiezen deze kosten te verhalen in een anterieure overeenkomst.

Soorten kosten

Zoals al gemeld geldt een limitatieve kostensoortenlijst. Behalve bijvoorbeeld ambtelijke kosten en kosten van planschade komen kosten van openbare voorzieningen voor verhaal in aanmerking. Die posten kunnen bij elkaar worden benoemd onder de noemer van publieke kosten. De kosten van die voorzieningen vallen onder te verdelen in binnenwijkse en bovenwijkse (of buitenwijkse) kosten. De andere kosten bestaan uit kosten van uitgeefbare gronden (inbrengwaarden en kosten van bouwrijp maken). Die posten kunnen bij elkaar worden benoemd onder de noemer van kavelkosten. Daarnaast kan sprake zijn van bovenplanse kosten en van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen. In de wetgeschiedenis wordt ook gesproken van bovenplanse verevening als het gaat om financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling en van bovenplanse kosten. In het navolgende wordt een omschrijving gegeven om, voor zover dat nodig is, onderscheid te maken tussen deze verschillende benamingen.

Bovenwijkse kosten

Een voorziening kan bovenwijks worden genoemd wanneer deze van nut is voor het exploitatiegebied én voor één of meer andere gebieden.

Bovenplanse verevening

Op basis van de memorie van toelichting van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro) kan worden gesteld dat er sprake is van bovenplanse verevening wanneer *winstgevende* locaties bijdragen aan de *onrendabele top* van ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden in de gemeente of de regio.⁴

Dezelfde toelichting heeft een ruime invulling van die (onrendabele) ontwikkelingen of herstructureringen. Zo wordt er gesproken over onder meer natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen.⁵ Afgezien van gebouwde culturele voorzieningen zijn dit openbare voorzieningen die ook onder de kostensoortenlijst vallen. Zo lijkt er een

⁴ De toelichting daarbij luidt (onder meer):

'Het is op zich wenselijk dat winstgevende locaties in een gemeente of regio meebetalen aan de ontwikkeling van maatschappelijk gewenste, maar verliesgevende locaties (mits er een duidelijke inhoudelijke relatie bestaat tussen deze locaties) en dat niet alle kosten daarvan afgewenteld worden op de grondexploitatie. Naast herstructureringslocaties gaat het hierbij vooral ook om de realisering van regionale groen- en recreatieprojecten.'

⁵ Dezelfde toelichting vervolgt: *'Daarvoor dient een privaatrechtelijk instrument te worden ingevoerd waarmee provincies en gemeenten in het kader van een gebiedsplan in een overeenkomst over een planologische wijziging ten behoeve van rode functies de voorwaarde kunnen opnemen dat door de betrokken (markt)partijen tevens andere maatschappelijk belangrijke functies zoals natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen kunnen worden gefinancierd.'*

overlapping te zijn van bovenplanse verevening enerzijds en de toerekening van de kosten van bovenwijkse openbare voorzieningen anderzijds.

De privaatrechtelijke vorm van bovenplanse verevening heeft juridisch vorm gekregen in het gedeelte van artikel 6.24 lid 1 dat spreekt over 'financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'. Daarvoor is echter een basis in de structuurvisie vereist. Die basis is niet vereist voor de kosten van de kostensoortenlijst, waaronder de kosten van openbare voorzieningen.

Het is nodig hier helder af te bakenen. Immers, voor de toerekening van bovenwijkse kosten van de kostensoortenlijst is geen basis in de structuurvisie (of in de omgevingsvisie of een programma onder de Omgevingswet) vereist.

Voor de toepassing van deze begrippen in deze nota wordt er daarom voor gekozen kosten van bovenwijkse natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur alleen bovenplans te noemen voor zover het projecten betreft die niet onder de kostensoortenlijst vallen.

Projecten kunnen een onrendabele top hebben vanwege bijvoorbeeld een relatief hoog aandeel sociale woningbouw. Dit kan het gevolg zijn van een keus om op (een) andere locatie(s) elders een relatief laag aandeel sociale woningbouw toe te staan. Het verevenen van een tekort op de locatie met een onrendabele top valt onder het begrip bovenplanse verevening. Aangezien sociale woningbouw geen kostensoort is die is opgenomen in de kostensoortenlijst, is het belangrijk te onderscheiden ten aanzien van elementen die wel in een structuurvisie c.q. omgevingsvisie of programma opgenomen dienen te worden en elementen waarvoor dat niet nodig is om kosten te kunnen verhalen. Ten aanzien van het voorbeeld van sociale woningbouw is een opname in de structuurvisie c.q. omgevingsvisie of programma dus nodig. Voor openbare voorzieningen is dat in principe niet nodig omdat die opgenomen zijn in de kostensoortenlijst. In de Structuurvisie van de gemeente Putten is bovenplanse verevening voor sociale woningbouw opgenomen in paragraaf 5.1.2, waar gewezen wordt op zowel de toepassing via privaatrecht als via publiekrecht. Voor bovenplanse verevening via een omgevingsplan (de publiekrechtelijke manier om financiële bijdragen voor bepaalde ontwikkelingen op te nemen) is het nodig dat in het omgevingsplan wordt bepaald dat periodiek verantwoording aan het publiek wordt afgelegd over de besteding van de verhaalde financiële bijdragen (artikel 13.23 Omgevingswet).

Het privaatrechtelijke instrument waarover de memorie van toelichting van de Grondexploitatiewet spreekt is verwerkt in artikel 6.24 lid 1 Wro, de overeenkomst over grondexploitatie. De bovenplanse verevening wordt hierin mogelijk gemaakt door aan te geven dat in zulke overeenkomsten ook bepalingen kunnen worden opgenomen over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Zaken die vatbaar zijn voor bovenplanse verevening worden in artikel 6.24 Wro dus aangeduid als ruimtelijke ontwikkelingen.

De mogelijkheid om bovenplanse kosten op te nemen in de exploitatieopzet van exploitatieplannen is in de wet gekomen door aanvaarding van een amendement. Omdat de toelichting van dit amendement nadrukkelijk aansloot bij het begrip bovenplanse verevening ligt het voor de hand het begrip 'bovenplanse kosten' uit dit amendement (verwerkt

in artikel 6.13 lid 7 Wro) op te vatten als de gedwongen (publiekrechtelijke) variant van bovenplanse verevening en artikel 6.24 lid 1 Wro als de vrijwillige (privaatrechtelijke) variant van bovenplanse verevening. In beide artikelen wordt een noodzakelijke relatie gelegd met de structuurvisie.

