

# **NOTA KOSTENVERHAAL**

## **Deel 1: Beleidsdeel**

Auteur(s) Planontwikkeling  
Datum 23 april 2015  
Versie 1.0  
Status Definitief, vastgesteld door de  
raad op 19 mei 2015





## Inhoudsopgave

0.	Samenvatting.....	1
1.	Inleiding.....	3
2.	De soorten te verhalen kosten .....	4
3.	Het kader voor kostenverhaal .....	5
	3.1. Privaatrechtelijk spoor .....	5
	3.2. Publiekrechtelijk spoor .....	5
4.	Uitwerking kostenverhaal voor Westland .....	7
	4.1. Verschil met de huidige nota Reserve Bovenwijkse Voorzieningen .....	7
	4.2. Het financiële kader .....	7
	4.2.1. De regimes van kostenverhaal voor kosten van Bovenwijkse Voorzieningen .....	8
	4.2.2. Wijze van toerekening kosten van Bovenwijkse Voorzieningen .....	8
	4.2.3. Actualisatie Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV) .....	9
	4.3. Financiering en dekking.....	9
	4.4. Het organisatorisch kader .....	10
5.	Aandachtspunten .....	12
Bijlage 1:	De soorten te verhalen kosten .....	13
Bijlage 2:	Aangewezen bouwplan en exploitatieplan .....	16
Bijlage 3:	Limitatieve lijst van verhaalbare kosten van grondexploitatie .....	17
Bijlage 4:	Bepaling exploitatiebijdrage op basis van draagkracht .....	18
Bijlage 5:	Limitatieve lijst van voorzieningen .....	19
Bijlage 6:	Begrippenlijst .....	20



## 0. Samenvatting

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 vastgesteld. In de structuurvisie is een strategische uitvoeringsagenda opgenomen, met daarin een paragraaf over kostenverhaal.

Onder kostenverhaal wordt hier verstaan dat de gemeente de kosten van grondexploitatie in rekening brengt bij grondeigenaren in een gebied waar bouwmogelijkheden worden ontwikkeld. Kosten van grondexploitatie zijn onder andere de kosten van het bouwrijp maken van een locatie.

De gemeentelijke structuurvisie geeft met de paragraaf over kostenverhaal een kader voor het toe te passen kostenverhaal, dat in deze nota verder uitgewerkt wordt.

Met deze nota kostenverhaal willen we een betere aansluiting bij de Wro bereiken, uitvoering geven aan de aanbeveling uit het rapport van de Rekenkamercommissie over het grondbeleid en transparantie en uniformiteit betrachten in de berekening van afdrachten aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV).

De basis voor het kostenverhaal is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De wet gaat uit van vier soorten te verhalen kosten bij gebiedsontwikkeling, te weten:

1. gebiedseigen kosten;
2. bovenwijkse voorzieningen;
3. bovenplanse kosten (verevening);
4. bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeenten zijn verplicht de kosten van grondexploitatie te verhalen op exploitanten en/of grondeigenaren van bouwplannen. De kosten van (bovenwijkse) voorzieningen maken onderdeel uit van deze kosten.

Bovenwijkse voorzieningen zijn vaak infrastructurele werken die moeten worden aangelegd vanwege de effecten die nieuwbouwprojecten kunnen hebben op hun (wijdere) omgeving. Denk daarbij aan voorzieningen als wegen en paden, parkeerplaatsen en rioleringsystemen. Het zijn ingrepen die veelal van civieltechnische aard zijn.

Naast de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen kunnen gemeenten ook bijdragen vragen voor bovenplanse kosten (verevening tussen verliesgevende en winstgevende locaties) en voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het kostenverhaal voor deze twee soorten kosten blijkt echter niet effectief toe te passen. Bovendien vervallen deze twee mogelijkheden van kostenverhaal in de nieuwe Omgevingswet die in voorbereiding is.

Er wordt om die reden afgezien van het instellen van een reserve voor bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.

In deze nota is het kader uitgewerkt hoe de gemeente de verhaalbare kosten op bouwplannen voor bovenwijkse voorzieningen berekent.

De beleidsinzet is en blijft om de toerekenbare kosten van bovenwijkse voorzieningen bij grondeigenaren in rekening te brengen. De economische uitvoerbaarheid van plannen is alleen haalbaar als ook anderen meebetalen. De gemeente is daarbij één van de investerende partijen. Maar we kunnen en willen de verantwoordelijkheid hiervoor niet alleen nemen. Investerings in de



omgeving komen iedereen ten goede. Het is daarom niet meer dan billijk dat initiatiefnemers hieraan bijdragen.

In de huidige situatie worden de kosten van alle bovenwijkse voorzieningen bij elkaar opgeteld. Een deel van de kosten wordt toegerekend aan de bestaande bebouwing (40%). Het andere deel van de kosten (60%) wordt volgens een uniform tarief over alle nieuwbouwlocaties verdeeld.

In de nieuwe voorgestelde situatie wordt onderscheid gemaakt in bovenwijkse voorzieningen die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur (het kern netwerk), waar heel Westland profijt van heeft en bovenwijkse voorzieningen die aan enkele direct aangesloten gebieden zijn toe te rekenen. Als hoofdinfrastructuur wordt begrepen de Vlinderstructuur Westland, zoals omschreven in de structuurvisie.

