

Nota Kostenverhaal

Gemeente Noordoostpolder



gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1.1 Doel en aanleiding.....	3
1.2 Leeswijzer.....	3
2. Wettelijke bepalingen en richtlijnen	4
2.1 Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro).....	4
2.2 Afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	4
2.2.1 Aangewezen bouwplan.....	4
2.2.2 Kostensoortenlijst.....	4
2.3 Bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling.....	5
2.3.1 Bovenwijkse voorzieningen.....	5
2.3.2 Bovenplanse verevening artikel 6.13 lid 7 Wro.....	5
2.3.3 Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen artikel 6.24 lid 1 Wro.....	6
2.4 Plankostenplan.....	6
2.5 BBV.....	6
2.6 Omgevingswet 2021.....	7
3. Gemeentelijke uitvoering van het beleid	8
3.1 Traditie van actief grondbeleid.....	8
3.2 Structuurvisie 2025.....	8
3.3 Kostenverhaal.....	8
3.3.1 Voorkeur voor privaatrechtelijk kostenverhaal: de anterieure overeenkomst.....	8
3.3.2 Anterieure overeenkomst.....	8
3.3.3 Exploitatieplan.....	9
3.3.4 Posterieure overeenkomst.....	9
3.4 Kostenverhaal versus gemeentelijke leges.....	9
3.5 Plankostenverhaal.....	9
3.6 Bovenwijkse voorzieningen, bovenwijkse verevening en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling.....	9
3.6.1 Bovenwijkse voorzieningen.....	9
3.6.2 Bovenwijkse verevening & bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling.....	9
3.7 Uitgangspunt bij kostenverhaal.....	9
4. Bijlage 1: Bouwplannen (Bro, 6.2.1)	10
5. Bijlage 2: Kostensoortenlijst (Bro, 6.2.3 – 6.2.6)	11



Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

Met deze Nota Kostenverhaal legt de gemeente Noordoostpolder haar uitgangspunten vast voor de manier waarop zij grondexploitatiekosten verhaalt op initiatiefnemers en/of grondeigenaren bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze nota is een nadere uitwerking van de Nota grondbeleid als het gaat om kostenverhaal op derden.

De gemeente en belanghebbenden hebben behoefte aan eenduidige afspraken over kostenverhaal om ervoor te zorgen dat:

- Er geen onderscheid ontstaat in kostenverhaal bij verschillende initiatieven (voorkomen van willekeur);
- Een initiatiefnemer/grondeigenaar weet op welke wijze kostenverhaal plaatsvindt (bieden van rechtszekerheid);
- Het kostenverhaal ook daadwerkelijk kostendekkend is (bedrijfsmatig werken);
- Het kostenverhaal recht doet aan wet- en regelgeving.

De aanleiding van deze Nota is de Notitie Grondexploitaties en de Notitie faciliterend grondbeleid van de commissie BBV (2016). Zij doen stellige uitspraken over ondermeer het sparen voor bovenwijkse investeringen. Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie zullen worden aangelegd is nog wel mogelijk via een door de raad in te stellen of ingestelde bestemmingsreserve (lees: algemene reserve Grondexploitatie). Toevoegingen c.q. onttrekkingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatbestemming. De vigerende Nota bovenwijkse voorzieningen komt daarmee te vervallen. De gemeente Noordoostpolder heeft ten behoeve van het kostenverhaal van plankosten en VTU een aparte Nota apparaatskosten vastgesteld in 2009. Deze is met deze notitie kostenverhaal niet meer actueel en kan vervallen. Het kostenverhaal van plankosten & VTU maakt integraal deel uit van deze Nota Kostenverhaal.

1.2 Leeswijzer

In deze nota beschrijven we allereerst de wettelijke bepalingen & richtlijnen in hoofdstuk 2 en vervolgens beschrijven we hoe dit uitwerkt bij de gemeente Noordoostpolder in hoofdstuk 3.



2. Wettelijke bepalingen en richtlijnen

2.1 Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (<http://wetten.overheid.nl/BWBR0020449>) in werking getreden. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is hierin vastgelegd in afdeling 6.4 Wro (ook wel: Grondexploitatiewet). Gemaakte kosten in het kader van bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging moeten op grond van de Wro en Bro op derden, die daarvan profijt hebben, worden verhaald. Achtergrond van het verplichte karakter van dit kostenverhaal is de wetgeving rondom Staatssteun.