In deze nota kostenverhaal wordt daarom de wet zo opgevat dat er tussen kosten van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds en bovenplanse kosten geen principiële verschil zit.

Er is wel een verschil in toepassing. De publiekrechtelijke vorm van bovenplanse verevening dient te voldoen aan de al genoemde PPT-criteria. Die voorwaarde geldt niet voor de privaatrechtelijke vorm van bovenplanse verevening.

Een ander verschil is dat de publiekrechtelijke vorm een extra voorwaarde bevat ten aanzien van de structuurvisie wanneer deze vergeleken wordt met de privaatrechtelijke vorm: met het oog op exploitatieplannen moet de structuurvisie aanwijzingen bevatten voor de besteding van fondsbijdragen (bestemmingsreserves). Dat hoeft met het oog op anterieure overeenkomsten niet. Praktisch gezien is het beter werkbaar wanneer de structuurvisie voor alle elementen van bovenplanse verevening aanwijzingen voor de besteding geeft.

2.3. Hoe werkt de gemeente Putten?

In deze paragraaf wordt ingegaan op de werkwijze van de gemeente bij het verhalen van kosten. Samengevat gelden de volgende uitgangspunten bij het kostenverhaal bij private ontwikkelingen:

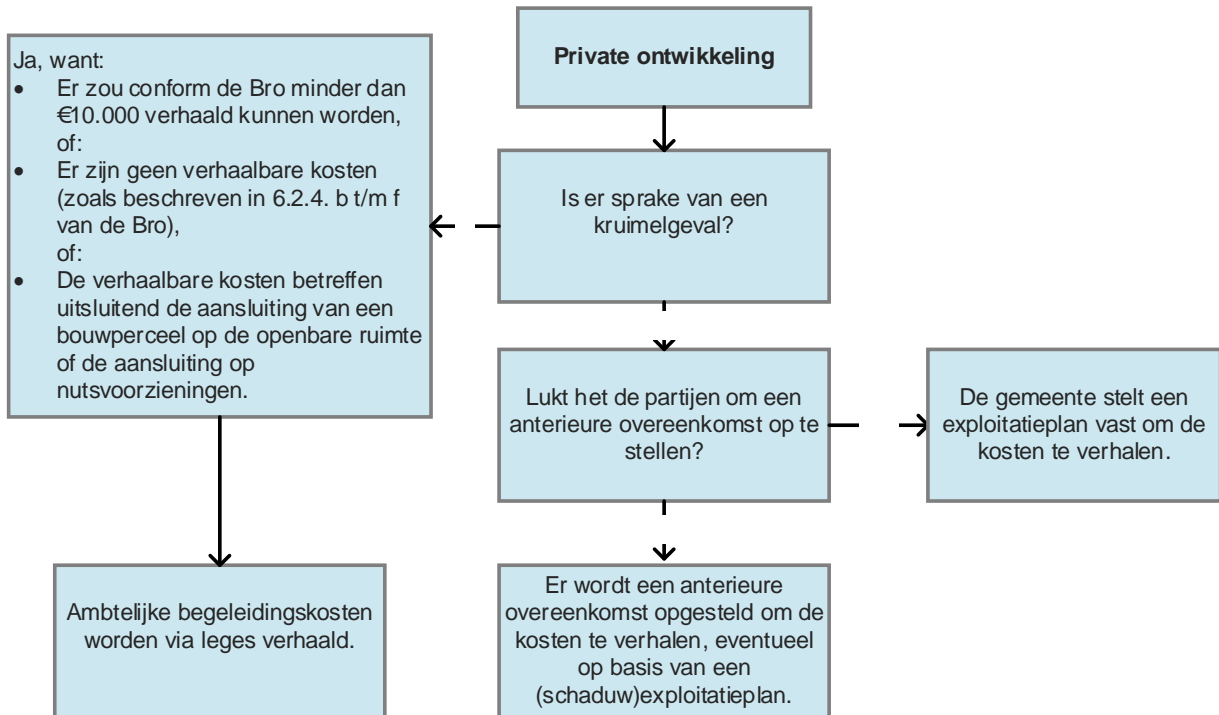
- **Kleine plannen (kruimelgevallen) via de leges**

Bij kleine plannen (de kruimelgevallen zoals genoemd in artikel 6.2.1a Bro) stelt gemeente geen exploitatieplan vast en verhaalt ze de kosten via de leges. Het betreft hier enkel de kosten van ambtelijke begeleidingskosten.

- **Andere plannen in principe via een anterieure overeenkomst**

De gemeente kiest er in principe voor om kostenverhaal via een anterieure overeenkomst te regelen. Hetzelfde geldt voor afspraken met initiatiefnemers over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Indien het niet mogelijk is een anterieure overeenkomst te sluiten, stelt de gemeente een exploitatieplan vast. Het streven naar anterieure overeenkomsten bespaart de gemeente kosten en maakt de wijze waarop de gemeente afspraken maakt flexibeler. De gemeente kan er voor kiezen om, ook al zijn er anterieure overeenkomsten gesloten, toch een exploitatieplan vast te stellen. De reden hiervan kan zijn het nemen van voorzorgsmaatregelen tegen een eventueel faillissement van één of meer van de anterieure contractpartners. Een andere reden kan zijn het regelen van een garantie tot betaling van de exploitatiebijdrage in die gevallen waarin de onderhandelingspartners van de gemeente geen bankgarantie of onvoldoende andere solide garantstelling kunnen bieden. Om te voldoen aan de PPT-criteria heeft de gemeente de koppeling van projecten benoemd in deel 2 van deze nota en is in deel 2 onderbouwd welke bedragen redelijk zijn om per project te verhalen.

