

# Nota Kostenverhaal



*Een bijdrage aan een duurzame  
gemeente Albrandswaard*

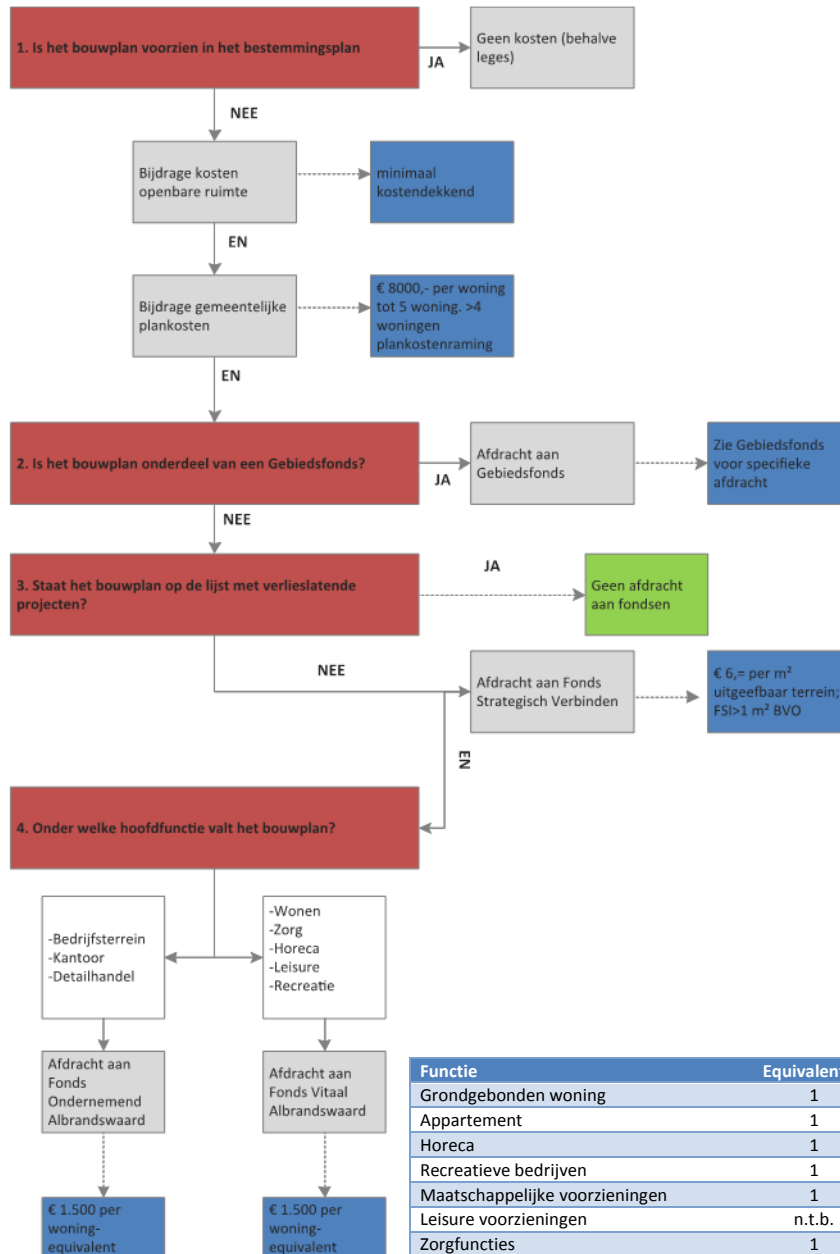
# Nota Kostenverhaal

*Een bijdrage aan een duurzame gemeente  
Albrandswaard*

Datum: 02-10-2014  
Versie: 4.9 Definitief  
Regisseurs Ruimte: Paul Rijken en Mark Bouman

## Samenvatting: Wanneer moet een bouwplan wat betalen?

Onderstaand schema is een overzicht van het kostenverhaal zoals omschreven in deze Nota Kostenverhaal.



Figuur 1: De berekening van de bijdrage

Figuur 2: Equivalententabel

Functie	Equivalenten	Quotering	Eenheid
Grondgebonden woning	1		Per woning
Appartement	1		Per woning
Horeca	1	100 m <sup>2</sup>	VVO
Recreatieve bedrijven	1	500 m <sup>2</sup>	BVO
Maatschappelijke voorzieningen	1	100 m <sup>2</sup>	BVO
Leisure voorzieningen	n.t.b.	n.t.b.	-
Zorgfuncties	1	500 m <sup>2</sup>	BVO

## Toelichting bij berekening van de bijdrage

Alle exploitatiegebieden (ontwikkelingen waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt), particuliere dan wel door de gemeente geïnitieerde ontwikkelingen, dragen naar rato bij aan de bekostiging van de in deze nota nader onderbouwde kosten. De afdracht van een bijdrage is direct gerelateerd aan een (of meerdere) bouwplan(nen). Bij welke bouwplannen een initiatiefnemer een afdracht moet doen en hoe hoog deze bijdrage is, leest u in het bovenstaande stroomschema. Hieronder is een toelichting gegeven op het schema en is aangegeven waar in de nota de nadere uitwerking hiervan is terug te vinden.

1. Indien het bouwplan een directe bouwtitel heeft, hoeft het geen bijdragen te doen en kan het via een omgevingsvergunning of zelfs vergunning vrij bouwen. Indien het bouwplan geen bouwtitel heeft dient de bijdrage voor de openbare inrichting minimaal kostendekkend te zijn. Daarnaast wordt er bijgedragen in de gemeentelijke plankosten. Voor bouwplannen tot 5 woningen geldt een bijdrage van € 8000,- per woning. Voor bouwplannen boven de 5 woningen wordt een project specifieke plankostenraming opgesteld.
2. Indien het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor een gebiedsfonds is opgericht, dient een bijdrage gedaan te worden die berekend is aan de hand van de specifieke ingrediënten en werkwijze van het betreffende gebiedsfonds. De gebiedsfondsen worden afzonderlijk door de raad vastgesteld.  
Wanneer het bouwplan niet is gelegen in een gebied waarvoor een gebiedsfonds is opgericht, volgt u stap 3.
3. Bouwplannen opgenomen in de lijst verliesgevende projecten, Bijlage 4, zijn gevrijwaard van fondsbijdragen.
4. De hoogte van de bijdrage aan het Fonds Strategisch Verbinden is afhankelijk van de omvang van het bouwplan: € 6,= per m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied of per m<sup>2</sup> BVO indien de FSI hoger is dan 1.
5. Het bouwplan dient een bijdrage te doen aan hetzij het Fonds Ondernemend Albrandswaard dan wel het Fonds Vitaal Albrandswaard. Aan welk fonds een afdracht is verschuldigd, is afhankelijk van de functie van het bouwplan. Indien het initiatief uit meerdere bouwplannen bestaat met verschillende functies, kan het voorkomen dat er een bijdrage verschuldigd is aan beide fondsen. Per equivalent dient een afdracht gedaan te worden van € 1.500.



## Inhoudsopgave

Samenvatting: Wanneer moet een bouwplan wat betalen? .....	3
Toelichting bij berekening van de bijdrage .....	4
Inhoudsopgave .....	5
1    Inleiding .....	7
1.1    Aanleiding .....	7
1.2    Doel van de nota .....	7
1.3    Reikwijdte van de nota .....	7
1.4    Status van de nota .....	7
1.5    Looptijd van de nota .....	7
1.6    Prijspeil en prijsindex .....	7
1.7    Opbouw van de nota .....	7
2    Kostenverhaal gemeente Albrandswaard .....	9
2.1    Beleidskader .....	9
2.2    Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten) .....	10
2.3    Fondsbijdragen .....	10
2.3.1    Fonds Strategisch Verbinden .....	10
2.3.2    Fonds Ondernemend Albrandswaard .....	11
2.3.3    Fonds Vitaal Albrandswaard .....	12
2.4    Gebiedsfondsen .....	13
2.5    Prioritering fondsbijdragen .....	14
2.6    Plankosten .....	15
2.7    Overgangsregeling huidige contracten en grondexploitaties .....	15
2.8    Wanneer kosten verhalen? .....	16
2.9    Bovenplanse kosten (verevening) .....	16
3    Juridisch kader .....	17
3.1    Hoofdpijnen kostenverhaal .....	17
3.1.1    Doel Afdeling 6.4 van de Wro .....	17
3.1.2    Planologisch besluit als basis .....	18
3.1.3    Publiekrechtelijke spoor: het exploitatieplan .....	18
3.1.4    Privaatrechtelijke spoor (1): de anterieure overeenkomst .....	19
3.1.5    Privaatrechtelijke spoor (2): de posterieure overeenkomst .....	20
3.2    Te verhalen kostensoorten .....	20
3.2.1    Kostensoortenlijst en verschillende kostensoorten .....	20
3.2.2    Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten) .....	21
3.2.3    Bovenwijkse voorzieningen .....	21
3.2.4    Bovenplanse kosten .....	22
3.2.5    Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen .....	22
3.2.6    Plankosten .....	23
4    Uitvoering .....	24
4.1    Huidige bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen .....	24

4.2	Te vormen reserves .....	24
4.3	Herziening van de nota.....	24
4.4	Besluitvorming om te investeren in de maatregelen.....	24
4.5	Evaluatie en monitoring fondsen en reserves.....	24
Bijlage 1	Maatregelen Fonds Strategisch Verbinden .....	25
Bijlage 2	Maatregelen Fonds Ondernemend Albrandswaard.....	27
Bijlage 3	Maatregelen Fonds Vitaal Albrandswaard .....	29
Bijlage 4	Lijst met verliesgevende projecten .....	31
Bijlage 5	Investeringsprogramma in relatie tot fondsbijdragen .....	32
	Inleiding.....	32
	Status investeringen.....	32
	Besluitvorming en prioritering investeringen .....	32
	Vooruitzichten van de fondsen .....	32
	Risico's.....	33
Bijlage 6	Artikel 6.2.1 van het Bro.....	35
Bijlage 7	Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro.....	36
Bijlage 8	Artikelen 6.24 van de Wro.....	38

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Daar waar ontwikkeld wordt, worden kosten gemaakt. De verkoop van bouw- en woonrijpe grond brengt immers investeringen en uitgaven met zich mee. In veel gevallen zal ook de gemeente kosten moeten maken om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Om die kosten te kunnen verhalen op de initiatiefnemers biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aantal instrumenten, zowel publiek- als privaatrechtelijk. Daarnaast wil de gemeente graag uitvoering geven aan haar beleid, zoals bijvoorbeeld vastgelegd in de Structuurvisie Albrandswaard 2025. Om een transparant beleid te voeren ten aanzien van het kostenverhaal is deze Nota Kostenverhaal opgesteld. Deze Nota gaat nader in op de (wettelijke) mogelijkheden, het nut en de noodzaak voor het kostenverhaal en geeft aan hoe de gemeente uitvoering wil geven aan haar beleid.