Met de Grondexploitatiewet wordt de rol van gemeente en grondeigenaren bij particuliere grondexploitatie verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen (zelfrealisatie). De gemeente streeft naar kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten. Afdeling 6.4 Wro biedt de gemeente de mogelijkheid (verplichting) om die kwaliteit en de eerlijke kostenverdeling te bereiken. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor kostenverhaal en de mogelijkheid tot het stellen van bepaalde locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en *free riders* niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken.

Tot 1 juli 2008 kon de gemeente zelf bepalen of kosten van een bouwplan verhaald werden op de belanghebbende bij dat project. Binnen het huidige stelsel van regelgeving moet de gemeente de kosten verhalen. Deze verplichting is neergelegd in afdeling 6.4. Wro, meer in het bijzonder in artikel 6.12 Wro.

In artikel 6.12 Wro staat dat de gemeente een exploitatieplan moet vaststellen bij aangewezen bouwplannen (zie kopje Aangewezen bouwplan). De gemeente kan uitsluitend afzien van het opstellen van een exploitatieplan als de gemeentelijke kosten op een andere manier worden verhaald (anderszins verzekerd). Dit kan door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst of door gronduitgifte in het geval dat de gemeente de grond zelf in eigendom heeft.

2.2 Afdeling 6.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

De algemene maatregel van bestuur waarop de wetgever doelt in artikel 6.12 Wro is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro zijn onder andere de kostenverhaalplichtige bouwplannen aangewezen. Daarnaast is een lijst opgenomen van de kostensoorten die mogen worden verhaald in het exploitatieplan.

2.2.1 Aangewezen bouwplan

In artikel 6.2.1 Bro zijn de soorten bouwplannen aangewezen waarop artikel 6.12 Wro van toepassing is, dus voor welke plannen een exploitatieplan moet worden vastgesteld of een overeenkomst. Zie de bijlage 1 voor het overzicht van aangewezen bouwplannen.

2.2.2 Kostensoortenlijst

Niet alle kosten kunnen worden verhaald, uitsluitend de ramingen van de kostensoorten die zijn genoemd in artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro, de zogenaamde kostensoortenlijst. Zie bijlage 2 voor het overzicht.



2.3 Bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling

Naast kosten die volledig toerekenbaar zijn aan een grondexploitatie en grondexploitatiegebied zijn er kosten die dit niveau overstijgen, maar die toch een ruimtelijke en of functionele relatie hebben met het betreffende exploitatiegebieden. De kosten die hiermee gemoeid zijn kunnen verhaald worden op verschillende manieren. Hieronder beschrijven we deze mogelijkheden.

2.3.1 Bovenwijkse voorzieningen

Kosten die gemaakt moeten worden in verband met voorzieningen waarvan meerdere (of meerdere delen van) exploitatiegebieden profijt ondervinden, zijn onderdeel van de te verhalen kosten, zo schrijft artikel 6.13 in de Wro voor. Deze kosten worden ook wel bovenwijkse voorzieningen genoemd. De soorten voorzieningen zijn uitputtend opgesomd in artikel 6.2.5 van het Bro. Soms legt men bij de ontwikkeling van een locatie gedeeltelijk al voorzieningen aan voor andere in de toekomst te realiseren locaties. Daarvan is bijvoorbeeld sprake wanneer een binnen het exploitatiegebied geplande ontsluitingsweg ruimer wordt berekend dan voor de in voorbereiding zijnde locatie nodig is. Verhaal van deze kosten is rechtstreeks mogelijk via de kostensoortenlijst.

Bovenwijkse kosten die verhaald worden op degene die een aangewezen bouwplan ontwikkelt worden getoetst op basis van drie criteria: profijt, toerekenbaarheid (ook wel: causaliteit) en proportionaliteit. Hieronder lichten we de criteria verder toe.

Profijt

Het exploitatiegebied moet nut ondervinden van de te treffen voorziening. Veelal betreft het een fysiek nut voor het exploitatiegebied, zoals bij een gemaalgebouw dat zorgt voor de waterhuishouding. Het kan echter ook een niet-fysiek nut zijn, zoals bij het opheffen van stankcirkels of compensatiemaatregelen buiten een gebied. In dat geval schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden. Controlevraag: heeft de ontwikkeling baat bij de betreffende voorziening?