Weergegeven in een beslisboom ziet dit er als volgt uit:



- Kosten van bovenwijkse voorzieningen en kosten met een bovenplans karakter**
 De gemeente verhaalt zoveel mogelijk kosten op basis van bovenwijkse voorzieningen. Projecten die een onrendabele top kunnen hebben, bijvoorbeeld vanwege een relatief groot aandeel sociale woningbouw, worden benoemd als kostenposten met een bovenplans karakter. De onrendabele top bij projecten met een relatief groot aandeel sociale woningbouw wordt (mede) via bovenplans kostenverhaal bestreden door bijdragen van projecten die een relatief laag aandeel sociale woningbouw hebben. Daartoe wordt gewerkt met een vereveningsfonds (een bestemmingsreserve).
- Toerekening op basis van woningequivalenten**
 De toerekening van de kosten naar diverse functies vindt plaats op basis van woningequivalenten. Daarbij worden de verschillende vastgoedfuncties door middel van een verreken sleutel met elkaar vergeleken en vertaald naar 1 basiseenheid. Uitgangspunt is dat de programmaonderdelen met een lagere verdienpotentie minder basiseenheden genereren en daarmee ook minder bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen dan programmaonderdelen met een hogere verdienpotentie. De gehanteerde wegingsfactoren zijn gebaseerd op de opbrengstpotentie per programmaonderdeel. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

DEEL 2 TOEREKENING BOVENWIJSE EN BOVENPLANSE KOSTEN

3. Toerekening kostensoorten gemeente Putten

In dit hoofdstuk worden de bovenwijkse investeringen uitgewerkt en wordt aangegeven met welke bovenplanse elementen wordt gerekend. Voor bovenplanse elementen is van belang dat deze in de structuurvisie c.q. de omgevingsvisie of een programma worden benoemd en dat een samenhangende koppeling wordt gelegd met de kostendragers. De investeringen die vallen onder bovenwijkse voorzieningen worden proportioneel toegerekend aan de nieuwe projecten en bestaande bebouwing binnen de gemeente die profijt hebben van de investering. In navolgende paragrafen staat een onderbouwing welke bedragen als proportioneel kunnen worden gezien. Zoals gezegd is deze onderbouwing gebaseerd op woningequivalenten. Een deel van de investeringen kan niet via bovenwijkse voorzieningen worden verhaald maar wel via een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in een anterieure overeenkomst.

3.1. Omschrijving gemeente Putten

De onder A genoemde investeringen zijn bedoeld voor de hele kern Putten:

- A. In de gemeente Putten zijn de volgende investeringen (kostenvragers) van belang:**
1. Doortrekken Henslare
 2. Het verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat
 3. De herinrichting van de Harderwijkerstraat, Voorthuizerstraat (kruispunt Voorthuizerstraat/Bilderdijkstraat/Korte Kerkstraat)
 4. Fietsstroken Garderenseweg
 5. Ingrepen in het centrumgebied
 6. Opwaardering stationsomgeving
 7. Herinrichting Stenenkamerseweg tot fietsstraat
 8. Reconstructie/herinrichting van de Voorthuizerstraat (weggedeelte vanaf rotonde Van Geenstraat/Spielderweg tot Landal Heihaas)
 9. Reconstructie/verlegging Van Geenstraat (weggedeelte tussen rotondes Halvinkhuizerweg en Roosendaalseweg)
 10. Reconstructie/herinrichting rotonde Garderenseweg/Calcariaweg/Bosrand
 11. Herinrichting Jan Nijenhuisstraat

B. Verder zijn de kostendragers van belang:

De te bouwen woningen conform de planningslijst. Deze planningslijst behoort als bijlage 2 bij deze nota.

C. Tenslotte zijn het vereveningsfonds sociale woningbouw en het parkeerfonds van belang als bovenplans element

In deze paragraaf zijn de investeringen als volgt uitgewerkt:

- *Investering*: welke investeringen worden gedaan voor welke gebieden en hoe verhouden de woningequivalenten zich in die gebieden tot elkaar?
- *Hoogte kosten*: per investering wordt een raming gegeven. Tevens wordt aangegeven of een deel van de kosten is gedekt uit subsidies.

A. Bovenwijkse openbare voorzieningen

1. Doortrekken van de Henslare

Investering

Het doortrekken van de Henslare is nodig om de nieuwe woonwijk Rimpeler te kunnen ontsluiten.

Dit levert tegelijk een verbetering op van de ontsluiting van de woonwijken Bijsteren, Husselerveld, de Stationsstraat en van het bedrijventerrein Keizerswoert (richting de Nijkerkerstraat en verder zuidelijk richting Nijkerk en A28). Verder is deze doortrekking voor de verkeersafwikkeling in de rest van de kern van Putten van belang, zodat heel de kern Putten hier profijt van heeft.

De doortrekking van de Henslare is grotendeels uitgevoerd.

Hoogte kosten

De gemaakte kosten van de doortrekking van de Henslare bedragen €5.578.379. Daarvan is €700.000 gedekt uit subsidies/bijdragen, waardoor het te verhalen deel €4.878.379 bedraagt.

2. Verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat

Investering

Het verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat gebeurt voor de gehele kern Putten en levert profijt op voor het geheel van de bestaande bebouwing en de nog te realiseren bebouwing.

Hoogte kosten

De kosten van het verkeersluw en fietsvriendelijk maken van de Stationsstraat zijn globaal geraamd op €1.000.000. In een later stadium van de planvorming zal een nauwkeuriger raming worden gemaakt, deze zal worden betrokken in de actualisatie van de Nota Kostenverhaal.

3. Herinrichting van de Harderwijkerstraat, Voorthuizerstraat (kruispunt Voorthuizerstraat/Bilderdijkstraat/Korte Kerkstraat)

Investering

Het betreft een complete herinrichting inclusief de aanleg van vrijliggende fietspaden. Daarnaast is sprake van reconstructie van het kruispunt Voorthuizerstraat/Bilderdijkstraat/Korte Kerkstraat (verbetering oversteekbaarheid). De herinrichtingen bewerkstelligen verkeersverbeteringen voor de hele kern Putten. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en afgerond.

Hoogte kosten

De gemaakte kosten bedragen € 2.513.407.

4. Fietsstroken Garderenseweg

Investering

Het betreft een complete herinrichting inclusief de aanleg van vrijliggende fietspaden. De herinrichtingen bewerken verkeersverbeteringen voor de hele kern Putten. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en afgerond.

Hoogte kosten

De gemaakte kosten bedragen € 1.419.550.

5. Ingrepen in het centrumgebied

Investering

De gemeente is bezig met de voorbereiding van ingrepen in het centrumgebied van Putten teneinde het winkelgebied levendig te houden. Er wordt onder meer gedacht aan het herstraten van straten om ze om te vormen tot verblijfsgebieden. Ook worden maatregelen op het Fontanusplein voorzien. Omdat de exacte aard en omvang van de ingrepen nog niet duidelijk is, is de omvang van de investering nog niet inzichtelijk. Al deze maatregelen zullen ten goede komen aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn geraamd op € 3.725.000,- voor de realisatie van de herinrichting van het Fontanusplein, Kerkplein en Kernwinkelgebied, inclusief openbare verlichting en een stimuleringsregeling gevels kernwinkelgebied.

6. Opwaardering stationsomgeving

Investering

Het betreft de opwaardering van de stationsomgeving met onder andere het fietsvriendelijker maken van deze omgeving en het verbeteren van parkeervoorzieningen. Deze maatregelen komen ten goede aan de hele kern Putten. De opwaardering is uitgevoerd.