De voorzieningen die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur worden geacht voor geheel Westland profijt op te leveren.

De overige voorzieningen worden conform de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit toegerekend aan nieuwbouwlocaties en bestaande bebouwing.

Om de kosten van de hoofdinfrastructuur proportioneel toe te kunnen rekenen aan nieuwbouwlocaties, is de omvang van de verschillende functies omgezet naar één rekeneenheid, een woningequivalent (weq).

De toerekening van de te verhalen kosten voor de hoofdinfrastructuur vindt plaats op basis van de verdeling tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe (toegevoegde) bebouwing (dat zijn de nieuwbouwlocaties). Er is geïventariseerd welke investeringen voor zover nu bekend er vanaf peildatum 1 januari 2014 t/m 31 december 2020 aan bovenwijkse voorzieningen worden gedaan.

Vervolgens is met behulp van het verkeersmodel bepaald welk deel van de investeringen het gevolg zijn van de autonoom gegroeide behoefte van de bestaande bebouwing (dus exclusief nieuwbouwlocaties). Dat deel van de investeringen (80%) komt ten laste van de algemene dienst, want is niet toe te rekenen aan nieuwbouwlocaties. Het resterende deel (20%) komt dan via de RBV voor rekening van de nieuwe bebouwing (nieuwbouwlocaties) en wordt op basis van de berekende woningequivalenten over de verschillende nieuwbouwlocaties verdeeld.

Volgens de Wro kunnen er op een nieuwbouwontwikkeling niet meer kosten verhaald worden dan dat er opbrengsten tegenover staan (macro-aftopping). Door de economische crisis hebben ontwikkelaars grote moeite om hun exploitatie sluitend te krijgen. Dit is vooral op binnenstedelijke ontwikkelingen van toepassing. Bij een niet sluitend exploitatieplan heeft de gemeente de keuze om geen medewerking te verlenen aan het plan vanwege economische onhaalbaarheid, of het gehele tekort op het plan voor haar rekening nemen als er groot belang aan het plan gehecht wordt. De bijdrage aan de RBV kan daardoor mogelijk (deels) niet in rekening worden gebracht.

Voorts is het volgens de Wro mogelijk om op toekomstige bouwplannen ook kostenverhaal toe te passen en deze mee te laten betalen aan bovenwijkse voorzieningen die, vooruitlopend op de nieuwbouwontwikkeling, worden gerealiseerd. De te verwachten inkomsten moeten dan wel in de begroting worden geraamd. Gelet op de onzekerheid of de nieuwbouwontwikkeling ook feitelijk gerealiseerd wordt, moet voor dat risico een risicoreservering getroffen worden.



## 1. Inleiding

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 vastgesteld. In de structuurvisie is een strategische uitvoeringsagenda opgenomen, met daarin een paragraaf over kostenverhaal. De structuurvisie geeft daarmee een kader voor het toe te passen kostenverhaal, dat in deze nota verder uitgewerkt wordt.

Met deze nota kostenverhaal willen we een betere aansluiting bij de Wro bereiken, uitvoering geven aan de aanbeveling uit het rapport van de Rekenkamercommissie over het grondbeleid en transparantie en uniformiteit betrachten in de berekening van afdrachten aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV).

De basis voor het kostenverhaal is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Wro en Bro gaan uit van vier soorten te verhalen kosten bij gebiedsontwikkeling, te weten:

1. gebiedseigen kosten;
2. bovenwijkse voorzieningen;
3. bovenplanse kosten (verevening);
4. bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

Aangezien voor de laatste 2 soorten te verhalen kosten de verhaalbaarheid geregeld moet zijn in de structuurvisie, is met het opstellen van de nota kostenverhaal gewacht tot de structuurvisie was vastgesteld. Al snel bleek dat het verhaal van bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen weinig effectief is, zodat het niet toegepast zal worden in Westland.

Aangezien het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen op basis van de huidige nota nog steeds toegepast kon worden is geen prioriteit gegeven aan het tot stand komen van een nieuwe nota.

In hoofdstuk 2 wordt op de soorten te verhalen kosten ingegaan. In hoofdstuk 3 wordt het kader voor kostenverhaal geschetst. Hoofdstuk 4 geeft de uitwerking voor Westland.



## **2. De soorten te verhalen kosten**

Zoals in de samenvatting en inleiding is vermeld gaan de Wro en Bro uit van vier soorten te verhalen kosten bij gebiedsontwikkeling, te weten:

1. gebiedseigen kosten;
2. bovenwijkse voorzieningen;
3. bovenplanse kosten (verevening);
4. bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

In de praktijk passen we in Westland alleen het kostenverhaal voor gebiedseigen kosten en bovenwijkse voorzieningen toe. Het kostenverhaal voor de overige twee soorten kosten blijken niet effectief toe te passen. In bijlage 1 wordt hier nader op ingegaan en worden de vier soorten te verhalen kosten verder toegelicht.



### 3. Het kader voor kostenverhaal

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid tot het verhalen van kosten van grondexploitaties. De gemeente is ook verplicht de kosten die ze maakt voor grondexploitaties te verhalen op de exploitanten.

Het verhalen van grondexploitatiekosten kan geschieden via het privaatrechtelijke spoor (sluiten van overeenkomsten) en het publiekrechtelijke spoor (via de vaststelling van een exploitatieplan).