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de kosten van de voorziening en de (beoogde) ontwikkeling. Causaal verband wordt vertaald als een oorzaak/gevolg relatie. Dit brengt met zich mee dat aangetoond moet kunnen worden dat de betreffende kosten niet of niet als zodanig zouden zijn gemaakt indien de (beoogde) ontwikkeling niet zou hebben plaatsgevonden. Ook indien de kosten van een voorziening op een andere wijze gefinancierd worden, bijvoorbeeld via het hanteren van gebruikstarieven, dan zijn deze niet toerekenbaar. Controlevraag: Zouden de kosten niet of niet als zodanig zijn gemaakt indien de ontwikkeling niet zou hebben plaatsgevonden?

Proportionaliteit

Als verscheidene exploitatiegebieden profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld. Controlevraag: in welke mate profiteert het gebied van de voorziening?

2.3.2 Bovenplanse verevening artikel 6.13 lid 7 Wro

Er is sprake van bovenplanse verevening wanneer winstgevende locaties bijdragen aan de onrendabele top van ontwikkeling of herstructurering van andere gebieden in de gemeente of de regio, mits er een duidelijke ruimtelijke en of functionele relatie bestaat. Bijvoorbeeld de bijdrage vanuit de grondexploitatie van een nieuw bedrijventerrein aan de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Het bijdragen gaat via fondsvorming en is alleen afdwingbaar via een exploitatieplan en verloopt via de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Bovenplanse verevening is alleen mogelijk wanneer er een exploitatieplan wordt vastgesteld. Het betreft ondermeer natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en



culturele voorzieningen. De kosten moeten zijn onderbouwd in de structuurvisie van de gemeente.

2.3.3 Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen artikel 6.24 lid 1 Wro

Het gaat hier om kosten van ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente in een structuurvisie heeft aangemerkt als van maatschappelijk belang (een gewenste ruimtelijke ontwikkeling). De wet kent aan gemeenten beleidsvrijheid toe of en zo ja welke ontwikkelingen als maatschappelijk waardevol worden aangeduid. Op basis van artikel 6.24 lid 1 van de Wro kunnen gemeenten in onderhandelingen financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bedingen. Ook hier geldt dat de ruimtelijke en functionele relatie tussen de ontwikkeling en de bijdrage aantoonbaar is en is opgenomen in de structuurvisie. Het gaat hier om een bijdrage op vrijwillige basis voor kosten die niet op de kostensoortenlijst staan. Verhaal kan niet worden afgedwongen en vindt plaats via een anterieure overeenkomst. Het doel hiervan is dat ook vanuit het privaatrechtelijke spoor financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen bedongen kunnen worden. Het verschil met bovenplanse verevening is dat een bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling niet hoeft te voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

2.4 Plankostenscan

Het is wettelijk bepaald wat gemeenten (maximaal) mogen rekenen voor de plankosten in een grondexploitatie. De plankosten vormen een belangrijk onderdeel van de grondexploitatie en staan op de eerder benoemde kostensoortenlijst (zie bijlage 2). De hoogte van de plankosten (en VTU) kan worden bepaald in de zogenaamde plankostenscan. Deze scan biedt de gemeente en de bouwer inzicht in de hoogte van de verwachte gemeentelijke kosten bij bouwplannen. Gedacht moet worden aan voorbereidingskosten, planbegeleidingskosten en kosten van voorbereiding en toezicht op civieltechnische werken. De ministeriële regeling Plankosten Exploitatieplan 2017 is in werking getreden per 1 april 2017. Bij een exploitatieplan is een plankostenscan verplicht; in andere gevallen, bijvoorbeeld bij het sluiten van een anterieure overeenkomst kan het richtinggevend zijn.

2.5 BBV

In de Notitie Grondexploitaties (2016) doet de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) stellige uitspraken over de administratie van de bovenwijkse kosten, namelijk:

- Het activeren van bovenwijkse kosten, wanneer de kosten (nog) niet toegerekend kunnen worden aan een grondexploitatie;
- Sparen voor een voorziening bovenwijkse kosten in een fonds is niet meer toegestaan;
- Sparen kan nog wel, maar dan middels tussentijdse resultaatnemingen via de Algemene Reserve Grondexploitaties.