Hoogte kosten

De gemaakte kosten bedragen € 1.620.000. Daarvan is € 1.012.000 gedekt uit subsidies/bijdragen, waardoor het te verhalen deel € 608.000 bedraagt.

7. Herinrichting Stenenkamerseweg tot fietsstraat

Investering

Het betreft de herinrichting van de Stenenkamerseweg tot fietsstraat. Deze maatregelen komen ten goede aan de hele kern Putten. De werkzaamheden zijn grotendeels uitgevoerd.

Hoogte kosten

De gemaakte kosten bedragen € 415.330. Daarvan is € 187.000 gedekt uit subsidies/bijdragen, waardoor het te verhalen deel € 228.330 bedraagt.

8. Reconstructie/herinrichting van de Voorthuizerstraat (weggedeelte vanaf rotonde Van Geenstraat/Spielderweg tot Landal Heihaas)

Investering

De inrichting van dit weggedeelte past niet bij het huidige gebruik en de functie van de weg. De weg oogt als 80 kilometerweg buiten de bebouwde kom. Om de snelheid van 50 kilometer per uur af te dwingen is aanpassing van het wegprofiel nodig.

Daarnaast is de kruising met de Hoge Engweg/ontsluiting voormalig Sligroterrein een punt van aandacht voor wat betreft verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Deze maatregelen komen ten goede aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn voorlopig (globaal) geraamd op ca. € 700.000.

9. Reconstructie/verlegging Van Geenstraat (weggedeelte tussen rotondes Halvinkhuizerweg en Roosendaalseweg)

Investering

De inrichting van dit weggedeelte past niet bij het huidige gebruik en de functie van de weg. De weg oogt als 80 kilometerweg buiten de bebouwde kom. Om de snelheid van 50 kilometer per uur af te dwingen is aanpassing van het wegprofiel nodig.

Daarnaast is de kruising met de Hoge Engweg/ontsluiting voormalig Sligroterrein een punt van aandacht voor wat betreft verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Deze maatregelen komen ten goede aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn voorlopig (globaal) geraamd op ca. € 750.000.

10. Reconstructie/herinrichting rotonde Garderenseweg/Calcariaweg/Bosrand

Investering

De huidige minirotonde voldoet niet meer aan de tegenwoordige (CROW-)richtlijnen op het gebied van verkeersveiligheid. De herkenbaarheid en het overzicht voor de weggebruikers moeten duidelijker worden. Een standaardrotonde met vrijliggende fietspaden (conform de andere rotondes in Putten) past niet op de huidige locatie van de minirotonde. De rotonde zal richting het bos opgeschoven moeten worden. Deze maatregel komt ten goede aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn voorlopig (globaal) geraamd op ca. € 950.000.

11. Herinrichting Jan Nijenhuisstraat

Investering

De Jan Nijenhuisstraat is ooit als eerste gedeelte van de rondweg aangelegd, bedoeld als ontsluitingsweg van bedrijventerrein Keizerswoert en de woonwijk Husselerveld. Door allerlei ontwikkelingen is voor de Jan Nijenhuisstraat de Henslare in de plaats gekomen. Hierdoor heeft de Jan Nijenhuisstraat een veel te breed profiel wat niet meer passend is in de omgeving. Een herinrichting van de straat is dus noodzakelijk. Deze maatregelen komen ten goede aan de hele kern Putten.

Hoogte kosten

De kosten zijn voorlopig (globaal) geraamd op ca. € 500.000

B. Overzicht bouwprojecten

Een belangrijk deel van de kosten zal gedragen worden door de bestaande gebieden, daarnaast is sprake van nieuw te ontwikkelen gebieden die als kostendragers op zullen treden. Die gebieden zijn benoemd in de planningslijst woningbouw. Het betreft tussen de 1565 en 1609 woningen waarvoor tussen 1036 en 1075 woningen naar verwachting sprake is van kostenverhaal. Een groot onderdeel is 'Nieuwe woningbouwlocaties' die op de planningslijst genoemd staat. Dit onderdeel van de planningslijst betreft 670 woningen. Ook Rimpeler is met 353 woningen een aanzienlijk onderdeel van de planningslijst. Voor de toepassing van het kostenverhaal wordt uitgegaan van nieuw te bouwen woningen en niet van functieveranderingslocaties. De planningslijst heeft betrekking op woningen binnen de bebouwde kom zoals deze thans is of zoals deze wordt door toevoeging van de woningen. Het betreft de bebouwde kom in de zin van de Wegenwet.

Niet valt uit te sluiten dat, naast de inbreidingslocaties zoals genoemd in de planningslijst, ook voor andere locaties initiatiefverzoeken bij de gemeente zullen worden ingediend. Wanneer de gemeente besluit daar planologisch aan mee te werken zullen de woningen, of de m2

bedrijfsruimte die daardoor extra mogelijk worden, ook worden betrokken in de toerekening van zowel de kosten van bovenwijkse voorzieningen als in de bijdragen voor sociale woningbouw (voor zover het woningbouwplan niet voldoet aan het aandeel sociale woningbouw conform het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie). Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de lijst met woningbouwlocaties te actualiseren zodra dit relevant is. Dit gebeurt alsdan door actualisatie van deel 2 van deze Nota kostenverhaal.

C. Bovenplanse elementen

1. Vereveningsreserve goedkoper woningbouw

Doel

De gemeente heeft, conform de Woonvisie, als beleid dat 65% van de te bouwen woningen wordt gerealiseerd in de sociale en betaalbare sector. Deze 65% bestaat uit de volgende categorieën:

- 30% sociale huur;
- 5% middeldure huur, met een huurprijs tot € 950;
- 15% sociale koop tot €210.000;
- 15% betaalbare koop van €210.000 tot €265.000.

Doordat op locaties van private partijen veelal een lager percentage sociale c.q. betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd dan conform gemeentelijk beleid bedoeld is, ontstaat op andere locaties (compensatielocaties) de noodzaak om een hoger percentage te realiseren. Die compensatielocaties kunnen daardoor een financiële compensatielast dragen (de gronden voor sociale woningbouw hebben een lagere grondwaarde dan het gemiddelde vanwege een groter aandeel gronden voor bouw in de vrije sector). Die financiële last moet voldaan kunnen worden vanuit het vereveningsfonds (de bestemmingsreserve). Dat betekent dat projecten, die minder dan 65% aan sociale en betaalbare woningbouw realiseren, geacht worden te storten in het vereveningsfonds en projecten, die meer dan 65% aan sociale en betaalbare woningbouw realiseren, in principe in aanmerking komen voor een subsidie uit dat fonds. In principe, want voor subsidies geldt: tot zover het fonds gevuld is en voor zover het project een onrendabele top heeft. De financiële uitwerking komt in paragraaf 3.4 aan de orde.