### 1.2 Doel van de nota

De gemeente Albrandswaard wil via deze nota:

*Kaders creëren voor de toepassing van kostenverhaal, zowel privaatrechtelijk (op vrijwillige basis via anterieure overeenkomsten) als publiekrechtelijk (afdwingend via een exploitatieplan).*

### 1.3 Reikwijdte van de nota

De nota heeft consequenties voor in principe alle exploitatiegebieden (ontwikkelingen waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt). Het maakt daarbij niet uit of het om een particuliere initiatief dan wel om een door de gemeente geïnitieerde ontwikkeling gaat. De gevraagde bijdragen zijn direct gekoppeld aan een (of meerdere) bouwplan(nen). Alle bouwplannen dragen naar rato bij aan de bekostiging van de in deze nota nader onderbouwde kosten.

### 1.4 Status van de nota

Deze nota is een openbaar beleidsdocument. Hierin is aangegeven hoe de gemeente Albrandswaard omgaat met het (wettelijk verplichte) kostenverhaal. De nota geeft in feite het werkingskader aan waarbinnen het kostenverhaal bij ontwikkelingen zal plaatsvinden.

### 1.5 Looptijd van de nota

De looptijd is gelijk gesteld aan de termijn van de huidige Structuurvisie Albrandswaard 2025 en betreft de periode tot en met 2025. Wanneer nieuwe inzichten en/of initiatieven zich aandragen kan deze nota (op onderdelen) worden herzien om tot een optimaal kostenverhaal te komen.

### 1.6 Prijspeil en prijsindex

De bedragen genoemd in deze nota zijn per prijspeil 1-1-2014. Bij de uiteindelijke verschuldigde bijdrage wordt rekening gehouden met een prijsindexering. Indexering van de genoemde bedragen vindt jaarlijks plaats (per 1-1) op basis van het indexcijfer voor Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW, inputprijsindex 2010=100), zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Voor deze indexering is gekozen omdat de aard van de kosten voor de uit te voeren werkzaamheden (waaraan de ingekomen bijdragen worden besteed) veelal terug te herleiden zijn naar deze branche.

### 1.7 Opbouw van de nota

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 3 het theoretisch kader van het kostenverhaal en deze nota toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de wettelijke basis voor kostenverhaal en voor welke

activiteiten kostenverhaal verplicht is. Hoofdstuk 4 gaat in op het praktisch kader. Hierbij wordt ingegaan op (de werking van) verschillende fondsen om tot kostenverhaal te komen voor verschillende soorten ontwikkelingen. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte aangegeven hoe het kostenverhaal uiteindelijk zal worden uitgevoerd.



## 2 Kostenverhaal gemeente Albrandswaard

In dit hoofdstuk wordt het praktisch kader van deze nota toegelicht. Concreet wordt hieronder ingegaan op de verschillende fondsen, het doel en de werking daarvan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in thematische fondsen en gebiedsfondsen. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de exploitatiegebieden die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Tot slot is aangegeven wanneer welke bijdragen verschuldigd zijn.

### 2.1 Beleidskader

Deze Nota Kostenverhaal geeft uitvoering aan het beleid van de gemeente Albrandswaard. Hieronder is kort toegelicht welke beleidsstukken bij de totstandkoming van deze nota zijn gehanteerd.

#### *Structuurvisie Albrandswaard 2025 (2012)*

In de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf opgenomen. Met deze paragraaf wil de gemeente uitvoering geven aan verschillende werken, maatregelen en voorzieningen. Sommige ingrepen leveren voordelen op voor de gehele gemeente, van andere ingrepen heeft slechts een beperkt aantal exploitaties profijt.

Om deze ingrepen te financieren wordt gedeeltelijk beroep gedaan op lopende en toekomstige exploitaties binnen de gemeentegrenzen, hiervoor worden fondsen opgericht. Exploitaties storten een beperkte bijdrage in één of meerdere fondsen, afhankelijk van de functie en de relatie met de ingreep. In paragraaf 4.2 worden de verschillende fondsen nader toegelicht.

#### *Toekomstvisie Albrandswaard 2025 (2012)*

In de Toekomstvisie wordt een aantal initiatieven en ideeën genoemd om te laten zien op welke manieren het streefbeeld in deze visie bereikt kan worden, met aandacht voor op de vier o's: ondernemen, ontspannen, ontmoeten en ontplooiën.

Concrete keuzes moeten de komende jaren door de burgers van Albrandswaard zelf gemaakt worden. De gemeente heeft niet de taak om alle mooie plannen ten uitvoer te brengen, maar om initiatieven van burgers, organisaties en bedrijven te ondersteunen en daarbij de ontwikkelingsrichting van het streefbeeld (de toekomstvisie) te bewaken. In de Structuurvisie Albrandswaard is nadere uitvoering gegeven aan de toekomstvisie.

#### *Woningbouwafspraken met stadsregio*

Omdat de stadsregio Rotterdam als gemeentelijk samenwerkingsverband vervalt maar binnen de stadsregio toch zes herkenbare subregio's zijn te onderscheiden op woningmarktgebied zijn nieuwe woningmarktafspraken gemaakt. Op 23 januari 2014 heeft het college besloten om de 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt Zuidrand 2014-2020' te ondertekenen. De samenwerkingsafspraken zijn gemaakt tussen gemeenten en corporaties binnen de subregio's.

De samenwerkingsafspraken hebben het doel om de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans te creëren. Dit houdt in dat woonmilieus worden toegevoegd waaraan een tekort is en woonmilieus worden onttrokken waar een overschot aan is. Hierbij wordt niet alleen aandacht besteed aan nieuw te bouwen voorraad maar ook aan de

bestaande voorraad. De ambities voor de bestaande voorraad dienen vastgelegd te worden in lokale woonvisies.

De nieuwbouwplannen dienen voornamelijk gebaseerd te zijn op de demografische ontwikkeling binnen de gemeente en van daaruit meer gericht op de kwalitatieve opgave dan de kwantitatieve voorraad. Specifiek voor Albrandswaard betekent dit extra aandacht voor de voortgaande vergrijzing en een (bescheiden) toename van het aantal huishoudens onder de 30 jaar (niet perse met kinderen). Daarnaast is afgesproken dat de gemeente en de corporaties zich inspannen om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010 om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het dan om 2.630 woningen (27%).

In deze nota zijn de woningbouwafspraken als uitgangspunt gehanteerd voor de lange termijn doorkijk van de fondsen die in de volgende paragrafen beschreven worden.

## 2.2 Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten)

De binnenplanse kosten zijn te verdelen in openbare inrichtingskosten voor het project en de plankosten. Voor de openbare inrichtingskosten wordt er vanuit gegaan dat de initiatiefnemer deze kosten draagt. Indien het gewenst is dat de gemeente deze werkzaamheden uitvoert worden hier afspraken over gemaakt, waarbij deze minimaal kostendekkend zijn.

## 2.3 Fondsbijdragen

### 2.3.1 Fonds Strategisch Verbinden

#### *Doel van het fonds*

In de structuurvisie zijn twee strategische verbindingsprogramma's opgenomen:

- A. Dorpse Verbindingen
- B. Groene- en blauwe verbindingen

Het programma 'Dorpse Verbindingen' is gericht op de verbetering van de verbindingen tussen de dorpskernen en de beleving van de dorpskernen zelf. De aandacht gaat hierbij uit naar comfort, de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en vermindering van de barrierewerking. Verbetering van de verblijfskwaliteit en recreatie beleving van de dorpen zijn de kernwoorden.

Het programma Groene- en blauwe verbindingen is gericht op verbetering van de recreatieve hoofdinfrastructuur binnen de gemeente. De recreatieve hoofdinfrastructuur verbindt de 12 gebiedsprogramma's die zijn opgenomen in de structuurvisie en sluit aan op zowel de Dorpse Verbindingen als de recreatieve verbindingen die vanuit de regio (Rotterdam, Barendrecht, Hoeksche Waard, Hoogvliet) de gemeente binnenkomen.

Het gaat hierbij voornamelijk om 'grijze' verbindingen (wandelen, fiets, snelverkeer en OV), maar ook maatregelen gericht op groene en blauwe verbindingen kunnen betaald worden uit het fonds.