In de Notitie 'Faciliterend grondbeleid (2016) doet de commissie BBV ook stellige uitspraken over de administratie van voorbereidingskosten bij faciliterend grondbeleid, namelijk:

Het kwalificeren van voorbereidingskosten voor faciliterende exploitatieplannen of nog te sluiten anterieure overeenkomsten als 'nog te verrekenen kosten' onder de overlopende activa (ex BBV artikel 40a, lid b) is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro;
- De kosten mogen maximaal 5 jaar als overlopend actief blijven staan. Na maximaal 5 jaar moet het kostenverhaal zijn gerealiseerd danwel dienen de kosten te worden afgeboekt tlv. het jaarresultaat;
- Er is een besluit door de Raad of – indien gedelegeerd – het college genomen tot het maken van voorbereidingskosten voor facilitair grondbeleid in een aangewezen gebied voor het ontwikkelen van het exploitatieplan of tot het sluiten van een anterieure overeenkomst.



Daarnaast doen ze een stellige uitspraak over de administratie van gemaakte kosten die nog niet verhaald kunnen worden:

Als de gemeente kosten verhaalt op basis van een exploitatieplan, maar verrekening nog niet kan plaatsvinden doordat er nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of nog geen posterieure overeenkomst is gesloten, moeten de gerealiseerde nog te verhalen kosten te worden verantwoord als 'nog te verhalen kosten' onder de overlopende activa (ex BBV artikel 40a, lid b), voor zover wordt verwacht dat deze binnen 10 jaar nog verrekend kunnen worden. Als geen zicht is op een toekomstige verrekening dan rest slechts een 'niet in de balans opgenomen recht'.

2.6 Omgevingswet 2021

Naar verwachting treedt in 2021 de Omgevingswet in werking als vervanging van ondermeer de Wro. Deze wet vraagt om een hele andere werk- en denkwijze van overheden, burgers en bedrijven. Uitnodigingsplanologie, omgevingsdialog, co-creatie, allerlei termen die hun basis vinden in de Omgevingswet en die vragen om méér ruimte voor initiatieven, lokaal maatwerk en het geven en vragen van vertrouwen.

Naar verwachting zal de wijze van het kostenverhaal bij grondexploitaties niet ingrijpend veranderen.



3. Gemeentelijke uitvoering van het beleid

3.1 Traditie van actief grondbeleid

De gemeente Noordoostpolder kent een traditie van actief grondbeleid. Sinds lange tijd verwerft en ontwikkelt de gemeente grond met als doel een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De uitgangspunten van het grondbeleid zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid.

In de nieuwe Nota Grondbeleid is situationeel en opgavegericht grondbeleid het uitgangspunt. Dit betekent dat we per situatie bepalen of we actief of faciliterend grondbeleid toepassen of een combinatie van beide.

Kostenverhaal is bij actief grondbeleid verzekerd door middel van de uitgifte van grond. Er zijn echter gevallen waarbij de markt initiatieven oppakt. De gemeente treedt dan faciliterend op en heeft dan beleidsinstrumenten tot haar beschikking om het kostenverhaal te regelen.

Voorbeelden van initiatieven vanuit de markt zijn:

- de ontwikkeling van woningen door de woningcorporatie;
- de ontwikkeling van particuliere inbreidingslocaties;
- bedrijfsuitbreidingen (in het buitengebied);
- etc.

Dit hoofdstuk gaat in op het kostenverhaal door de gemeente Noordoostpolder bij ruimtelijke ontwikkelingen van marktpartijen.

3.2 Structuurvisie 2025

De structuurvisie 2025 vormt de basis voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Noordoostpolder. De te verhalen (bovenwijkse)kosten en kosten betrekking hebbend op ruimtelijke ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk ruimtelijk en functioneel te worden onderbouwd in deze visie.

3.3 Kostenverhaal

3.3.1 Voorkeur voor privaatrechtelijk kostenverhaal: de anterieure overeenkomst

In artikel 6.12 Wro wordt de mogelijkheid geboden om het kostenverhaal af te dwingen door middel van een exploitatieplan. Kostenverhaal via het exploitatieplan betreft publiekrechtelijk kostenverhaal. Tegenover publiekrechtelijk kostenverhaal staat het privaatrechtelijk kostenverhaal, in de vorm van het sluiten van een overeenkomst. De gemeente geeft de voorkeur aan privaatrechtelijk kostenverhaal. Dit scheelt in tijd en in geld in vergelijking met het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bovendien is de inhoud van een anterieure overeenkomst vormvrij en daarmee biedt het meer flexibiliteit.