#### 3.1. Privaatrechtelijk spoor

De Wro biedt een wettelijke basis voor het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten over grondexploitaties tussen gemeenten en projectontwikkelaars en/of particuliere (grond)eigenaren. De Wro kent twee typen overeenkomsten over de grondexploitatie:

- anterieure overeenkomst: de anterieure overeenkomst wordt bij aanvang van een project gesloten, **voordat** een exploitatieplan wordt vastgesteld. De gemeente kan vrij onderhandelen met de contractpartner over het kostenverhaal. Daarbij dient de gemeente de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de Algemene wet bestuursrecht in acht te nemen. De drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn nog niet van toepassing. In de anterieure fase kunnen, naast de wettelijk verplicht te verhalen kosten, ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen buiten het exploitatiegebied. De gemeente dient wel minimaal de wettelijk verhaalbare kosten op basis van de drie criteria te verhalen.
- posterieure overeenkomst: de posterieure overeenkomst wordt gesloten **nadat** het exploitatieplan is vastgesteld. In de posterieure fase is de onderhandelingsvrijheid ingeperkt. Afspraken die in de posterieure overeenkomst worden gemaakt mogen niet afwijken van het exploitatieplan zoals deze in het publiekrechtelijke spoor tot stand is gekomen. De drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn hier van toepassing. Bij het opstellen van een exploitatieplan moet al inzichtelijk gemaakt worden wat de omvang van het kostenverhaal is en welke kosten in rekening gebracht worden. Indien de particuliere partij geen overeenkomst wenst af te sluiten, zullen de verhaalbare kosten bij afgifte van de bouwvergunning in rekening worden gebracht.

#### 3.2. Publiekrechtelijk spoor

De gemeente is volgens de Wro verplicht de kosten van grondexploitatie, zoals in de wet omschreven (zie bijlage 3), op particuliere grondeigenaren te verhalen. De gemeente volgt hiervoor het publiekrechtelijke spoor.

De verplichting om het publiekrechtelijke spoor te volgen is gekoppeld aan twee voorwaarden. Op de eerste plaats dient er sprake te zijn van een ruimtelijk besluit op grond van de Wro, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. De tweede voorwaarde is dat er sprake dient te zijn van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro en omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (bijlage 2).

Voor het verhalen van grondexploitatiekosten dient de gemeente bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal.

De gemeenteraad kan in een aantal door de wetgever expliciet benoemde gevallen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen (Wro artikel 6.12 lid2 en Bro artikel 6.2.1a, zie bijlage 2).





De exploitatiebijdrage wordt voldaan via de omgevingsvergunning. Van belang is dat de locatieontwikkeling de kosten kan dragen. Als de kosten verhaald worden op basis van een exploitatieplan, geldt dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn. Na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, vindt een afrekening plaats. Hiertoe worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten. De begrenzing en eindafrekening worden niet toegepast bij anterieure of posterieure overeenkomsten, tenzij de initiatiefnemer met de gemeente een dergelijke constructie is overeengekomen.



## 4. Uitwerking kostenverhaal voor Westland

Eerder is aangegeven dat het verhalen van de buitenplanse kosten alleen voor de bovenwijkse voorzieningen realistisch is. De uitwerking van het kostenverhaal voor het verhalen van buitenplanse kosten beperkt zich dan ook tot de bovenwijkse voorzieningen.

### 4.1. Verschil met de huidige nota Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

Westland hanteert met het huidige beleid voor bovenwijkse voorzieningen een vast tarief voor woningen en overige functies. Bij woningen wordt onderscheid gemaakt in sociale woningen en marktsector woningen.

De tarieven zijn als volgt:

- Sociale woning: € 500/woning
- Marktsector woning: € 3.000/woning
- Overige functies: € 17,50/m<sup>2</sup>

De bijdragen worden in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV) gestort.

Er is bij het opstellen van de huidige nota een afweging gemaakt hoeveel profijt de bestaande bebouwing heeft van de beoogde bovenwijkse voorzieningen. Dit is vertaald in de verhouding tussen het deel dat vanuit de reserve aan de bovenwijkse voorzieningen wordt bijgedragen (60%) en het deel dat de gemeente vanuit de algemene middelen bijdraagt (40%). Voorts is er vanuit gegaan dat elke nieuwbouwlocatie in gelijke mate profijt ondervindt van de te realiseren voorzieningen.

In de huidige Wro zijn de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit wettelijk vastgesteld als voorwaarden om kosten toe te kunnen rekenen aan gebiedsontwikkelingen. Het is daarom niet meer mogelijk om bij het opstellen van exploitatieplannen zonder meer uit te gaan van de tarieven uit de huidige nota. Voor elke locatie moet nu expliciet beoordeeld worden van welke bovenwijkse voorzieningen ze profijt heeft en welk aandeel toerekenbaar is.

In deze nota is uitgewerkt hoe de drie criteria worden toegepast en hoe dat uitwerkt voor de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen aan nieuwbouwlocaties.