#### *Maatregelen gekoppeld aan het fonds*

De maatregelen die gekoppeld zijn aan dit fonds zijn opgenomen in bijlage 4. In deze bijlage is tevens een korte omschrijving gegeven wat de maatregelen inhouden. Ook is een kaart opgenomen van de ligging van de maatregelen binnen de gemeente. De lijst van maatregelen is niet geprioriteerd. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal jaarlijks gekeken worden welke maatregelen opgepakt kunnen worden.

### *Vulling van het fonds*

Alle bouwplannen (ongeacht de functie) leveren een bijdrage aan dit fonds (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project).

Om het fonds te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 6,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein. Bij een FSI groter dan 1 wordt uitgegaan van een bijdrage van € 6,- per m<sup>2</sup> bvo uitgeefbaar. De bijdrage is verschuldigd per m<sup>2</sup> uitgeefbaar bouwterrein of per m<sup>2</sup> bvo. Bij woningbouw wordt uitgegaan van een maximum woningbouwperceel van 1.000m<sup>2</sup>.

Bij functieuitbreidingen, herstructureringen en functieveranderingen wordt gekeken naar het aantal m<sup>2</sup> BVO dat het programma in de huidige situatie vertegenwoordigt en wat het aantal m<sup>2</sup> BVO in de nieuwe situatie wordt. Alleen voor het aantal m<sup>2</sup> BVO dat per saldo toegevoegd wordt, draagt men bij.

### *Herziening*

De fondsbijdragen, uitvoering van de maatregelen en de prioritering van alle beoogde ontwikkelingen worden jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt de besteding van fonds en eventueel de hoogte van de fondsbijdrage bijgesteld.

### *Relatie overige fondsen*

Een fondsbijdrage is uitsluitend verschuldigd wanneer het voorgenomen bouwplan niet is gelegen in een van de gebieden waarvoor een gebiedsfonds is opgesteld. Op de kaart zoals opgenomen in de bijlage 7 en 8 zijn de verschillende gebiedsfondsen omschreven. Naast een mogelijke afdracht aan het fonds Strategisch verbinden is ook een afdracht verplicht aan het fonds Ondernemend Albrandswaard en/of Vitaal Albrandswaard.

## **2.3.2 Fonds Ondernemend Albrandswaard**

### *Doel van het fonds*

Het Fonds Ondernemend Albrandswaard wordt ingezet voor de herstructurering en clustervorming van bedrijventerreinen, detailhandelsclusters, de ontwikkeling van kleinschalige kantoorvilla's en bedrijfsruimten op sleutellocaties. De projecten die voor het fonds in aanmerking komen zijn in de Structuurvisie Albrandswaard opgenomen. Een bijdrage uit het Fonds Ondernemend Albrandswaard kan ingezet worden voor onder meer:

- a. Winkelcentra Rhooen en Poortugaal;
- b. Detailhandelsclusters 'Tuin en Buitenleven' en 'Proef Albrandswaard' bij de Groene Entree Rhooen Oost;
- c. Ontwikkeling van kleinschalige kantoorvilla's en bedrijfsruimten in aansluiting op centra, zone Groene Kruisweg, Metrobaan en Metrostations;
- d. Herstructurering en clustervorming bedrijventerreinen Binnenbaan en Overhoeken.

### *Maatregelen gekoppeld aan het fonds*

De maatregelen die gekoppeld zijn aan dit fonds zijn opgenomen in bijlage 5. In deze bijlage is tevens een korte omschrijving gegeven wat de maatregelen inhouden. Ook is een kaart opgenomen van de ligging van de maatregelen binnen de gemeente (bijlagen 5 en 9). De lijst van maatregelen is niet geprioriteerd. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal (jaarlijks) gekeken worden welke maatregelen opgepakt worden.

### *Vulling van het fonds*

Alle bouwplannen met als (hoofd)functie bedrijven(terreinen), kantoren en winkels (detailhandel) leveren een bijdrage (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project). De te betalen bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Om het Fonds Ondernemend Albrandswaard te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 1.500,- per equivalent.

Voor bedrijven, kantoren en detailhandel geldt 100 m<sup>2</sup> bvo als 1 equivalent.

Bij functieuitbreidingen, herstructureringen en functieveranderingen wordt gekeken naar het aantal equivalenten dat het programma in de huidige situatie vertegenwoordigt en wat het aantal equivalenten in de nieuwe situatie wordt. Alleen voor het aantal equivalenten dat per saldo toegevoegd wordt, draagt men bij.

### *Herziening*

De fondsbijdragen, uitvoering van de maatregelen en de prioritering van alle beoogde ontwikkelingen worden jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt de besteding van fonds en eventueel de hoogte van de fondsbijdrage bijgesteld.

### *Relatie overige fondsen*

Een fondsbijdrage is uitsluitend verschuldigd wanneer het voorgenomen bouwplan niet is gelegen in een van de gebieden waarvoor een gebiedsfonds is opgesteld. Op de kaart zoals opgenomen in de bijlage 7 en 8 zijn de verschillende gebiedsfondsen omschreven. Naast een afdracht aan het fonds Ondernemend Albrandswaard kan het zijn dat een afdracht verplicht is aan het Fonds Vitaal Albrandswaard. Dit zou kunnen voorkomen wanneer uw bouwplan(nen) bestaat uit een mix van functies die gekoppeld zijn aan de twee fondsen.

## **2.3.3 Fonds Vitaal Albrandswaard**

### *Doel van het fonds*

Het Fonds Vitaal Albrandswaard wordt enerzijds ingezet om herstructurering van woongebieden mogelijk te maken. Daarnaast heeft het fonds als doel om de functies horeca, zorg, recreatie en leisure te bevorderen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het realiseren van ontmoetingsplekken in de dorpen of het toeristisch-recreatieve profiel van de gemeente Albrandswaard, opwaarderen van bestaande recreatieve gebieden, maar ook financiering van de onrendabele top bij sociale woningbouw.

### *Maatregelen gekoppeld aan het fonds*

Vooralsnog zijn de maatregelen in dit fonds opgenomen. Gezien de directe relatie met de beoogde functies (profijt bij de ingreep) en het verzorgingsgebied worden de fondsbijdragen gebruikt als aanvullende dekking bij de realisatie van die ingrepen. De maatregelen die gekoppeld zijn aan dit fonds zijn opgenomen in bijlage 6. In deze bijlage is tevens een korte omschrijving gegeven wat de maatregelen inhouden. Ook is een kaart opgenomen van de ligging van de maatregelen binnen de gemeente (bijlagen 6 en 9). De lijst van maatregelen is niet geprioriteerd. Afhankelijk van de vulling van het fonds zal jaarlijks gekeken worden welke maatregelen opgepakt worden.

### *Vulling van het fonds*

Alle bouwplannen met de volgende (hoofd)functie leveren een bijdrage (tenzij het project is opgenomen als verlieslatend project):

- wonen;

- zorg;
- horeca;
- recreatie;
- leisure.

De te betalen bijdrage is afhankelijk van het te realiseren programma. Om het Fonds Vitaal Albrandswaard te vullen wordt een bijdrage gehanteerd van € 1.500,- per equivalent. In Tabel 1 is de equivalentenverdeling aangegeven per functie<sup>1</sup>.

Functie	Equivalenten	Quotering	Eenheid
Grondgebonden woning	1		Per woning
Appartement	1		Per woning
Horeca	1	100 m <sup>2</sup>	VVO
Recreatieve bedrijven	1	500 m <sup>2</sup>	BVO
Maatschappelijke voorzieningen	1	100 m <sup>2</sup>	BVO
Leisure voorzieningen	n.t.b.	n.t.b.	-
Zorgfuncties	1	500 m <sup>2</sup>	BVO

Tabel 1: equivalentenverdeling per functie

### *Herziening*

De fondsbijdragen, uitvoering van de maatregelen en de prioritering van alle beoogde ontwikkelingen worden jaarlijks geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie wordt de besteding van fonds en eventueel de hoogte van de fondsbijdrage bijgesteld.

### *Relatie overige fondsen*

Een fondsbijdrage is uitsluitend verschuldigd wanneer het voorgenomen bouwplan niet is gelegen in een van de gebieden waarvoor een gebiedsfonds is opgesteld. Op de kaart zoals opgenomen in de bijlage 7 en 8 zijn de verschillende gebiedsfondsen omschreven. Naast een afdracht aan het fonds Vitaal Albrandswaard is mogelijk (afhankelijk van de beoogde functies) een afdracht verplicht aan het fonds Ondernemend Albrandswaard.

## 2.4 Gebiedsfondsen

### *Inleiding*

In tegenstelling tot de voorgaande fondsen die een brede gemeentelijke dekking kennen, kan de gemeente ook een gebiedsfonds in het leven roepen. Dit fonds beperkt zich tot een specifiek afgebakend gebied en volgt de aloude gedachtegang 'rood voor groen'.

### *Doel*

Doel van het fonds is om met de (verruimde) bebouwingsmogelijkheden de maatregelen te kunnen uitvoeren.

### *Werking en vulling van het fonds*

Een gebiedsfonds wordt gevuld vanuit rode ontwikkelingen die via een planologisch besluit mogelijk gemaakt worden. Een deel van de waardevermeerdering die gerealiseerd wordt via

<sup>1</sup>Voor leisure voorzieningen is deze verdeling maatwerk en nader te bepalen, passend bij de functie zal een equivalent worden bepaald bij aanvraag.

bestemmingswijziging (-uitbreiding) wordt hierbij als bijdrage gedaan aan het gebiedsfonds. Vervolgens worden de maatregelen gekoppeld aan het gebiedsfonds gerealiseerd.