Indien de privaatrechtelijke route niet leidt tot resultaat zal de gemeente alsnog een exploitatieplan moeten vaststellen. Het exploitatieplan vormt dan een 'stok achter de deur'.

3.3.2 Anterieure overeenkomst

Ten behoeve van het kostenverhaal bij initiatiefnemers van bouwplannen stellen we een anterieure overeenkomst op. Hierin is het kostenverhaal geregeld en daarnaast is er de mogelijkheid om kwaliteits- en locatie-eisen op te nemen.



3.3.3 Exploitatieplan

Indien er geen anterieure overeenkomst tot stand komt bij een bouwplan initiatief van een marktpartij, dan stelt de gemeente een exploitatieplan vast.

Vooralsnog heeft de gemeente één exploitatieplan vastgesteld, namelijk voor het glastuinbouwgebied Luttelgeest/ Marknesse.

3.3.4 Posterieure overeenkomst

Nadat een exploitatieplan is vastgesteld kan de gemeente alsnog een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten met een initiatiefnemende partij. Dit noemen we een posterieure overeenkomst. Een posterieure overeenkomst komt alleen voor in combinatie met een exploitatieplan.

3.4 Kostenverhaal versus gemeentelijke leges

In de verordening op de heffing en invordering van leges zijn de producten/beleidsvelden genoemd waarvoor leges zijn verschuldigd. Ook bij een aangewezen bouwplan zijn er leges verschuldigd voor de aanvraag van een principeverzoek, een omgevingsvergunning en/of het opstellen van een bestemmingsplan. De genoemde verordening staat los van het mogelijk van toepassing zijnde kostenverhaal middels een anterieure/posterieure overeenkomst.

3.5 Plankostenverhaal

Een belangrijk deel van het kostenverhaal betreft de plankosten.

Onder plankosten verstaan we planontwikkelingskosten en VTU-kosten (Voorbereiding, Toezicht, Uitvoering), die we maken bij grondexploitaties.

De hoogte van de verwachte plankosten van een bouwplan kunnen we op drie manieren (vooraf) schatten:

- Een specifieke capaciteitsraming (urenraming activiteiten * tarief), inclusief kosten Overhead;
- Een raming op basis van kengetallen;
- Een raming op basis van de Plankostenscan Wro (verplicht bij een exploitatieplan).

Aan de voorkant/ de initiatieffase rekenen we met een raming op basis van kengetallen. Verder in het proces, waarbij we meer informatie tot onze beschikking hebben kiezen we voor een capaciteitsraming. Ter onderbouwing en of ondersteuning van beide methodieken nemen we desgewenst de raming op basis van de Plankostenscan Wro ter hand.

3.6 Bovenwijkse voorzieningen, bovenwijkse verevening en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling

3.6.1 Bovenwijkse voorzieningen

De gemeente Noordoostpolder verhaalt de kosten van bovenwijkse voorzieningen op basis van de criteria profijt, causaliteit en toerekenbaarheid. De toerekenbaarheid per deelgebied bepalen we door middel van zoveel mogelijk objectieve cijfers.

3.6.2 Bovenwijkse verevening & bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling

In de structuurvisie 2025 staat opgenomen dat de gemeente Noordoostpolder niet werkt met bovenplanse verevening. Tekorten worden afgedekt met de Algemene Reserve Grondexploitaties.

In de structuurvisie is ook opgenomen dat de gemeente geen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen in rekening brengt.

3.7 Uitgangspunt bij kostenverhaal

Voorkeur voor het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarin het kostenverhaal is geregeld en daarnaast locatie- en kwaliteitseisen zijn gesteld.



4. Bijlage 1: Bouwplannen (Bro, 6.2.1)

Artikel 6.2.1

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 m² 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- **f.** de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.



5. Bijlage 2: Kostensoortenlijst (Bro, 6.2.3 – 6.2.6)

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.

Artikel 6.2.6

Met betrekking tot de kostensoorten, bedoeld in [artikel 6.2.4, onder a en g tot en met j](#), kunnen bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de hoogte en de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Bij deze regels kan een onderscheid worden gemaakt naar type locatie en de aard en omvang van een project.