### 4.2. Het financiële kader

Het uitgangspunt voor het financiële kader blijft, dat er sprake is van een RBV, waarin de bijdragen vanuit exploitatiegebieden gestort worden. De voorzieningen met een bovenwijkse karakter worden benoemd en opgenomen met een raming van de investering in een overzicht, dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Met het in werking treden van de Wro zijn in de posterieure fase de volgende criteria van toepassing bij het bepalen van de afdracht aan de RBV:

1. Profijtbeginsel: de locatie moet substantieel profijt ondervinden van de aan te leggen voorzieningen.
2. Toerekenbaarheid: er moet een duidelijk causaal verband zijn met daadwerkelijk voor de locatie gemaakte kosten. Dat wil zeggen: het gaat om kosten die niet gemaakt zouden worden als de locatie niet zou worden ontwikkeld, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van de locatie.

3. Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze dus meer bij aan de kosten.

Op basis van deze criteria wordt per locatie de afdracht aan de RBV bepaald.

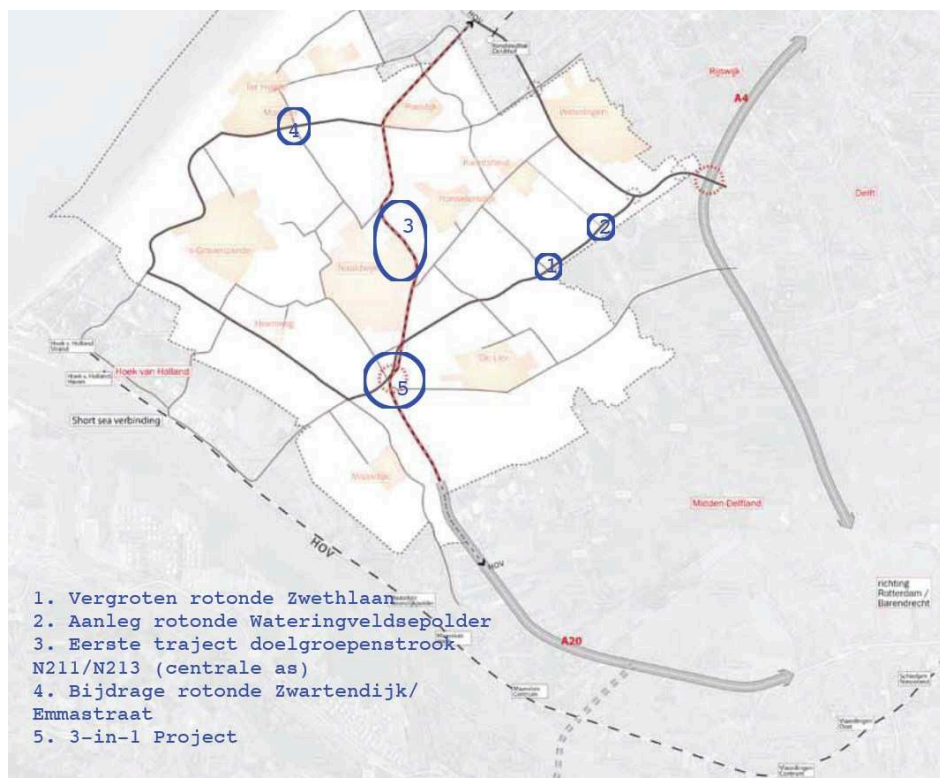
#### 4.2.1. De regimes van kostenverhaal voor kosten van Bovenwijkse Voorzieningen

De kosten van als bovenwijkse voorziening bestempelde werken dienen te worden verdeeld over de gebieden die profijt hebben van de voorziening. Dit kunnen nieuw te ontwikkelen gebieden zijn en bestaande bebouwde gebieden. Het aandeel in de kosten voor bestaand bebouwd gebied dat profijt heeft van de voorziening wordt betaald vanuit de algemene middelen. Het aandeel voor nieuw te ontwikkelen gebieden wordt betaald vanuit de plannen en projecten (exploitaties) die profijt hebben van de voorziening. Op hoofdlijnen zijn er twee situaties (fases) waarin kostenverhaal op bouwplannen wordt toegepast:

1. er is nog geen vastgesteld bestemmingsplan met exploitatieplan. Het bouwplan verkeert in de anterieure fase.
2. er is een vastgesteld bestemmingsplan met exploitatieplan. Het bouwplan verkeert in de posterieure fase.

#### 4.2.2. Wijze van toerekening kosten van Bovenwijkse Voorzieningen

De wetgever heeft geen richtlijnen gegeven voor het toepassen van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit bij bovenwijkse voorzieningen. Gemeenten worden geacht naar redelijkheid en billijkheid de afdracht t.b.v. de RBV te bepalen, waarbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten worden genomen.



**De vlinderstructuur**



Voor het toerekenen van kosten wordt onderscheid gemaakt in bovenwijkse voorzieningen die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur (het kern netwerk), waar heel Westland profijt van heeft en bovenwijkse voorzieningen die aan enkele direct aangesloten gebieden zijn toe te rekenen. Als hoofdinfrastructuur wordt begrepen de Vlinderstructuur Westland, zoals omschreven in de structuurvisie.

De voorzieningen die onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur worden verhaald op basis van de verdeling tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe (toegevoegde) bebouwing<sup>1</sup> (de nieuwbouwlocaties).

De overige voorzieningen worden conform de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit toegerekend aan de nieuwbouwlocaties en de bestaande bebouwing.

In de uitvoeringsnota is deze wijze van toerekening uitgewerkt voor de bekende plannen. De lijst met plannen zal jaarlijks geactualiseerd worden. De berekening van de bijdrage per woningequivalent voor de hoofdinfrastructuur zal jaarlijks worden herijkt.