### *Relatie overige fondsen*

Wanneer u fondsbijdrage moet doen voor dit gebiedsfonds vervalt de verplichting voor een bijdrage aan een ander fonds.

Op dit moment zijn nog geen gebiedsfondsen in werking gesteld.

## **2.5 Prioritering fondsbijdragen**

In deze paragraaf zal ingegaan worden op het basisbeginsel om te komen tot fondsafdrachten en zal ingegaan worden op de prioritering tussen de verschillende fondsen.

### *Stap 1: Is het bouwplan onderdeel van een gebiedsfonds?*

Om de volgende redenen prevaleren de gebiedsfondsen boven de overige fondsen:

- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor een gebiedsfonds in het leven is geroepen, hierdoor is sprake van binnenplanse verevening;
- De bijdragen komen direct ten goede aan maatregelen die binnen het gebied getroffen worden waardoor in beginsel een grotere mate van profijt ontstaat dan de maatregelen die gedekt worden uit de overige fondsen.
- de basis voor ontwikkelmogelijkheden is een kwaliteitsimpuls of investering in het gebied, dit is alleen mogelijk middels een bijdrage.

### *Stap 2: Staat uw bouwplan op de lijst met verliesgevende projecten?*

Voor de bijdragen aan de fondsen wordt aangesloten bij de basisbeginselen vanuit de systematiek die beschreven is in het Bro om tot de exploitatiebijdrage te komen van een exploitatieplan. Belangrijkste beginsel is het beginsel van de macroaftopping van de exploitatiebijdrage (dus ook de fondsbijdragen). Kortweg houdt dit in dat niet meer kosten kunnen worden verhaald dan aan opbrengstpotentie aanwezig is binnen het plan. Wanneer sprake is van een verliesgevend plan, de kosten zijn hoger dan de opbrengsten, kunnen geen bijdragen gedaan worden.

### *Afdracht aan het Fonds Strategisch Verbinden*

De overige fondsen staan als tweede in rangorde voor de afdrachten. Het Fonds Strategisch Verbinden wordt ingezet om nieuwe verbindingen te realiseren of bestaande verbindingen op te waarderen ten behoeve van het gemeentelijke netwerk en het regionale netwerk. Het gaat hierbij voornamelijk om verbindingen op grijs gebied (wandel, fiets, snelverkeer en OV) maar ook maatregelen gericht op groene en blauwe verbindingen kunnen betaald worden uit het fonds. Dit brengt met zich mee dat alle hoofdfuncties profijt ondervinden van de maatregelen die uit dit fonds gedekt worden.

### *Stap 3: Afdracht aan het Fonds Ondernemend en/of Vitaal Albrandswaard*

De laatste stap is de afdracht aan het Fonds Ondernemend Albrandswaard en/of het Fonds Vitaal Albrandswaard. De bijdragen zijn gekoppeld aan de (hoofd)functie. Dit houdt in dat men, afhankelijk van het programma, een bijdrage doet aan het Fonds Ondernemend Albrandswaard óf een bijdrage doet aan het Fonds Vitaal Albrandswaard (of beiden indien bouwplannen in verschillende functies voorzien).



## 2.6 Plankosten

Buiten de kosten voor fysieke ingrepen maakt de gemeente plan-/ proceskosten om de fysieke ingrepen en plannen uit de markt te faciliteren.

Voor bouwplannen bestaande uit 1-4 woningen worden de volgende vaste bijdragen in rekening gebracht voor de kostensoort plankosten:

Omschrijving	Bedrag	Wanneer betalen?	Ten behoeve van
<b>Startleges</b>	Zie legesverordening	Bij indienen initiatief	Opstellen startovereenkomst
<b>Definitiefase</b>	€ 4.000 per/woning*	Sluiten startovereenkomst	Toetsing planvisie
<b>Ontwerpfase</b>	€ 4.000 per/woning*	Sluiten ontwikkelingsovereenkomst	Toetsing ontwikkelingsplan
<b>Realisatiefase</b>	€ 3.550 per/woning*	Sluiten realisatieovereenkomst <sup>2</sup>	Opstellen realisatieovereenkomst

\*Prijspel: 1-1-2014

**Figuur 3: Plankosten bij standaard werkwijze marktinitiatieven**

Voor alle initiatieven die buiten deze categorie vallen, wordt per fase een aparte plankostenraming opgesteld. Het uitgangspunt geldt dat de plankosten minimaal gedekt zijn. De startleges zijn bij elk project wel hetzelfde.

De bijdragen voor de plankosten zijn verplicht.

## 2.7 Overgangsregeling huidige contracten en grondexploitaties

Binnen de gemeente Albrandswaard zijn diverse toekomstige exploitatiegebieden benoemd in de Structuurvisie Albrandswaard 2025 en wordt er jaarlijks in het projectenboek van het MPO gerapporteerd over de lopende projecten van zowel de gemeente als de markt.

De richtlijnen zoals opgenomen in deze Nota Kostenverhaal gelden voor alle bouwplannen waarvoor nog een planologisch besluit genomen moet worden om deze mogelijk te maken en waarvoor nog geen anterieure overeenkomst (markt) is gesloten of een grondexploitatie vastgesteld (gemeente). Voor de overige gemeentelijke bouwplannen is de laatst vastgestelde grondexploitatie leidend voor de bijdragen aan fondsen. Voor marktinitiatieven geldt dat de afspraken die zijn vastgelegd via de anterieure overeenkomsten leidend zijn voor de bijdragen die gedaan moet worden aan de fondsen. De overgangsregeling van de omslagbijdrage is hier overigens wel op van toepassing.

<sup>2</sup> Alleen van toepassing in die gevallen waarbij de gemeente grond levert of ontvangt

## 2.8 Wanneer kosten verhalen?

Het beleid van de gemeente Albrandswaard is dat de kosten worden verhaald via een overeenkomst voordat het bestemmingsplan is gewijzigd. In het contract over het kostenverhaal bij de exploitatie wordt de totale bijdrage vastgelegd, alsmede de verdeling van deze bijdrage naar de verschillende fondsen.

## 2.9 Bovenplanse kosten (verevening)

De gemeente acht de mogelijkheden om een fondsbijdrage voor bovenplanse kosten te verhalen vooralsnog ontoereikend. Mochten de juridische mogelijkheden hiervoor in de toekomst worden verruimd, dan zal de gemeente deze nota en de structuurvisie hierop aanpassen.

### 3 Juridisch kader

In dit hoofdstuk wordt het juridisch kader van deze nota toegelicht. Concreet wordt hieronder ingegaan op de wettelijke basis voor kostenverhaal en voor welke werken, maatregelen en voorzieningen kostenverhaal verplicht is. Daarnaast wordt een korte toelichting gegeven op de verevening tussen exploitatiegebieden onderling.

#### 3.1 Hoofdpijnen kostenverhaal

De juridische basis voor het kostenverhaal is vastgelegd in de Wro, in het bijzonder de Afdeling grondexploitatie (Afdeling 6.4 van de Wro).

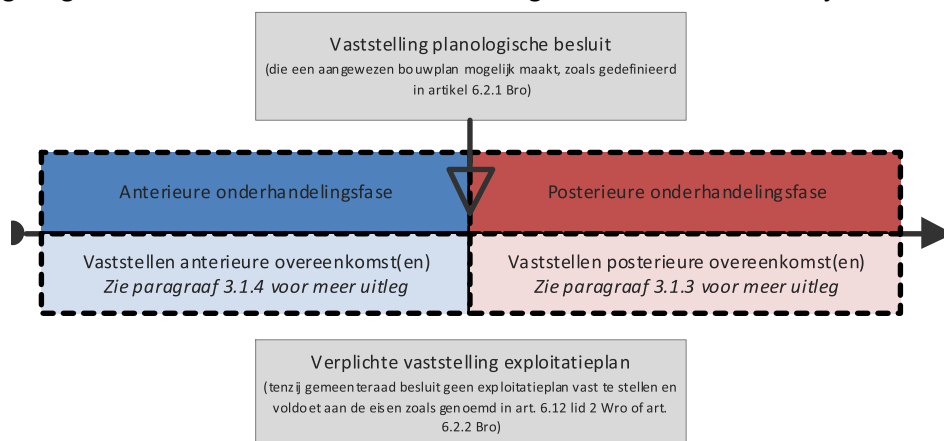
##### 3.1.1 Doel Afdeling 6.4 van de Wro

De wetgever heeft met Afdeling 6.4 van de Wro als doel gesteld dat alle kosten die de gemeente redelijkerwijs moet maken ten behoeve van de realisatie van een bouwplan<sup>3</sup> via een planologisch besluit, verhaald moeten worden op de grondeigenaar dan wel –exploitant. Het kostenverhaal valt uiteen in twee sporen, het publiekrechtelijke spoor en het privaatrechtelijke.

Het daadwerkelijke verhaal (de afrekening) van grondexploitatiekosten is gekoppeld aan het moment van verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen<sup>4</sup>. Voor een overzicht voor welke bouwplannen kostenverhaal verplicht is, wordt verwezen naar bijlage 1.

Naast het kostenverhaal biedt Afdeling 6.4 van de Wro gemeenten een aantal publiekrechtelijke instrumenten voor onder andere verevening, het bepalen van een tijdvak of fasering en/of het stellen van locatie-eisen bij private ontwikkelingen.