Om in aanmerking te kunnen komen voor subsidie uit dit fonds dient de aanvrager in het aanvraagformulier te onderbouwen dat en waarom er sprake is van een onrendabele top vanwege het extra percentage sociale en betaalbare woningbouw. Om te voorkomen dat er met een subsidie een situatie van ongeoorloofde staatssteun ontstaat dient de aanvrager een zogenaamde deminimisverklaring te voegen bij zijn aanvraag. Alleen woningbouwprojecten binnen de bebouwde kom komen in aanmerking voor subsidie. Bedoeld is de bebouwde kom in de zin van de Wegenwet. Buiten de bebouwde kom gaat het in de regel over zogenaamde uitleglocaties waar het, zowel financieel als stedenbouwkundig, veelal makkelijker is om gemeentelijke doelen ten aanzien van sociale woningbouw te verwezenlijken.

2. Parkeerbonds

Doel

Met een bepaalde regelmaat komt het voor dat een eis van parkeren op eigen terrein bij het realiseren van bouwontwikkelingen door particuliere initiatiefnemers niet mogelijk is. Het gevolg is dat elders, zo dicht mogelijk in de nabijheid, parkeergelegenheid gecompenseerd moet worden. Over het parkeerbeleid, is op 28 oktober 2016 de Nota Parkeernormen Putten gepubliceerd.

3.2. Weging

De volgende stap is om de toerekenbare kosten te verdelen over de bouwlocaties. Uitgangspunt daarbij is dat locaties met een grotere opbrengstpotentie meer van de genoemde kosten dragen dan locaties met een lagere opbrengstpotentie. Om dat te bereiken kan onderscheid gemaakt worden in verschillende functies. Denk hierbij aan of een locatie woningbouw of een bedrijventerrein betreft. Naast de functie speelt ook woningtype een belangrijke rol bij de toerekeningsmethode. Een locatie met veel woningen met een hoge grondwaarde zullen meer kosten kunnen dragen dan locaties met voornamelijk sociale huurwoningen. Om ervoor te zorgen dat de locaties die veel kosten kunnen dragen dat ook daadwerkelijk doen, worden de verschillende woningtypen gewogen en hanteren we een gewogen basiseenheid. Uiteindelijk zullen locaties met meer gewogen eenheden meer bijdragen dan locaties met minder gewogen eenheden.

Vaststellen woningequivalenten

Vanuit de basiseenheid is de bijdrage per functie bepaald. De gemeente maakt hierbij onderscheid in de volgende functies:

- Woningbouw
- Bedrijventerreinen

Er is sprake van 6 woningbouwcategorieën die op basis van opbrengstpotentie een relatieve positie ten opzichte van elkaar kennen. Daarbij geldt de middeldure woning als basis. Voor de berekening van de gemiddelde grondprijs per categorie is per categorie uitgegaan van een standaard kavelgrootte.

Een sociale huurwoning met een kavel van 130 m² kent een gemiddelde grondwaarde van € 22.750,-. En bevat woningen met een maandhuur tot aan de liberalisatiegrens.

Een middeldure huurwoning met een kavel van 160 m² kent een gemiddelde grondwaarde van € 48.000.

Een sociale koopwoning met prijscategorie onder de € 210.000,- met een kavel van 140 m² kent een gemiddelde grondwaarde van € 35.000,-.

Een betaalbare koopwoning met prijscategorie € 210.000,- tot € 265.000,- en een kavel van 160 m² kent een gemiddelde grondwaarde van € 48.000,-.

Een middeldure woning met prijscategorie € 265.000,- tot € 350.000,- en een kavel van 200m² kent een gemiddelde grondwaarde van € 85.000,-. Voor dit type woning heeft de grondwaarde een gewicht van 1,0.

Een dure woning met prijscategorie van boven de € 350.000,- en een kavel van 250 m² kent een gemiddelde grondwaarde van € 106.250,-.

De categorie bedrijventerrein wordt berekend door een tusseneenheid van 1.000 m² grond te nemen met een waarde van € 275 per m². Deze categorie is op het moment van schrijven niet relevant voor het kostenverhaal, en zal om die reden niet meegenomen worden in de verdere berekeningen in deze nota. Op het moment dat dit wel relevant wordt kan de categorie wel worden toegevoegd.

Op basis van voorgaande stappen worden de gewogen basiseenheden bepaald. Een en ander is samengevat in onderstaande tabel.

GEMIDDELDE GRONDPRIJZEN GEMEENTE PUTTEN (PER WONING)					
Woningsegment	Prijssegment	€ per m ²	Kavel in m ²	per woning	factor
Sociale huur		175	130	€ 22.750	0,27
Middeldure huur		300	160	€ 48.000	0,56
Sociale koop	< 210.000	250	140	€ 35.000	0,41
Koop betaalbaar	210.000 – 265.000	300	160	€ 48.000	0,56
Middeldure koop	265.000 – 350.000	425	200	€ 85.000	1
Dure koop	350.000 >	425	250	€ 106.250	1,25

Op basis van het te realiseren woningbouwprogramma wordt de onderstaande verdeling van woningsegmenten gehanteerd. Deze verdeling wordt zowel voor bestaand gebied als nieuw gebieden gehanteerd in de bepaling van het aantal gewogen basiseenheden. Bij het bepalen van de gewogen eenheden wordt dus allereerst gekeken om hoeveel woningen het gaat conform de genoemde verdeling. Vervolgens wordt het aantal woningen vermenigvuldigd met de factor uit vorenstaande tabel. Om bijvoorbeeld het aantal gewogen eenheden in de sociale huur voor het aantal bestaande woningen in Putten te krijgen, wordt 30% van 9.945 (totaal aantal bestaand) genomen en vermenigvuldigd met 0,27. Dit leidt tot onderstaande tabel.

Categorie	Factor	Aandeel	Aantal woningen		Gewogen woningen	
			Bestaand	Nieuw	Bestaand	Nieuw
Sociale huur	0,27	30%	2.984	476	798,5	127,4
Middeldure huur	0,56	5%	497	79	280,8	44,8
Sociale koop	0,41	15%	1.492	238	614,3	98,0
Betaalbaar	0,56	15%	1.492	238	842,4	134,4
Middeldure koop	1,00	20%	1.989	317	1.989,0	317,4
Duur	1,25	15%	1.492	238	1.864,7	297,6
Totaal			9.945	1.587	6.389,7	1.019,6

Hieruit blijkt dat het aantal bestaande woningen in Putten 86,24% van het totaal aantal gewogen eenheden heeft, en de geplande nieuwbouw in Putten 13,76%. Het totaal aantal gewogen eenheden komt zo (afgerond) op 7.409.