#### 4.2.3. Actualisatie Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV)

Als basis voor de verdere uitwerking van het verloop van de RBV is voor het volume aan stortingen in de RBV uitgegaan van de reeds afgesloten overeenkomsten. Voor de projecten waarvoor nog geen overeenkomst is afgesloten zal per geval bepaald moeten worden welke afdracht aan de RBV verhaald kan worden. Zodra de hoogte van de afdracht duidelijk is, hetzij door het afsluiten van een anterieure overeenkomst, hetzij door een vastgesteld exploitatieplan, kan de afdracht opgenomen worden in het overzicht van het verloop van de RBV.

Bovenwijkse voorzieningen worden opgenomen in het genoemde overzicht, wanneer een concreet besluit tot realisatie is genomen en bij toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit kosten toegerekend kunnen worden aan nieuwbouwlocaties.

Voor de actualisatie van de RBV is als basis de bestaande projectenlijst van de RBV genomen, waarbij tevens aangesloten wordt bij de investeringslijst.

In de prognose voor de voeding van de RBV zijn alleen die projecten meegenomen, waarvoor reeds een overeenkomst is afgesloten, of waarvoor een vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie wordt gevoerd.

Voor de projecten die onttrekken aan de reserve is aangesloten bij het Meerjaren Investerings Programma (MIP).

De te beschouwen periode heeft een tijdshorizon tot en met 2018. Deze periode sluit aan bij de tijdshorizon van het meerjaren investeringsprogramma (MIP). Tevens wordt een doorkijk geboden in het verwachte verloop in de daarop volgende jaren (tot en met 2020) op basis van de nu bekende potentiële projecten.

De lijst van projecten zal jaarlijks geactualiseerd worden en een voortschrijdend perspectief van 4 jaar hebben.

#### 4.3. Financiering en dekking

De benodigde investeringen voor de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen kunnen potentieel worden gedekt uit de volgende voedingsbronnen :

---

<sup>1</sup> De werkwijze is door drs. H.G.M. Nijland (voorheen werkzaam bij de gemeente Apeldoorn en als zelfstandig adviseur) ontwikkeld en in Apeldoorn toegepast, zowel bij anterieure overeenkomsten als bij exploitatieplannen.



- Uitgifte van gronden (bij actieve grondexploitaties welke onderdeel uitmaken van het Meerjaren Perspectief Gebiedsontwikkeling);
- Bijdragen van derden (projectontwikkelaars etc.) via overeenkomsten;
- Bijdragen en subsidies van andere overheden (Rijk, Provincie, Stadsgewest);
- Bijdragen en subsidies van de gemeente (uit reserves en/of algemene middelen);
- Bijdragen die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De verdeling over de verschillende dekkingsmiddelen van de investeringen wordt als volgt bepaald:

- a) De netto investering wordt bepaald door het bruto investeringsbedrag te verminderen met het bedrag aan subsidies dat van andere overheden verkregen wordt;
- b) De netto investering wordt proportioneel toegerekend aan de gebate gebieden/locaties (bestaand, in ontwikkeling en toekomstig);

Het profijt voor bestaand bebouwd gebied komt ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

De volgende uitgangspunten m.b.t. de RBV worden gehanteerd:

1. aan de RBV wordt geen rente toegevoegd;
2. een negatief saldo van de RBV per 31 december van een boekjaar is niet toegestaan (BBV voorschrift);
3. stortingen in de RBV dienen plaats te vinden in het jaar waarin de opbrengsten vanuit de projecten worden ontvangen;
4. onttrekkingen uit de RBV vinden plaats in het jaar waarin het krediet voor een benoemde investering beschikbaar is gesteld en worden, afhankelijk van de soort van investering, overgeboekt naar de Bestemmingsreserve dekking investering maatschappelijk nut danwel Bestemmingsreserve dekking investering economisch nut.
5. er wordt uit de bovengenoemde reserves niet meer onttrokken dan bij de kredietaanvraag beschikbaar is gesteld;
6. onttrekkingen uit de Bestemmingsreserve dekking investering maatschappelijk nut c.q. Bestemmingsreserve dekking investering economisch nut kunnen pas plaatsvinden nadat uitgaven ten behoeve van de investeringen hebben plaatsgevonden.
7. Indien de werkelijke kosten van de investering lager zijn dan het beschikbaar gestelde budget, wordt de bijdrage uit de RBV op basis van de gehanteerde uitgangspunten naar beneden bijgesteld.
8. indien de RBV niet voldoende is om de eerder bedoelde onttrekking te realiseren, wordt de betreffende investering voor dat deel geactiveerd totdat de RBV weer voldoende van omvang is;
9. aan de investering die als gevolg van de onder 8 genoemde handelswijze per 31 december een boekwaarde heeft, wordt geen rente bijgeschreven.

#### **4.4. Het organisatorisch kader**

Het beheer van de RBV ligt bij de afdeling Planontwikkeling. Dit is een logische plaats, gezien de verantwoordelijkheid van de afdeling Planontwikkeling voor het opstellen van de overeenkomsten en grondexploitaties waarin de afdrachten aan de reserves worden vastgelegd.