In onderstaand schema is inzichtelijk gemaakt welk spoor de gemeente kan volgen om tot een gedegen kostenverhaal te komen. De hierin genoemde onderdelen zijn hierna nader uitgewerkt.



Figuur 4: Samenvatting kostenverhaal

<sup>3</sup> In de Wro wordt gesproken over een ‘bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan’, hiermee wordt een bouwplan bedoeld zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro. Zie ook bijlage 1

<sup>4</sup> Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wabo.

### 3.1.2 Planologisch besluit als basis

Zoals ook uit het schema blijkt, is het kostenverhaal direct gelinkt aan een planologisch besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) waarmee een bouwplan wordt mogelijk gemaakt. Op het moment van vaststelling van het planologisch besluit, moet duidelijk zijn hoe de gemeente de te maken/gemaakte kosten gaat verhalen. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden vastgesteld (publiekrechtelijke spoor, zie ook §3.1.3):

*Art. 6.12 van de Wro, 1<sup>e</sup> lid:*

*De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.*

De procedure van het exploitatieplan loopt simultaan aan de procedure van het planologisch besluit. Als de gemeente vóór vaststelling van het planologisch besluit, in de anterieure onderhandelingsfase, een overeenkomst kan sluiten over de grondexploitatie (privaatrechtelijke spoor, zie § 3.1.4 hoeft zij geen exploitatieplan vast te stellen. Wanneer de gemeente voor een gebied locatie-eisen stelt of een fasering opneemt, moet sowieso het publiekrechtelijke spoor worden gevolgd.

### 3.1.3 Publiekrechtelijke spoor: het exploitatieplan

Het exploitatieplan heeft een tweeledige werking, het biedt grondslag voor kostenverhaal (kwantitatief) en bevat onder andere de (eventueel) noodzakelijke locatie-eisen en/of fasering (kwalitatief).

Het tweede lid van artikel 6.12 van de Wro regelt aan welke planologische besluiten de vaststelling van een exploitatieplan is gekoppeld<sup>5</sup>. Hier is ook aangegeven in welke gevallen de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen (zie kader).

*Art. 6.12 van de Wro, 2<sup>e</sup> lid beschrijft in welke gevallen geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen:*

- *in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (‘kruimelgevallen’ art. 6.2.1a van het Bro);*
- *indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd (privaatrechtelijke spoor);*
- *indien het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en;*
- *indien het stellen van locatie-eisen of regels niet noodzakelijke is.*

*De genoemde voorwaarden gelden cumulatief.*

De onderbouwing voor het kostenverhaal in een exploitatieplan is de exploitatieopzet. De exploitatieopzet bevat een raming van alle relevante kosten en opbrengsten van de ontwikkeling en een wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. De wet gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant in het gebied optreedt. Het maakt bij de exploitatieopzet niet uit wie de kosten maakt of wie de opbrengsten genereert. Dit onderscheidt wordt pas gemaakt bij de berekening van de uiteindelijke exploitatiebijdrage.

<sup>5</sup> Het betreft de vaststelling van een bestemmingsplan, de vaststelling van een wijzigingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het geldende planologische regime (artikel 2.1 van de Wabo, 1<sup>e</sup> lid 1 onder c in samenhang met art. 2.12 van de Wabo 1<sup>e</sup> lid onder a, onder 3°).

De kosten die in de exploitatieopzet moeten worden opgenomen zijn opgesomd in de zogenaamde kostensoortenlijst<sup>6</sup>. Voorbeelden van kosten zijn bouw- en woonrijp maken van de gronden, onderzoekskosten, planontwikkelingskosten, sloopkosten en kosten voor het verwerven van de gronden. De kostentoedeling moeten naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet<sup>7</sup>. Daarbij geldt het proportionaliteitscriterium, het profijtbeginsel en het beginsel van toerekenbaarheid (kortweg de criteria ‘ppt’, zie ook §3.2.1). De op te nemen opbrengsten in de exploitatieopzet zijn vastgelegd in het Bro<sup>8</sup>. Bij opbrengsten moet gedacht worden aan gronduitgifte, subsidies en ontvangen bijdragen van derden. De raming van deze bedragen dient te gebeuren volgens marktconforme vastgestelde prijzen.

De uiteindelijke toedeling van kosten aan de particuliere eigenaren vindt plaats aan de hand van gewogen eenheden, deze eenheden worden berekend aan de hand van opbrengstenpotentie<sup>9</sup>. Aan de gronden die, relatief gezien, de hoogste opbrengsten hebben zullen ook de hoogste kosten worden toebedeeld. Het bedrag dat hierbij wordt berekend wordt de exploitatiebijdrage genoemd. Echter bestaat er een wettelijke regeling die het kostenverhaal maximeert, de macroaftopping<sup>10</sup>, de verhaalbare kosten mogen niet hoger zijn dan de opbrengsten in het plan (minus subsidies en bijdragen van derden).

Daarnaast kunnen in het exploitatieplan een aantal kwaliteitseisen worden gesteld. Deze kunnen betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Ook kunnen bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering van het plan. Zo kan bepaald worden in welk jaar een bepaald bouwplan gebouwd mag worden.

#### **3.1.4 Privaatrechtelijke spoor (1): de anterieure overeenkomst**

Zoals hiervoor vermeld stelt de wetgever dat de gemeenteraad niet verplicht is een exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal “anderszins is verzekerd” (en het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is). Met “anderszins verzekerd” kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor<sup>11</sup>, met andere woorden: het sluiten van een anterieure overeenkomst.

De gemeente is vrij om met grondeigenaren te contracteren over het verhaal van de grondexploitatiekosten. De vorm van een anterieure overeenkomst is niet wettelijk bepaald. Bij de anterieure overeenkomst mag ook over andere zaken worden gecontracteerd. De contractsvrijheid staat voorop (mits de maatstaven van redelijkheid en billijkheid worden gerespecteerd). Deze contractsvrijheid houdt in dat de kostensoortenlijst uit het Bro niet maatgevend is voor de inhoud van de overeenkomst. De drie genoemde toetsingscriteria ‘ppt’ zijn in dat geval in principe niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat de kostensoortenlijst van invloed kan zijn op de onderhandelingen in het privaatrechtelijke spoor, omdat de betreffende grondeigenaar weet welke kosten de gemeente via het publiekrechtelijke spoor op hem kan verhalen.

---

<sup>6</sup> Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 van het Bro, zie ook bijlage 2.

<sup>7</sup> Artikel 6.13 van de Wro 6<sup>e</sup> lid

<sup>8</sup> Artikel 6.2.7 van het Bro

<sup>9</sup> Artikel 6.19 van de Wro

<sup>10</sup> Artikel 6.16 van de Wro

<sup>11</sup> Artikel 6.24 van de Wro, zie ook bijlage 3

In de anterieure overeenkomst kunnen ook afspraken over het verhaal van kosten die gemoeid zijn met ruimtelijke ontwikkelingen die los van de eigenlijke grondexploitatie worden gemaakt, mits daarvoor een grondslag in een (gemeentelijke) structuurvisie kan worden gevonden, zie ook bijlage 3.

Ook als er wel een anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, kunnen er redenen zijn om toch tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan, bijvoorbeeld als er onvoldoende zekerheid bestaat over de uiteindelijke betaling van het kostenverhaal of de nakoming van de locatie-eisen (bijvoorbeeld als de marktpartij failliet gaat en de contractpositie wordt verkocht). Ook wanneer de gemeente er niet in slaagt om met alle grondeigenaren in het exploitatiegebied een overeenkomst te sluiten is het verplicht om (voor het gehele) exploitatiegebied een exploitatieplan vast te stellen. De afspraken uit de reeds afgesloten overeenkomsten moeten hierbij gerespecteerd worden en worden overgenomen in het exploitatieplan.

### 3.1.5 **Privaatrechtelijke spoor (2): de posterieure overeenkomst**

Na vaststelling van het exploitatieplan heeft een initiatiefnemer de keuze om alsnog een (privaatrechtelijke) overeenkomst met de gemeente te sluiten. Dit noemen we een posterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet inhoudelijk overeen stemmen met het exploitatieplan. De overeenkomst kan bepalingen bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar mag geen bepalingen bevatten over onderwerpen welke in het exploitatieplan opgenomen hadden kunnen worden, maar daarin niet opgenomen zijn. Een dergelijke overeenkomst bevat bij voorkeur ook een regeling voor de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente en het moment van betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

## 3.2 **Te verhalen kostensoorten**

### 3.2.1 **Kostensoortenlijst en verschillende kostensoorten**

In de Wro en het Bro is inhoudelijk onderscheid gemaakt tussen verschillende kostensoorten. Welke kosten dat zijn in het geval van het exploitatieplan, is limitatief omschreven op de zogenaamde kostensoortenlijst.

De kostentoedeling, in het geval van een exploitatieplan, moet naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In het exploitatieplan moet nader worden toegelicht of aan deze bepaling wordt voldaan. Concreet zijn drie criteria te onderscheiden waaraan de betreffende kosten moeten worden getoetst: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, kortweg 'ppt'.

Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de voorzieningen.

Proportionaliteit: als meer ontwikkelingen profijt hebben van de voorziening, dienen de kosten op basis van evenredigheid te worden verdeeld over de betrokken ontwikkelingen.

Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder de ontwikkeling van de locatie niet gemaakt worden of de kosten worden mede ten behoeve van de locatie gemaakt. Kosten kunnen niet worden toegerekend als zij worden gedekt door gebruikerstarieven.