3.3. Toerekening

Op basis van gewogen basiseenheden worden investeringen toegerekend aan de verschillende gebieden (nieuw en bestaand). Dit resulteert tot een bedrag dat kan worden toegerekend aan de nog te ontwikkelen projecten. De matrix is niet statisch en komt jaarlijks voor actualisatie in aanmerking. Bouwontwikkelingen die nu nog geen onderwerp zijn van het kostenverhaal kunnen dat in de toekomst wel worden. Andersom geldt dat, als bouwontwikkelingen komen te vervallen, het kostenverhaal op die ontwikkelingen geen doorgang kan vinden. De onderstaande tabel geeft hier uitwerking aan. In de tabel wordt allereerst gekeken naar de verhaalbare kosten door per project de totale investering te verminderen met eventuele subsidies of bijdragen. Door het overgebleven bedrag te delen door het totaal aantal gewogen eenheden (7.409) wordt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid bekend. Door dat bedrag te vermenigvuldigen met de gewogen eenheden wordt duidelijk welk deel ten laste komt van het bestaande gebied en welk deel voor het nieuwe gebied.

Project	A			B A/7409	C D		B*C B*D	
	Kosten	Subsidie	Verhaalbaar	Per gewogen eenheid	Putten bestaand	Nieuwbouw	Putten bestaand	Nieuwbouw
Doortrekking Henslare stationsstraat	€ 5.578.379	€ 700.000	€ 4.878.379	€ 658,41	6.389,66	1.019,65	€ 4.207.031	€ 671.348
Fietsvriendelijk maken stationsstraat	€ 1.000.000	€ -	€ 1.000.000	€ 134,97	6.389,66	1.019,65	€ 862.383	€ 137.617
Herinrichting van de Harderwijkerstraat	€ 2.513.407	€ -	€ 2.513.407	€ 339,22	6.389,66	1.019,65	€ 2.167.519	€ 345.888
Fietsstroken Garderenseweg	€ 1.419.550	€ -	€ 1.419.550	€ 191,59	6.389,66	1.019,65	€ 1.224.196	€ 195.354
Ingrepen centrumgebied	€ 3.725.000	€ -	€ 3.725.000	€ 502,75	6.389,66	1.019,65	€ 3.212.376	€ 512.624
Stationsomgeving	€ 1.620.000	€ 1.012.000	€ 608.000	€ 82,06	6.389,66	1.019,65	€ 524.329	€ 83.671
Herinrichting Stenenkamersweg tot fietsstraat	€ 415.330	€ 187.000	€ 228.330	€ 30,82	6.389,66	1.019,65	€ 196.908	€ 31.422
Reconstructie/herinrichting van de Voorthuizerstraat	€ 700.000	€ -	€ 700.000	€ 94,48	6.389,66	1.019,65	€ 603.668	€ 96.332
Reconstructie/verlegging Van Geenstraat	€ 750.000	€ -	€ 750.000	€ 101,22	6.389,66	1.019,65	€ 646.787	€ 103.213
Reconstructie rotonde Garderenseweg	€ 950.000	€ -	€ 950.000	€ 128,22	6.389,66	1.019,65	€ 819.264	€ 130.736
Herinrichting Jan Nijenhuisstraat	€ 500.000	€ -	€ 500.000	€ 67,48	6.389,66	1.019,65	€ 431.191	€ 68.809
	€ 19.171.666	€ 1.899.000	€ 17.272.666	€ 2.331,21			€ 14.895.652	€ 2.377.014

Op totaalniveau blijkt dat €17.272.666 van de investeringen toerekenbaar is, waarvan €14.895.652 ten laste komt van bestaand gebied wat gedekt zal moeten worden uit algemene middelen. Er kan €2.377.014 aan kosten verhaald worden op nieuwbouwlocaties, het gaat

om €2.331,21 per gewogen eenheid. Vervolgens kan dit terugvertaald van gewogen eenheden naar woningen om duidelijk te maken hoeveel kosten verhaald kunnen worden per ontwikkeling:

Categorie	Factor	Per gewogen eenheid	
Categorie	Factor	Per gewogen eenheid	Per woning
Sociale huur	0,27	€ 2.331,21	€ 623,94
Middeldure huur	0,56	€ 2.331,21	€ 1.316,45
Sociale koop	0,41	€ 2.331,21	€ 959,91
Betaalbaar	0,56	€ 2.331,21	€ 1.316,45
Middeldure koop	1,00	€ 2.331,21	€ 2.331,21
Duur	1,25	€ 2.331,21	€ 2.914,01

Om toepassing hiervan te laten zien maken we gebruik van een aantal rekenvoorbeelden.

Voorbeeld 1:

Rimpeler				
Categorie	Aantal	Factor	Gewogen eenheden	Te verhalen kosten
Sociale huur	78	0,2676	20,8765	€ 48.667,46
Middeldure huur	48	0,5647	27,1059	€ 63.189,53
Sociale koop	12	0,4118	4,9412	€ 11.518,93
Betaalbaar	40	0,5647	22,5882	€ 52.657,95
Middeldure koop	71	1,00	71	€ 165.515,99
Duur	104	1,25	130	€ 303.057,45
Totaal	353		€ 2.331,21	€ 644.607,31

In een gebied worden 353 woningen gerealiseerd. In totaal kan er zoals te zien is in de tabel een bedrag van €644.607,31 verhaald worden. Indien de woningen door verschillende exploitanten worden gerealiseerd, zal per ontwikkelaar een berekening gemaakt moeten worden.

Voorbeeld 2:

Gervenhof				
Categorie	Aantal	Factor	Gewogen eenheden	Te verhalen kosten
Sociale huur	9	0,2676	2,4088	€ 5.615,48
Middeldure huur	0	0,56	0,0000	€ -
Sociale koop	3	0,4118	1,2353	€ 2.879,73
Betaalbaar	4	0,5647	2,2588	€ 5.265,79
Middeldure koop	7	1,00	7	€ 16.318,48
Duur	5	1,25	6,25	€ 14.570,07
Totaal	28		€ 2.331,21	€ 44.649,55

Een exploitant ontwikkelt 28 woningen met diverse prijsklassen. Uit het voorbeeld blijkt dat er een bedrag van € 44.649,55 verhaald kan worden.