Onder het beheer wordt het volgende verstaan:

- het innen van de afdrachten en deze vervolgens in de reserve storten;
- het onttrekken van bijdragen aan de reserve t.b.v. benoemde bovenwijkse voorzieningen;



- jaarlijks actualiseren van de lijst projecten die afdragen en onttrekken aan de reserve, inclusief de geprognosticeerde afdrachten en onttrekkingen;
- bewaken van de cashflow van de reserve;
- rapporteren in de jaarrekening over het verloop van de reserve.

Het jaarlijks actualiseren van de lijst projecten zal in nauw overleg gebeuren met de betrokken afdelingen. De geprognosticeerde afdrachten en onttrekkingen worden in de programmabegroting verwerkt. Voor zover nog niet gebeurd, worden de geactualiseerde lijst bovenwijkse voorzieningen en de investeringslijst uit de meerjarenbegroting op elkaar afgestemd.



## 5. Aandachtspunten

In deze Nota Kostenverhaal wordt uitgegaan van een aantal aspecten:

- Een investeringsniveau van de te realiseren voorzieningen (incl. prijscorrectie per jaar als gevolg van inflatie). Gelet op de relatief lange looptijd kunnen er ontwikkelingen optreden die het kostenniveau beïnvloeden door externe factoren zoals sterke prijsstijgingen en regelgeving. Hierdoor ontstaat een risico. Jaarlijkse herzieningen kunnen hierin sturingselementen geven en inzicht in de ontwikkelingen houden.
- Door afwijkingen in de planning (met name het eerder aanleggen van voorzieningen of vertragen/vervallen van bouwprojecten) kunnen er financieringsproblemen ontstaan als gevolg van het niet meer in lijn zijn met bijdragen en subsidies.
- De term Reserve dient gezien te worden in de betekenis van een financieringsbron van bovenwijkse voorzieningen welke uitsluitend voor de aangewezen projecten is bedoeld. Anders gezegd: er is geen vrijelijk besteding van de reserve mogelijk.



## Bijlage 1: De soorten te verhalen kosten

De Wro en Bro gaan uit van vier soorten te verhalen kosten bij gebiedsontwikkeling, te weten:

1. gebiedseigen kosten;
2. bovenwijkse voorzieningen;
3. bovenplanse kosten (verevening);
4. bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen.

In de nieuwe Omgevingswet die in voorbereiding is, zal het kostenverhaal voor bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen komen te vervallen.

Hierna worden de vier soorten te verhalen kosten verder toegelicht.

### Gebiedseigen kosten

De Bro somt de kosten op die door middel van een exploitatieplan kunnen worden verhaald (artikel 6.2.3 tot en met artikel 6.2.7 Bro, zie bijlage 3). De opsomming is limitatief. Tot de gebiedseigen kosten die kunnen worden verhaald behoren in ieder geval alle kosten om het exploitatiegebied juridisch en technisch bouwrijp te maken, met inbegrip van de plan- en procedurekosten (waaronder de gemeentelijke apparaatskosten). Hieronder vallen ook kosten voor werkzaamheden die niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, maar wel noodzakelijk zijn voor en volledig toerekenbaar zijn aan de betreffende gebiedsontwikkeling.

De gebiedseigen kosten verhalen we volledig op de betreffende gebiedsontwikkeling. Indien er meerdere eigenaren binnen een gebieds-/locatieontwikkeling zijn verdelen we de kosten, voor het bepalen van de exploitatiebijdrage, op basis van draagkracht (in bijlage 4 wordt uitgelegd hoe de verdeling naar draagkracht wordt berekend).

### Bovenwijkse voorzieningen

In de Wro en het Bro is het begrip voorziening en de verhaalbaarheid van kosten verder uitgewerkt en gedefinieerd. In het Bro (artikel 6.2.5) is een gelimiteerde lijst opgenomen van voorzieningen, waarop kostenverhaal van toepassing is. Deze lijst is in bijlage 5 opgenomen. Deze voorzieningen betreffen onder meer nutsvoorzieningen, riolering, wegen, infrastructuur voor openbaar vervoer, voorzieningen, groenvoorzieningen, openbare niet-commerciële sportvoorzieningen, openbare verlichting, straatmeubilair, speeltoestellen e.d.

In de (herziene) Handreiking Grondexploitatiewet (SDU Uitgevers bv, Den Haag 2010) wordt een bovenwijkse (meerwijkse) voorziening als volgt omschreven:

*"een voorziening, die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden."*

Wanneer een voorziening aangelegd wordt ten behoeve van meerdere locaties (hieronder kan ook bestaand bebouwd gebied vallen) is er sprake van een bovenwijkse voorziening. Een bovenwijkse voorziening is meestal buiten het exploitatiegebied gesitueerd, maar kan ook (gedeeltelijk) daarbinnen liggen.

Voorbeelden van bovenwijkse voorzieningen zijn: de aanleg van een randweg, het saneren van een milieuhinderlijk bedrijf en de aanleg van een rotonde.

Opgemerkt moet worden dat er slechts een bijdrage mogelijk is uit de RBV bij een nieuw te realiseren werk, of vanwege uitbreidingen te reconstrueren werk. Onderhoudswerken zijn





uitgesloten van opname. Voor het verrichten van onderhoudswerken krijgen gemeenten separate financiële middelen.

Gebouwde voorzieningen zoals voor cultuur, sport, welzijn e.d. vallen niet onder de voorzieningen waarvoor kostenverhaal mogelijk is.