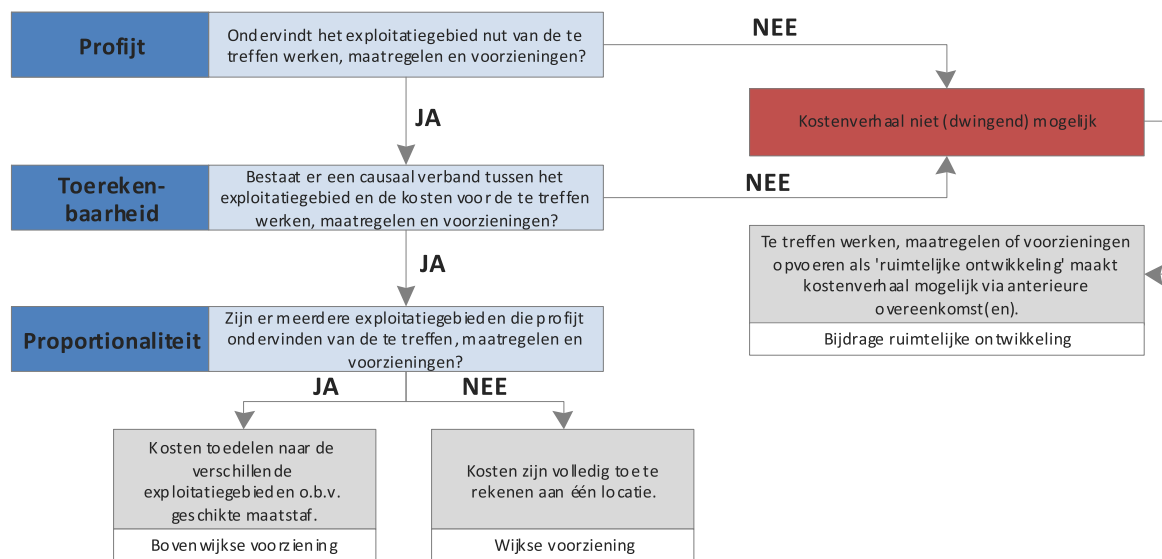
Van belang is tenslotte dat de betreffende ontwikkeling de kosten kan dragen. Als kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan geldt de macro-aftopping.



De te verhalen kostensoorten zijn grofweg te verdelen in de volgende groepen<sup>12</sup>:

- Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten);
- Bovenwijkse voorzieningen;
- Bovenplanse kosten;
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- Plankosten

In de hierna volgende paragrafen worden de verschillende kostensoorten nader toegelicht en is aangegeven in welke gevallen (privaatrechtelijk dan wel publiekrechtelijk) deze verhaald kunnen worden. Een en ander is samengevat in onderstaande figuur.



**Figuur 5: Wro criteria schematisch gekoppeld aan de kostensoorten**

### 3.2.2 Wijkse voorzieningen (binnenplanse kosten)

Wijkse voorzieningen zijn, zoals ook uit Figuur 5 blijkt, de kosten die direct en volledig toe te rekenen zijn aan één ontwikkeling en dus ook volledig te verhalen zijn op het exploitatiegebied van de betreffende ontwikkeling. Onder wijkse voorzieningen worden de binnenplanse kosten begrepen die nodig zijn om een gebied juridisch en fysiek bouwrijp te maken. Naast de kosten ten behoeve van de realisatie van fysieke werken vallen hieronder dus ook de plankosten. Onder wijkse voorzieningen vallen ook de kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied plaats vinden, maar wel noodzakelijk zijn voor, en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende ontwikkeling.

### 3.2.3 Bovenwijkse voorzieningen

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven:

*Een bovenwijkse voorziening is een voorziening van maatschappelijk nut, waarvan het belang en de baat uitstijgen boven de exploitatie van een (exploitatie)gebied en waarvan de kosten, vanwege het nut voor meerdere gebieden, niet door één exploitatie moet worden gedragen.*

**Kader 1 begrip bovenwijkse voorziening**

<sup>12</sup> Deze nota gaat inhoudelijk niet in op de wijkse voorzieningen/binnenplanse kosten

Een opsomming van de mogelijke voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen in artikel 6.2.5 van het Bro (opgenomen in bijlage 2 bij deze nota). De kosten voor de realisatie van deze bovenwijkse voorzieningen dienen proportioneel te worden toegerekend aan de nieuwe ontwikkeling. Delen van bestaande kernen delen ook mee in de kosten al naar gelang de mate van profijt en toerekenbaarheid.

Gebouwen van maatschappelijk nut behoren niet tot (de bovenwijkse) voorzieningen en komen daarom niet voor kostenverhaal in aanmerking. Zulks met uitzondering van bouwwerken behorende bij infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen. Het opvoeren van deze gebouwde voorzieningen in de exploitatieopzet kan alleen in bijzondere situaties (normaal gesproken worden de bouwkosten hiervan gefinancierd uit de te verwachten opbrengsten en subsidies bij exploitatie).

#### **3.2.4 Bovenplanse kosten**

In de Wro is een regeling opgenomen ten aanzien van bovenplanse kosten<sup>13</sup>. Deze regeling voorziet dat de tekorten van de ene locatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in het exploitatieplan worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De criteria ‘ppt’ zijn van toepassing als deze kosten middels het exploitatieplan worden verhaald. Voor bovenplanse verevening kan ook in een anterieure overeenkomst een bijdrage worden overeengekomen (doorgaans onder de noemer ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen’), zoals bijvoorbeeld een bijdrage voor sociale woningbouw.

#### **3.2.5 Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen**

Zoals hiervoor aangegeven hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het planologisch besluit een anterieure overeenkomst over grondexploitatie heeft gesloten met de initiatiefnemers. Deze overeenkomst kan ook afspraken bevatten over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen is een bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer op basis van vrijwilligheid afspreken. Het gaat hierbij niet om kostenposten die genoemd zijn op de kostensoortenlijst uit het Bro, maar om een bijdrage aan belangrijke, fysieke maatschappelijke functies als bijvoorbeeld natuur, waterberging, recreatie, infrastructuur, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Anders dan bij het verhalen van kosten gelden de drie criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet voor bijdragen aan ‘ruimtelijke ontwikkelingen’. Om een bijdrage te mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen is slechts van belang dat er op een hoger schaalniveau sprake is van samenhang tussen de desbetreffende (opbrengst genererende) ontwikkeling en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd dient te zijn vastgelegd in een vastgestelde structuurvisie.

---

<sup>13</sup> artikel 6.13 van de Wro, 7<sup>e</sup> lid

### 3.2.6 Plankosten

Buiten de kosten die de gemeente maakt voor fysieke ingrepen maakt de gemeente ook plan-/ proceskosten om de fysieke ingrepen en plannen uit de markt te faciliteren. Aangezien deze kostensoort bij elk bouwplan een rol speelt, gaat deze nota ook kort in op het kostenverhaal van de plankosten.

Voor bouwplannen die vallen onder de ‘standaardwerkwijze marktinitiatieven’ (bouwplannen bestaande uit 1-4 woningen) worden de volgende vaste bijdragen in rekening gebracht voor de kostensoort plankosten:

Omschrijving	Bedrag	Wanneer betalen?	Ten behoeve van
<b>Startleges</b>	Zie legesverordening	Bij indienen initiatief	Opstellen startovereenkomst
<b>Definitiefase</b>	€ 4.000 per/woning*	Sluiten startovereenkomst	Toetsing planvisie
<b>Ontwerpfase</b>	€ 4.000 per/woning*	Sluiten ontwikkelingsovereenkomst	Toetsing ontwikkelingsplan
<b>Realisatiefase</b>	€ 3.550 per/woning*	Sluiten realisatieovereenkomst <sup>14</sup>	Opstellen realisatieovereenkomst

\*Prijspeil: 1-1-2014

**Figuur 6: Plankosten bij standaard werkwijze marktinitiatieven**

Voor alle initiatieven die buiten deze categorie vallen, wordt per fase een aparte plankostenraming opgesteld. De startleges zijn bij elk project wel hetzelfde.

#### **Standaard werkwijze marktinitiatieven**

De gemeente Albrandswaard heeft een standaard werkwijze vastgelegd om initiatieven vanuit de markt te faciliteren. Deze werkwijze is omschreven in het boekje: “Op uw initiatief”. Het boekje beschrijft naast het te doorlopen proces ook de bijdragen die gedaan dienen te worden waarvoor de Nota Kostenverhaal als onderlegger geldt. In dit boekje wordt ook beschreven hoe de gemeente omgaat met de overige kosten die de gemeente maakt om de ideeën vanuit de markt te kunnen faciliteren waaronder de plankosten.

<sup>14</sup> Alleen van toepassing in die gevallen waarbij de gemeente grond levert of ontvangt

## 4 Uitvoering

### 4.1 Huidige bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen

Bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen die zijn overeengekomen via gesloten (anterieure) overeenkomsten worden gestort in het Fonds Strategisch Verbinden.

### 4.2 Te vormen reserves

Voor elk fonds wordt een aparte reserve gevormd met uitzondering van de gebiedsfondsen.

### 4.3 Herziening van de nota

De gemeente actualiseert de nota kostenverhaal om de vijf jaar tenzij er aanleiding is om de nota eerder te herzien. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen bij herziening van de (uitvoeringsparagraaf) van de structuurvisie, jurisprudentie etc.

Bij herziening van deze nota wordt eveneens aangegeven welke projecten en maatregelen door middel van de fondsbijdrage uit de verschillende fondsen reeds zijn gerealiseerd.

