

Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad (GKZ)

Vastgesteld door de raad d.d. 21-01-2021

Samenvatting 3

1. Aanleiding 5

Doel van de nota 5

Omgevingswet 5

Leeswijzer 6

2. Wettelijk kader en uitgangspunten in Zaanstad 7

Deze nota gaat over gebiedsoverstijgende kosten die geheel Zaanstad dienen 7

Kostenverhaal bij voorkeur via anterieure overeenkomst 7

Keuze voor een zo compleet mogelijk beleidskader 8

3. Uitwerking toedeling gebiedsoverstijgende kosten 9

Over welke gebiedsoverstijgende kosten gaat het? 9

Toerekening naar nieuwbouwplannen: wie betaalt 10

Toerekening naar nieuwbouwplannen: tarief 10

Inwerkingtreding 11

4. Financieel-administratieve registratie bijdragen 12

Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad 12

Omvang stortingen in de reserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad 12

Aanwending middelen uit reserve 12

Actualisatie nota GKZ en verantwoording 12

Samenvatting

Ook op de lange termijn wil Zaanstad een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en verblijven. De stad groeit naar 200.000 inwoners. Om Zaanstad leefbaar en aantrekkelijk te houden is het nodig om te investeren in infrastructuur en voorzieningen die de hele stad of belangrijke delen ervan dienen. Dit noemen wij gebiedsoverstijgende kosten. Denk hierbij aan investeringen in het openbaar vervoer bijvoorbeeld rond stations, fietsbruggen over de Zaan, de bereikbaarheid per auto maar ook parken en nieuwe recreatiegebieden en maatschappelijke functies zoals sportparken.

Om deze investeringen te financieren worden door de gemeente de inkomsten gebruikt die bijvoorbeeld vanuit Den Haag of uit gemeentebelastingen worden verkregen. Ook zijn er vaak subsidies beschikbaar of betaalt het Rijk of de Provincie mee aan specifieke investeringen. Maar ook initiatiefnemers van bouwplannen profiteren van een aantrekkelijke stad. Initiatiefnemers wordt daarom gevraagd naar verhouding bij te dragen aan deze investeringen. Dit gebeurt op basis van de Wet ruimtelijke ordening en straks de Omgevingswet.

Zaanstad heeft een voorkeur om hun bijdrage aan gebiedsoverstijgende kosten via anterieure overeenkomst af te spreken. Om een transparante toedeling aan zowel gemeentelijke als particuliere nieuwbouwplannen te waarborgen wordt deze nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad (GKZ) vastgesteld. Deze nota is een uitwerking op het aspect kostenverhaal van de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad en het Addendum op deze structuurvisie.

Alleen bestedingen aan gebiedsoverstijgende worden verhaald die:

- Een ruimtelijke-functionele relatie hebben met de hele stad of belangrijke delen ervan;
- Met zekerheid gerealiseerd (gaan) worden tot 2030;
- Geen dagelijkse kosten voor beheer en onderhoud betreffen;
- Door de gemeente worden bekostigd, en niet door subsidies en gelabelde bijdragen van derden.

Al met al, worden in totaal € 331 voorzien aan gemeentebrede en wijkgebonden investeringsvoornemens tot 2030. Hiervan zijn in deze nota GKZ € 170 miljoen opgenomen als zekere investeringen in gebiedsoverstijgende infrastructuur en voorzieningen. Een aantal voorbeelden:

- Brug over de Zaan bij Wormerveer
- Doortrekken A8/A9 bij Krommenie/ Assendelft en Wormerveer
- Extra fietsonderdoorgangen onder het spoor
- Thorbeckeweg ongelijkvloers maken
- Klimaatadaptatie maatregelen
- Extra natuurspeelplekken
- Zwembad Hoornse Veld

Omdat de investeringen nut hebben voor de gehele stad of belangrijke delen ervan, worden ze over de bestaande woningen én alle nieuwbouwplannen verdeeld. Het deel van de bestaande stad neemt de gemeente voor haar rekening. Omdat sociale huurwoningen vrijgesteld worden, neemt de gemeente dit deel (30% van het totaal nieuwbouwprogramma) ook voor haar rekening. Al met al neemt de gemeente 78,5% van deze € 170 miljoen voor haar rekening (€ 133,5 miljoen). Uiteindelijk blijven er € 36,5 miljoen (21,5%) aan zekere bestedingen over die worden verhaald op de vrije markt programmaonderdelen van alle nieuwbouwplannen, zowel de eigen plannen van de gemeente als de private plannen.

Het verwachte vrije markt nieuwbouwprogramma in geheel Zaanstad tot 2030 is 9.000 woning(equivalenten), dat is 945.000 m² bvo. Het gaat meestal om vrije markt woningbouw, maar ook om winkels, bedrijven en horeca. De bijdrage is daarmee €38,54 per m² bvo, €4.046,- per woning(equivalent) (36.424.000 / 945.000). Deze bijdrage zal gelden voor de nieuwe bouwplannen waarin nog geen afspraken zijn gemaakt. Deze bijdrage zal dus pas over enkele jaren leiden tot extra inkomsten voor de gemeente, en extra kosten voor de bouwplannen.