Kostenverhaal voor voorzieningen is afdwingbaar bij exploitatiegebieden die profijt hebben van de voorzieningen, ongeacht of ze binnen of buiten het exploitatiegebied vallen. Er dient dan wel aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit te worden voldaan.

### **Bovenplanse kosten**

Van bovenplanse kosten (bovenplanse verevening) wordt gesproken bij verevening tussen locaties, waarbij bij de ene locatie een exploitatiewinst wordt verwacht en bij de andere een exploitatieverlies.

In een structuurvisie dient tot uitdrukking te komen dat de locaties ruimtelijk en functioneel aan elkaar gerelateerd zijn. Bovenplanse kosten behoren tot de afdwingbaar te verhalen kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro).

Uit de parlementaire behandeling van de Grondexploitatiewet blijkt dat het Kabinet nagenoeg geen ruimte ziet om deze kostenpost als afdwingbare kosten via het exploitatieplan effectief te laten zijn. Zo geeft de Minister aan dat er tussen de locaties waarbinnen de bovenplanse verevening plaatsvindt, een ruimtelijke en functionele samenhang dient te zijn. Uit de gebruikte voorbeelden valt af te leiden dat dit inhoudt dat er dient te worden verevend tussen gelijksoortige functies, zoals woonlocaties met woonlocaties en dus niet bedrijvenlocaties met woonlocaties. Vervolgens dienen de locaties ook wat betreft de onderlinge afstand samenhang te hebben. Daarnaast geeft de Minister aan dat met name het toepassen van de drie criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) er voor zorgt dat het kostenverhaal niet effectief zal zijn.

Gelet op het bovenstaande zal voor deze vorm van kostenverhaal vooralsnog geen fonds worden ingesteld. In de structuurvisie worden ook geen concrete locaties benoemd waartussen kostenverevening kan plaatsvinden waarbij de drie criteria van toepassing zijn,

### **Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen**

Op basis van artikel 6.24, lid 1, sub a van de Wro mag de gemeente in de anterieure fase met een particuliere ontwikkelaar afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen, welke zijn gelegen buiten de locatie. Voorwaarde is, dat in een vastgestelde structuurvisie die ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen.

De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet in de Wet gedefinieerd. Vanuit de behandeling van de Wet in de Tweede Kamer kunnen de volgende voorbeelden worden genoemd:

- rood (bebouwing) voor groen (natuur/groenvoorzieningen) arrangementen;
- natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur in een ander gebied;
- saneren en opknappen oude bedrijventerreinen;
- parkeervonds.

In de structuurvisie worden de volgende doelen genoemd, waarvoor een bijdrage voor de reserve ruimtelijke ontwikkelingen gevraagd kan worden:

- Parkeervoorzieningen;
- Groenvoorzieningen;
- Verevening sociale woningbouw;

- Verevening bedrijfsterreinen;
- Verevening maatschappelijke doeleinden;

Aangezien marktpartijen onder de huidige omstandigheden moeite hebben om tot een sluitende exploitatie voor hun projecten te komen zullen er naar verwachting geen bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen overeengekomen worden. Er wordt om die reden afgezien van het instellen van een reserve voor ruimtelijke ontwikkelingen.

### Samenvatting wettelijk kader

In onderstaand schema wordt het wettelijk kader voor kostenverhaal samengevat.

	Gebiedseigen kosten	Bovenwijkse voorzieningen	Bovenplanse kosten (verevening)	Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen
<b>Anterieure overeenkomst</b>	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar
<b>Posteriere overeenkomst</b>	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar
<b>Omgevingsvergunning</b>	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Verhaalbaar	Niet verhaalbaar
<b>Afdwingbaar/ verplicht</b>	Ja	Ja	Ja	Nee
<b>Eindafrekening/ calculatie</b>	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning	Facultatief bij anterieure overeenkomst, maar verplicht bij bijdrage via omgevingsvergunning	N.v.t.
<b>Toetsingscriteria</b>	N.v.t.	Niet bij anterieure overeenkomst, maar wel bij posteriere overeenkomst of omgevingsvergunning	Niet bij anterieure overeenkomst, maar wel bij posteriere overeenkomst of omgevingsvergunning	N.v.t.
<b>Kostensoortenlijst</b>	Ja	Ja	Nee, maar wel direct in de wet opgenomen (Wro art. 6.13 lid 7)	Nee
<b>Onderdeel structuurvisie</b>	N.v.t.	Niet noodzakelijk	Noodzakelijk	Noodzakelijk
<b>Fondsvorming</b>	N.v.t.	Facultatief	Verplicht	Facultatief

## Bijlage 2: Aangewezen bouwplan en exploitatieplan

### Artikel 6.12 (Wro)

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.
2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:
  - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
  - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
  - c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### Artikel 6.2.1 (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.

### Artikel 6.2.1a (Bro)

Als gevallen als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de wet worden aangewezen de gevallen waarin:

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



### **Bijlage 3: Limitatieve lijst van verhaalbare kosten van grondexploitatie**

#### **Artikel 6.2.4 (Bro)**

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, opstellen, 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.