### 4.4 Besluitvorming om te investeren in de maatregelen

Dit document beschrijft alleen het beleid dat wordt gevoerd om de fondsen te vullen en gaat in op de maatregelen die hieraan gekoppeld zijn. Om daadwerkelijk maatregelen te realiseren (inclusief financiële dekking) is een apart besluit van gemeenteraad nodig. De gemeenteraad heeft immers het budgetrecht van de reserves. Het besluit om investeringen te gaan doen kan op twee wijzen: hetzij via de reguliere begroting, hetzij via een apart raadsbesluit.

### 4.5 Evaluatie en monitoring fondsen en reserves

Voor de evaluatie en monitoring wordt de gebruikelijke P&C-cyclus gevolgd.

In de begroting en het MPO wordt aangegeven welke financiële middelen op dat moment in de verschillende fondsen (reserves) beschikbaar zijn. Het MPO zal daarnaast ingaan op de investeringen die gedaan zullen worden op de korte termijn indien hier al een besluit voor is genomen en op bijstelling van de fondsbijdragen. De jaarrekening en het MPO zullen rapporteren over de maatregelen die gerealiseerd zijn.

## Bijlage 1      Maatregelen Fonds Strategisch Verbinden


Nr.	Omschrijving	Prognose aanleg
S1	Autoluw maken Albrandswaardsedijk	2020-2024
S2	Nieuwe Dijk toegankelijk	2020-2024
S3	Autoluw maken Dorpsdijk	2020-2024
S4	Autoluw maken Essendijk	2020-2024
S5	Portlandse Zeedijk toegankelijk	2015-2019
S6	Bos Valckesteijn: Aanleg nieuw wandelpad incl. brug	2015-2019
S7	Rhoonse Weide: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (1 EB)	2015-2019
S8	Buitenland van Rhoon/Portland: Opnemen nieuw te ontwikkelen aansluiting (2 EB)	2015-2019
S9	Essendijk/molenpolderse Zeedijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (3 EB)	2015-2019
S10	Koedood: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (4 EB)	2015-2019
S11	Portlandse Zeedijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (5 EB)	2015-2019
S12	Erasmuspad/Achterweg: Schrappen bestaande route (6 EB)	2015-2019
S13	Napoleonroute: Opnemen bestaande route (7 EB)	2015-2019
S14	Zegenpolderse Dijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (8 EB)	2015-2019
S15	Rhoonse Grienden: Opnemen nieuw wandelpad en schrappen bestaande route (9 EB)	2015-2019
S16	Boerenlandpad Schenkeldijk/Essendijk: opnemen nieuw te ontwikkelen route (10 EB)	2015-2019
S17	Groene Verbinding Buitenland van Rhoon/Bos Valckesteijn: Opnemen bestaande en nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (11 EB)	2020-2024
S18	Buitenland van Rhoon naar Polder Binnenland van Rhoon: Opnemen nieuw wandelpad en schrappen bestaande route (12 EB)	2015-2019
S19	Stationsstraat/Molendijk: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (13 EB)	2015-2019
S20	Essendijk: Opnemen bestaande route (14 EB)	2015-2019
S21	Recreatieve route centrum Rhoon: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (15 EB)	2015-2019
S22	Rhoonsedijk - Bos Valckesteijn: Opnemen nieuw te ontwikkelen route (16 EB)	2015-2019
S23	Polder Kijvelanden: Opnemen nieuw te ontwikkelen route en schrappen bestaande route (17 EB)	2015-2019
S24	Polder Albrandswaard: Opnemen bestaande en nieuw te ontwikkelen wandelpaden (18 EB)	2015-2019
S25	Polder Albrandswaard: Schrappen bestaande route (19 EB)	2015-2019
S26	Polder Albrandswaard: Boerenlandpad	2020-2024
S27	Polder Albrandswaard: Snelheid Albrandswaardse weg	2020-2024
S28	Polder Albrandswaard: Fietspad op Albrandswaardsedijk	2020-2024
S29	Opwaardering metrostation Rhoon	2015-2019
S30	Aanleg nieuw recreatief/utilitair fietspad Valckesteijn	2020-2024
S31	Aanleg nieuw fietspad Viaductweg naar Anthony van Hobokenstraat	2020-2024
S32	Aanleg nieuwe fietspaden Molendijk	2020-2024
S33	Aanleg nieuw fietspad Rijsdijk/Achterdijk	2015-2019
S34	Aanleg nieuwe fietspaden Groene Verbinding/Buitenland van Rhoon	2020-2024
S35	Aanleg nieuwe fietspaden Portland/Buitenland van Rhoon	2020-2024

Het totale investeringsniveau is ca. € 3,9 mln. voor het Fonds Strategisch Verbinden



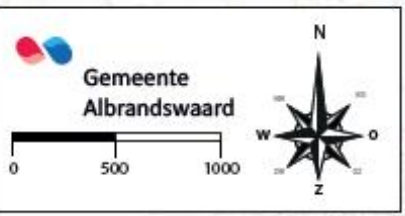
# Maatregelen fonds Strategisch verbinden

## Legenda

 S12 Wandelen

 S32 Fietsen

 S27 Snelheid aanpassen



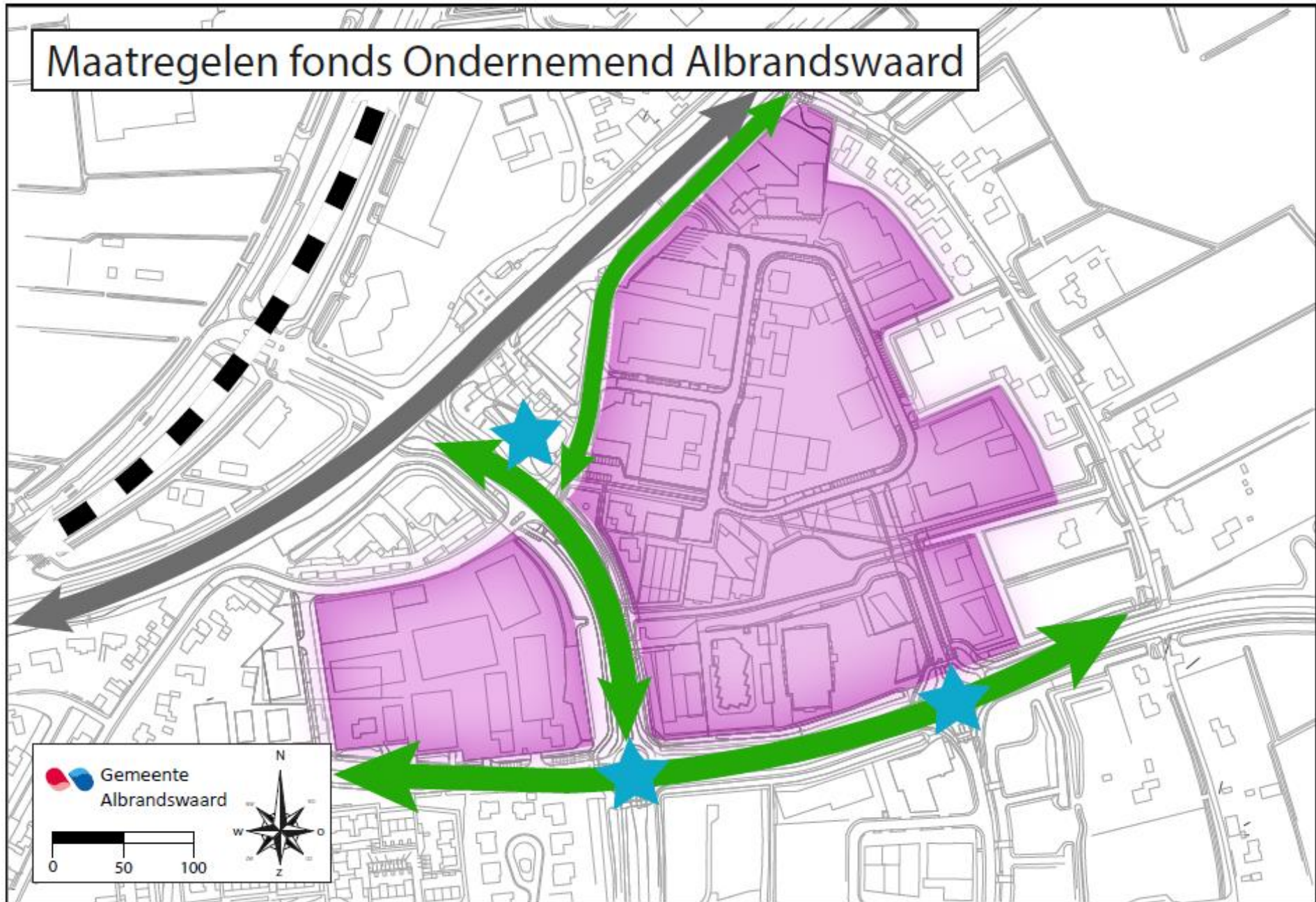


## Bijlage 2      Maatregelen Fonds Ondernemend Albrandswaard

Nr.	Omschrijving	Prognose aanleg
O1	Binnenbaan, Overhoeken I, II en III: Creëren groen-blauwe entrees	2020-2024

Het totale investeringsniveau is ca. € 0,7 mln. voor het Fonds Ondernemend Albrandswaard

# Maatregelen fonds Ondernemend Albrandswaard



### Bijlage 3      Maatregelen Fonds Vitaal Albrandswaard

Nr.	Omschrijving	Prognose aanleg
V1	Johannapolder: Aanleg Groene Loper	2020-2024
V2	Johannapolder: Parkachtig kopgebied	2020-2024
V3	Johannapolder: Voorzieningen langs de Oude Maas	2015-2019
V4	Johannapolder: Herinrichten evenementen- parkeerterrein	2020-2024
V5	Johannapolder: Vrijmaken Vista	2020-2024
V6	Johannapolder: Aanleg groen amfitheater	2020-2024
V7	Polder Albrandswaard: Verbreden watergang	2020-2024
V8	Polder Albrandswaard: Actief erf	2020-2024
V9	Polder Albrandswaard: Ecologische zone	2020-2024
V10	Polder Albrandswaard: Verstevigen beplanting defensie	2020-2024
V11	Binnenland: Natuurspeeltuin	2020-2024

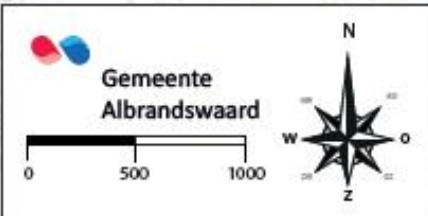
Het totale investeringsniveau is ca. € 1,6 mln. voor het Fonds Vitaal Albrandswaard.