Voorbeeld 3:

Boni terrein (Dorpsstraat)				
Categorie	Aantal	Factor	Gewogen eenheden	Te verhalen kosten
Sociale huur	0	0,2676	0	€ -
Middeldure huur	0	0,5647	0	€ -
Sociale koop	0	0,4118	0	€ -
Betaalbaar	0	0,5647	0	€ -
Middeldure koop	9	1,00	9	€ 20.980,90
Duur	0	1,25	0	€ -
Totaal	9		€ 2.331,21	€ 20.980,90

Een exploitant ontwikkelt 9 middeldure woningen. Uit het voorbeeld blijkt dat er een bedrag van € 20.980,90 verhaald kan worden.

Voorbeeld 4:

Wallenbergstraat				
Categorie	Aantal	Factor	Gewogen eenheden	Te verhalen kosten
Sociale huur	26	0,2676	6,9588	€ 16.222,49
Middeldure huur	0	0,5647	0	€ -
Sociale koop	0	0,4118	0	€ -
Betaalbaar	0	0,5647	0	€ -
Middeldure koop	0	1,00	0	€ -
Duur	0	1,25	0	€ -
Totaal	26		€ 2.331,21	€ 16.222,49

Een exploitant ontwikkelt 26 sociale huurwoningen. Uit het voorbeeld blijkt dat er een bedrag van € 16.222,49 verhaald kan worden.

3.4. Bovenplanse verevening

De gemeente mag met exploitanten afspraken maken over een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen of publiekrechtelijk financiële bijdragen opleggen. Om zulke bijdrage te kunnen verhalen is verankering in de structuurvisie geregeld. Voor het publiekrechtelijk verhalen van zulke bijdragen is een periodieke verantwoording nodig aan het publiek. Dat wordt in ieder geval gedaan door het werken met een vereveningsfonds (een bestemmingsreserve). De gemeente Putten kiest er in principe voor om voor de bovenplanse financiële bijdragen die hetzij privaatrechtelijk, hetzij publiekrechtelijk worden verhaald bestemmingsreserves te hanteren. Dit wordt in ieder geval gedaan voor de ontwikkeling van sociale woningbouw.

Vereveningsfonds woningbouw

De gemeente heeft haar beleid omtrent het aandeel sociale en betaalbare woningbouw in het totaal aantal te bouwen woningen vastgelegd in de Woonvisie. Ten tijde van de vaststelling van de Nota Kostenverhaal 2020 bedraagt dit aandeel 65%, bestaande uit 30% sociale huur, 5% middeldure huur 15% sociale koop en 15% betaalbare koop. Dat aandeel is niet in alle gevallen haalbaar. Om toch gemeentebreed te kunnen voorzien in dit aandeel wordt een bestemmingsreserve ingesteld om te kunnen verevenen tussen locaties met enerzijds een lager aandeel en anderzijds locaties met een hoger aandeel (een vereveningsfonds).

In de situatie waarin binnen een plan minder dan 65% sociaal en betaalbaar wordt gerealiseerd, moet een afdracht aan de reserve worden gedaan. In de situatie waarin meer dan 65% sociaal en betaalbaar wordt gerealiseerd kan een bijdrage worden verstrekt; dit kan zowel gemeentelijke plannen als private plannen betreffen. De gemeente hanteert ten behoeve van de verschillende onderdelen binnen het geheel van sociale en betaalbare woningbouw lagere grondwaarden dan die waarden zouden zijn op grond van marktwerking. Ten aanzien van de werking van de reserve wordt het uitgangspunt gehanteerd dat private partijen dit ook doen, voor zover de gemeente dit publiekrechtelijk vastlegt of privaatrechtelijk afspreekt. Het beleid voor dit publiek- en privaatrechtelijk handelen ten aanzien van sociale en betaalbare

woningbouw is vastgelegd in de Woonvisie en is vertaald in de 'Verordening verevening en doelgroepen woningbouw'.

Om te komen tot de hoogte van de bijdrage die een ontwikkelende partij dient te leveren wordt gebruik gemaakt van de volgende systematiek. Er wordt gekeken naar het werkelijk aantal woningen per categorie die de ontwikkelende partij realiseert. Per categorie wordt aan de hand van de eerder genoemde grondprijzen berekend wat de opbrengsten zijn. Vervolgens wordt aan de hand van de percentages uit de woonvisie gekeken wat het gewenste programma zou zijn. Ook voor het gewenste programma wordt per categorie berekend wat de grondopbrengsten zouden zijn. Door de totale opbrengsten van elkaar af te halen wordt de bijdrage aan danwel de afdracht uit het fonds berekend. Als het werkelijke programma minder oplevert dan het gewenste programma, omdat er meer sociale en/of betaalbare woningen worden gerealiseerd, zal een bijdrage vanuit het fonds aan de ontwikkelende partij gedaan worden ervan uitgaande dat het verzoek om een bijdrage conform de verordening daarvoor wordt afgehandeld en er genoeg geld in het fonds aanwezig is.

Dit fonds kan dan worden aangewend voor woningbouwprojecten met een groter aandeel sociale woningbouw dan volgens het vastgestelde beleid wenselijk is. Onderstaande voorbeelden maken dit inzichtelijk.

Voorbeeld 1: te betalen bijdrage Rimpeler

In dit voorbeeld realiseert een projectontwikkelaar hetzelfde programma als dat in Rimpeler. Er worden in dit geval te weinig sociale woningen gebouwd, en teveel dure koopwoningen. De opbrengstpotentie van de werkelijke ontwikkeling is hoger dan de gewenste ontwikkeling. De ontwikkelende partij moet in onderstaand voorbeeld een bijdrage van € 4.225.288 aan het vereveningsfonds doen.

Woningsegment	Gewenst programma	Gewenst woningaantal	Opbrengsten	Daadwerkelijk programma	Opbrengsten
Sociale huur	30%	105,9	€ 2.409.225	78	€ 1.774.500
Middeldure huur	5%	17,65	€ 847.200	48	€ 2.304.000
Sociale koop	15%	52,95	€ 1.853.250	12	€ 420.000
Betaalbare koop	15%	52,95	€ 2.541.600	40	€ 1.920.000
Middeldure koop	20%	70,6	€ 6.001.000	71	€ 6.035.000
Dure koop	15%	52,95	€ 5.625.938	104	€ 11.050.000
Totaal	100%	353	€ 19.278.213	353	€ 23.503.500
Hoogte bijdrage					€ 4.225.288

Voorbeeld 2: Gervenhof

In dit voorbeeld realiseert een projectontwikkelaar hetzelfde programma als dat in Gervenhof. De opbrengstpotentie van de werkelijke ontwikkeling is hoger dan de gewenste ontwikkeling. De ontwikkelende partij moet in onderstaand voorbeeld een bijdrage van € 98.850 aan het vereveningsfonds doen.