## **Bijlage 4: Bepaling exploitatiebijdrage op basis van draagkracht**

Voor het bepalen van de hoogte van de exploitatiebijdrage via een exploitatieplan voorziet artikel 6.17 en (vooral) artikel 6.18 van de Wro. De kostentoedelingsmethodiek zoals bepaald in artikel 6.18 Wro geeft aan in welke mate we kosten en opbrengsten aan een (grond)eigenaar binnen het exploitatiegebied toe rekenen. De exploitatiebijdrage komt tot stand door gebruik te maken van gewogen eenheden. Voor het bepalen van gewogen eenheden gelden uitgiftecategorieën. De uitgiftecategorie die in een exploitatiegebied naar verhouding de hoogste opbrengst genereert, behoort ook het meest bij te dragen aan de grondexploitatie. De Wro kent geen expliciete categorisering. We onderscheiden vijf uitgiftecategorieën: woningbouw, bedrijvigheid, toerisme & recreatie, (semi-)commerciële voorzieningen en (sociaal-) maatschappelijke voorzieningen. Zo nodig wordt binnen een uitgiftecategorie een nader onderscheid aangebracht.

Aan de uitgiftecategorieën worden basiseenheden gekoppeld. Deze basiseenheden vertalen zich in bijvoorbeeld wooneenheden, vierkante meters grondoppervlak of vierkante meters vloeroppervlak. Bij de verschillende uitgiftecategorieën kunnen afzonderlijke basiseenheden worden gehanteerd. Om de kosten om te kunnen slaan, worden alle soorten basiseenheden omgezet naar equivalenten, oftewel gewichtsfactoren.

Om de exploitatiebijdrage per (grond)eigenaar binnen een exploitatiegebied te bepalen worden de grondexploitatiekosten door het totaal aan gewogen eenheden gedeeld en vervolgens vermenigvuldigd met het aantal gewogen eenheden per (grond)eigenaar.



## Bijlage 5: Limitatieve lijst van voorzieningen

### Artikel 6.2.5 (Bro)

Tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c (Bro), 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 6: Begrippenlijst

Anterieure overeenkomst	: een overeenkomst tussen een gemeente en een particuliere (grond)eigenaar over een grondexploitatie die vóór de vaststelling van een planologische maatregel is gesloten.
BBV	: Besluit Begroting en Verantwoording: regelgeving voor het opstellen van de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken door provincies en gemeenten.
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	: financiële vergoeding aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1 sub a Wro.
Binnenplanse verevening	: een verevening van kosten en opbrengsten binnen plangebied waarbij sprake is van ruimtelijke ontwikkeling.
Bovenplanse verevening	: het, naast de kosten, bijdragen vanuit winstgevend exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in een ander exploitatiegebied.
Bovenwijkse voorziening	: een voorziening die ten dienste staat aan, ofwel profijt oplevert, voor meerdere locaties en/of gebieden. Een bovenwijkse voorziening kan zowel buiten als binnen een exploitatiegebied liggen.
Buitenplans kostenverhaal	: Verhaal van kosten die buiten het plangebied worden gemaakt maar toe te rekenen zijn aan het plangebied.
Exploitatiegebied	: een plangebied voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.
Exploitatieplan	: een publiekrechtelijk instrument die rechtszekerheid biedt met betrekking tot het verhalen van alle noodzakelijke en relevante kosten bij een particuliere grondexploitatie die de ontwikkelende partij schuldig is. Het exploitatieplan maakt onlosmakelijk deel uit van een bestemmingsplan wanneer met de ontwikkelende partij(en) geen overeenstemming tot het bijdragen aan de gebiedsontwikkeling middels een anterieure overeenkomst wordt bereikt.
Grondexploitatie	: een begroting waarin de grondkosten, zijnde de kostensoorten 'verwerving', 'milieuvorzieningen', 'bouwrijp maken', 'woonrijp maken', 'planstructurele voorzieningen', 'plankosten' en 'fondsvorming', en de grondopbrengsten, zijnde 'gronduitgifte' en 'subsidies' voor een ruimtelijke ontwikkeling in beeld worden gebracht.
Grondexploitatiewet (Gew)	: een onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die een gemeente instrumenten biedt de kosten van een ruimtelijke ontwikkeling bij de grondeigenaar te verhalen.
Kostensoortenlijst	: een limitatieve lijst van kostensoorten die in aanmerking komen voor kostenverhaal.
Kostenverhaal	: bij de grondeigenaar in rekening brengen van de kosten die de gemeente maakt om de bouw van een aangewezen bouwplan mogelijk te maken.
Posterieuze overeenkomst	: een overeenkomst tussen de gemeente en een particuliere (grond)eigenaar die na het vaststellen van een exploitatieplan wordt gesloten waarbij niet meer van het exploitatieplan mag worden afgeweken. In deze overeenkomst kunnen de gemeente en de grondeigenaar zekerheid verschaffen ten aanzien van bijvoorbeeld de exploitatiebijdrage of de overdracht van de openbare ruimte die op de gronden van de grondeigenaar zijn
RBV	: Reserve Bovenwijkse Voorzieningen
Structuurvisie	: een door de gemeenteraad vastgesteld document waarin de visie op het ruimtelijke beleid ten aanzien van het betreffende gebied wordt beschreven.
Wet ruimtelijke ordening (Wro)	: de wetgeving die sinds 1 juli 2008 regelt hoe plannen op het gebied van ruimtelijke ordening tot stand komen en worden gewijzigd.
Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)	: de wetgeving die tot 1 juli 2008 regelde hoe plannen op het gebied van ruimtelijke ordening tot stand kwamen en werden gewijzigd.