# Maatregelen vitaal Albrandswaard

## Legenda

-  Clusterlocaties / Dorpshart
-  Leisure / Recreatie
-  Zorg



## Bijlage 4      Lijst met verliesgevende projecten

Project	2015	2015-2019	2020-2024
Renovatie Beatrixstraat E.O.	0	0	0
Renovatie Kamperfoelie	0	0	0
Renovatie Waalstraat e.o.	0	0	46
Renovatie Schutskooibuurt	0	0	80
Renovatie Schroeder vd Kolklaan	0	0	0
Renovatie Vogelbuurt	0	0	82
Locatie Spui	0	0	48
Locatie Kerkstraat 25 boerderij	0	0	0

## Bijlage 5 Investeringsprogramma in relatie tot fondsbijdragen

### Inleiding

Deze bijlage gaat in op de investeringen die voornamelijk voortkomen uit de ambities van de Structuurvisie 2025 en gekoppeld zijn aan de fondsen. Daarnaast wordt ingegaan op de risico's gerelateerd aan het investeringsprogramma en de fondsvorming.

### Status investeringen

De investeringen komen voort uit de ambities die zijn opgenomen in de Structuurvisie 2025. De relatie met de structuurvisie is verplicht om deze als 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' te kunnen verhalen bij nieuwe bouwplannen. De lijst met investeringen is geen limitatieve lijst, dat wil zeggen dat nieuwe investeringen toegevoegd kunnen worden mits deze zijn opgenomen in de Structuurvisie. De investeringsramingen zijn voornamelijk geraamd op basis van uniforme kengetallen.

### Besluitvorming en prioritering investeringen

In de Nota Kostenverhaal is vastgelegd wanneer overgegaan kan worden tot realisatie van de maatregelen en het doen van de investeringen. Hiervoor is altijd een apart raadsbesluit nodig. Op dit moment geldt het investeringsprogramma slechts als 'groslijst' waarbij de investeringen zijn gekoppeld aan de verschillende fondsen én dient deze als onderbouwing voor de gevraagde bijdragen. Vanuit redelijkheid en billijkheid zijn de huidige bijdragen gehandhaafd. Dit houdt in dat er geprioriteerd moet worden tussen de verschillende maatregelen. Hiervoor ontvangt u later een apart raadsvoorstel.

### Vooruitzichten van de fondsen

Aan de hand van drie scenario's is gekeken hoe de fondsen zich zouden kunnen vullen voor de korte en lange termijn:

	2015	2015-2019	2020-2024	TOTAAL
<b>1. Prognose obv huidige afspraken</b>				
Fonds Strategisch Verbinden	50.628	769.238	-	<b>819.866</b>
Fonds Ondernemend Albrandswaard	80.000	-	-	<b>80.000</b>
Fonds Vitaal Albrandswaard	-	10.500	-	<b>10.500</b>
	<b>130.628</b>	<b>779.738</b>	-	<b>910.366</b>
<b>2. Prognose obv huidige afspraken plus geplande woningbouw</b>				
Fonds Strategisch Verbinden	56.928	779.138	286.200	<b>1.122.266</b>
Fonds Ondernemend Albrandswaard	80.000	-	-	<b>80.000</b>
Fonds Vitaal Albrandswaard	10.500	27.000	477.000	<b>514.500</b>
	<b>147.428</b>	<b>806.138</b>	<b>763.200</b>	<b>1.716.766</b>
<b>3. Prognose obv huidige afspraken plus geplande woningbouw minus renovatieprojecten</b>				
Fonds Strategisch Verbinden	56.928	779.138	55.800	<b>891.866</b>
Fonds Ondernemend Albrandswaard	80.000	-	-	<b>80.000</b>
Fonds Vitaal Albrandswaard	10.500	27.000	93.000	<b>130.500</b>
	<b>147.428</b>	<b>806.138</b>	<b>148.800</b>	<b>1.102.366</b>

1. Op basis van de vastgestelde contracten en grondexploitaties;
2. Op basis van de vastgestelde contracten en grondexploitatie plus de verwachte woningbouw;
3. Op basis van de vastgestelde contracten en grondexploitatie plus de verwachte woningbouw minus verliesgevende projecten.



#### Scenario 1:

Allereerst is gekeken naar de bijdragen die vastgelegd zijn via gesloten overeenkomsten en vastgestelde grondexploitaties aan het fonds bovenwijkse voorzieningen. Zoals eerder aangegeven wordt dit fonds omgezet naar het Fonds Strategisch Verbinden.

#### Scenario 2:

Vervolgens is gekeken wat de beoogde planning van de woningbouw is voor de komende tijdvakken. Ervan uitgaande dat elke woning een bijdrage doet aan de fondsen Strategisch Verbinden en Vitaal Albrandswaard. Voor de afdracht aan het Fonds Strategisch Verbinden is gerekend met een gemiddelde uitgeefbare oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> wat leidt tot een gemiddelde afdracht van € 900 per woning. Daarnaast wordt uitgegaan van een afdracht van € 1.500 per woning aan het Fonds Vitaal Albrandswaard.

#### Scenario 3:

Zoals eerder aangegeven onder ‘prioritering fondsen’ kan sprake zijn van de zgn. ‘macro aftopping’, plannen waarbij de opbrengsten lager zijn dan de kosten. In dat geval is geen afdracht te doen aan een fonds. Deze situatie zal voornamelijk voorkomen bij herstructureringen. Om die reden is als derde slag een weergave gedaan van de stortingen indien geen rekening gehouden wordt met de verliesgevende projecten.

De tabel laat zien dat in scenario 1 ca. € 9 ton aan bijdragen binnenkomt. In scenario 2 is dat ca. € 1,7 mln. en in scenario 3 ca. € 1,1 mln. Aangezien scenario 1 uitgaat van de huidige vastgestelde contracten en grondexploitaties kent deze een grote mate van zekerheid tenzij deze herzien worden. Scenario 2 en 3 zijn doorgerekend aan de hand van een normatieve uitgeefbare oppervlakte per woning en is daarnaast gebaseerd op de lange termijn prognose waardoor deze een lagere mate van zekerheid kent.

### Risico's

Per maatregel is een globale schatting gegeven van de kosten en is aangegeven aan welk fonds deze is gekoppeld. Het is vervolgens van belang om te weten welke variabelen van invloed zijn op de berekeningen en welke variabelen de uitkomsten negatief kunnen beïnvloeden (risico's).

Deze risico's zijn nu niet nader in bedragen uit te drukken maar geven wel een beeld van de mogelijke mutaties die kunnen plaatsvinden in de berekening en daarmee op de bijdragen van de partijen in de toekomst.

Te benoemen risico's zijn ondermeer:

- Vertragingen in de uitgifteprogramma's leiden tot vertragingen in de inkomsten;
- Andere inzichten (jurisprudentie) kunnen tot andere verdelingen over kostendragers en toerekening aan derden leiden;
- Het niet doorgaan van een project (bouwplan) resulteert in het vervallen van een potentiële bijdrage aan een maatregel of realisatie ervan;
- Omdat de maatregelen nog niet zijn gefaseerd zullen prijsstijgingen c.q. prijsdalingen aan de orde zijn;

- Eerder investeren in maatregelen dan bijdragen zijn ontvangen, leidt tot een risico dat deze in de toekomst niet volledig gedekt is.
- Indien onverhoopt kostenverhaal plaatsvindt via het publiekrechtelijke spoor zullen de bijdragen aanzienlijk lager zijn. De verplichte criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid zijn dan immers aan de orde.

## Bijlage 6      Artikel 6.2.1 van het Bro

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

## Bijlage 7      Artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 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, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. 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.

## Bijlage 8      Artikelen 6.24 van de Wro

### Artikel 6.24

1. Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

- a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.

2. Na vaststelling van een exploitatieplan nemen burgemeester en wethouders bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie het exploitatieplan in acht, met dien verstande dat de overeenkomst bepalingen kan bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit het exploitatieplan, maar geen bepalingen kan bevatten over onderwerpen welke deel kunnen uitmaken van een exploitatieplan, maar daarin niet zijn opgenomen.

3. Van de overeenkomst wordt binnen twee weken na het sluiten daarvan door burgemeester en wethouders kennis gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad.

4. Artikel 6.4a, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van degene die een overeenkomst heeft gesloten over grondexploitatie waarin een regeling van verhaal van planschade is opgenomen.