Woningsegment	Gewenst programma	Gewenst woningaantal	Opbrengsten	Daadwerkelijk programma	Opbrengsten
Sociale huur	30%	8,4	€ 191.100	9	€ 204.750
Middeldure huur	5%	1,4	€ 67.200	0	€ -
Sociale koop	15%	4,2	€ 147.000	3	€ 105.000
Betaalbare koop	15%	4,2	€ 201.600	4	€ 192.000
Middeldure koop	20%	5,6	€ 476.000	7	€ 595.000
Dure koop	15%	4,2	€ 446.250	5	€ 531.250
Totaal	100%	28	€ 1.529.150	28	€ 1.628.000
Hoogte bijdrage					€ 98.850

Voorbeeld 3: Dorpsstraat

In dit voorbeeld realiseert een projectontwikkelaar hetzelfde programma als dat in de Dorpsstraat. De opbrengstpotentie van de werkelijke ontwikkeling is hoger dan de gewenste ontwikkeling. De ontwikkelende partij moet in onderstaand voorbeeld een bijdrage van € 273.488 aan het vereveningsfonds doen.

Woningsegment	Gewenst programma	Gewenst woningaantal	Opbrengsten	Daadwerkelijk programma	Opbrengsten
Sociale huur	30%	2,7	€ 61.425	0	€ -
Middeldure huur	5%	0,45	€ 21.600	0	€ -
Sociale koop	15%	1,35	€ 47.250	0	€ -
Betaalbare koop	15%	1,35	€ 64.800	0	€ -
Middeldure koop	20%	1,8	€ 153.000	9	€ 765.000
Dure koop	15%	1,35	€ 143.438	0	€ -
Totaal	100%	9	€ 491.513	9	€ 765.000
Hoogte bijdrage					€ 273.488

Voorbeeld 4: Wallenbergstraat

In dit voorbeeld realiseert een projectontwikkelaar hetzelfde programma als dat in de Wallenbergstraat. Er worden meer sociale woningen gemaakt dan nodig conform de woonvisie. De ontwikkelende partij kan een bijdrage uit het fonds krijgen van € 828.425.

Woningsegment	Gewenst programma	Gewenst woningaantal	Opbrengsten	Daadwerkelijk programma	Opbrengsten
Sociale huur	30%	7,8	€ 177.450	26	€ 591.500
Middeldure huur	5%	1,3	€ 62.400	0	€ -
Sociale koop	15%	3,9	€ 136.500	0	€ -
Betaalbare koop	15%	3,9	€ 187.200	0	€ -
Middeldure koop	20%	5,2	€ 442.000	0	€ -
Dure koop	15%	3,9	€ 414.375	0	€ -
Totaal	100%	26	€ 1.419.925	26	€ 591.500
Hoogte bijdrage					€ -828.425

4. Bijlagen

Bijlage 1. Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst	Een vrijwillige overeenkomst over onder andere het kostenverhaal, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.
Bovenwijkse voorziening	Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of fysieke maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten verhaalbaar zijn op basis van de Besluit ruimtelijke ordening.
Bovenplanse kosten	Kosten die zijn toe te rekenen aan meerdere exploitatiegebieden en moeten worden verantwoord in de structuurvisie. De kosten worden in de vorm van een fonds verhaald. Dit is de publiekrechtelijke vorm van verevening.
BVO	Bruto Vloer Oppervlak
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
Exploitatieplan	Een plan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro met daarin onder andere een exploitatieopzet en regels voor het omslaan van de kosten over verschillende uitgiftecategorieën en locatie-eisen voor de inrichting en uitvoering van het plan.
Grondexploitatiewet	Afdeling 6.4 van de wet Ruimtelijke ordening.
Kern Putten Wegenwet.	De bebouwde kom van het dorp Putten ingevolge de
Kostensoortenlijst	De in het Besluit ruimtelijke ordening aangegeven kostensoorten welke publiekrechtelijk mogen worden verhaald
Posteriere overeenkomst	Een vrijwillige overeenkomst over onder andere het kostenverhaal, gesloten na de vaststelling van de planologische maatregel en het exploitatieplan die de ontwikkeling mogelijk maakt.
Ruimtelijke ontwikkelingen	Ontwikkelingen die geen directe relatie hebben met één ontwikkeling en in de structuurvisie zijn verantwoord. De bijdrage is de privaatrechtelijke vorm van verevening.

Wro

Wet ruimtelijke ordening

Bijlage 2. Planningslijst

Nummer inbreidings notitie	Locatie	min	max
31	Klaas Frisohof	1	1
32	Voorthuizerstraat 2 (AH)	8	20
21	Kelnarijstraat 10 (locatie brandweerkazerne)	8	8
22	Brinkstraat	13	20
35	Achterstraat (Van Rossem)	10	15
36	Dorpsstraat/Achterstraat (Postkantoor)	16	16
25	Achterstraat 1 achterterrein	2	8
9	Garderenseweg 110, 122	8	8
9	Garderenseweg 60,62	10	10
	Locatie Kok	28	28
	Locatie Boni	9	9
	Achterstraat/Molenstraat	22	22
12	Wallenbergstraat	26	26
13	Nijkerkerstraat 10-12c (Matchpoint)	26	26
13	Nijkerkerstraat 10-12c (Terra Nova)	24	24
14	Nijkerkerstraat 19 (hoek Van Geenstraat)	4	4
15	Van Geenstraat 36 (hoek Roosendaalseweg)	14	14
17	Ambachtstraat	120	120
18	Voorthuizerstraat 90 (hoek Korte Kerkstraat)	2	4
	Bilderdijkstraat	24	26
	Spielderhout	10	10
	Inbreidingsplannen overig tm 2024	36	46
	Rimpeler	353	353
	Functieverandering	68	68
	Landgoed Uylenborg	6	6
	Nieuwe woningbouwlocaties	670	670
	Hilary	30	30
	Verlengde Dorpsstraat Bakkerstraat	17	17
Totaal		1565	1609

Bijlage 3. Kostensoortenlijst met verhaalbare kosten volgens art. 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de

ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend

de ramingen van:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;

- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden,
- l. verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- m. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- n. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- o. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;

- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.