Deze bijdrage geldt voor alle bouwplannen voor winkel, bedrijven en horeca die niet passen in het bestemmingsplan. Tevens geldt deze bijdrage voor woningbouwplannen van 5 of meer woningen die niet passen in het bestemmingsplan.

Van deze bijdrage kan de gemeente, gemotiveerd, afwijken:

- Indien plannen aantoonbaar onhaalbaar zijn en het doorgaan ervan van essentieel belang wordt geacht voor de stad kan de bijdrage worden gekort. Dit heet macro-aftopping. De gebiedsoverstijgende kosten zullen dan wel elders in de begroting gedekt moeten worden. De gemeente zal deze mogelijkheid daarom zeer spaarzaam inzetten.
- Indien het gaat om sociale huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door woningbouwcorporaties zal de gemeente het programmaonderdeel sociale huurwoningen vrijstellen.

De bijdragen worden gestort in de Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad. Deze middelen zijn niet vrij aanwendbaar. Ze zullen alleen aan de gebiedsoverstijgende investeringen (als bedoeld in Bijlage 2) van deze nota worden besteed.

De in deze nota GKZ opgenomen bestedingen en betalend nieuwbouwprogramma, alsook het resulterende tarief per m² bvo, zullen regelmatig worden geactualiseerd. Ook zal regelmatig worden verantwoord waar de gestorte bijdragen aan besteed zijn.

1. Aanleiding

Ook op de lange termijn wil Zaanstad een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en verblijven. De stad groeit naar 200.000 inwoners. Dit doen we aan de hand van zes strategische opgaven voor de stad:

1. Verstedelijking: groeien met kwaliteit;
2. Economie: naar een meer diverse economie;
3. Kansengelijkheid: tegengaan van segregatie;
4. Duurzaamheid: CO₂-neutraal in 2040;
5. Gezondheid: een gezondere leefomgeving voor iedereen;
6. Veiligheid: veilige straten en droge voeten.

Om Zaanstad leefbaar en aantrekkelijk te houden en bovenstaande ambities te kunnen realiseren, is het dus nodig om te investeren in de stad. Het gaat in de eerste plaats om planspecifieke kosten naar aanleiding van concrete nieuwbouwplannen: bijvoorbeeld kosten die de gemeente moet maken voor haar ambtelijke inzet of voor aansluiting of het aanhalen van openbaar gebied na afronding van de bouw. En het gaat in de tweede plaats om wijkgebonden kosten die van nut zijn voor concrete wijken. En het gaat in de derde plaats om gebiedsoverstijgende kosten die de hele stad of grote delen ervan dienen: denk hierbij aan investeringen in het openbaar vervoer bijvoorbeeld rond stations, fietsbruggen over de Zaan, parken en nieuwe recreatiegebieden, maatregelen voor klimaatadaptatie en maatschappelijke functies zoals sportparken.

Om deze investeringen te financieren worden door de gemeente de inkomsten gebruikt die bijvoorbeeld vanuit Den Haag of uit gemeentebelastingen worden verkregen. Ook zijn er vaak subsidies beschikbaar of betaalt het Rijk of de Provincie mee aan specifieke investeringen. Maar ook initiatiefnemers van bouwplannen profiteren van een aantrekkelijke stad. Initiatiefnemers dragen al bij aan de planspecifieke kosten, maar minder aan de gebiedsoverstijgende investeringen die de hele stad dienen dan wettelijk mogelijk. En minder dan in andere gemeenten in de omgeving en daarbuiten. De gemeente Zaanstad wil daarom dat zij naar verhouding bijdragen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, afdeling 6.4 Kostenverhaal, zogenaamd 'Grondexploitatiewet') en straks de Omgevingswet (Ow, afdelingen 13.6 en 13.7) bieden hier de basis voor. Met deze bijdrage wordt duurzame ruimtelijke ontwikkeling met voldoende kwaliteit nagestreefd en een evenredige toedeling van de kosten aan zowel de gemeente als private partijen gewaarborgd. Daar gaat deze nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad over (nota GKZ).

Doel van de nota

Het doel van deze nota GKZ is het onderbouwen van een evenredige toedeling van de gebiedsoverstijgende kosten. Hiermee wordt inzicht gegeven in welke investeringen in gebiedsoverstijgende voorzieningen de gemeente gaat verhalen. Ook wordt hier de systematiek en hoogte van de bijdrage toegelicht die aan de initiatiefnemers van nieuw vastgoed gevraagd wordt. Deze nota GKZ kan niet los worden gezien van de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad en het Addendum op deze structuurvisie. De nota is een verdere uitwerking van deze structuurvisie en addendum op het gebied van kostenverhaal.

Omgevingswet

In deze nota GKZ wordt vooruitgelopen op zowel de terminologie als de wettelijke randvoorwaarden en mogelijkheden onder de Omgevingswet, voor zover deze wet en diens uitvoeringsregelgeving op dit moment bekend zijn. Daar waar verschillen optreden t.o.v. de Wet ruimtelijke ordening wordt dat expliciet gemaakt. Het Addendum op de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad krijgt ook straks een plek in de Omgevingsvisie Zaanstad. Hiermee wordt de overgang naar de Omgevingswet gewaarborgd.

Leeswijzer

Deze nota bestaat uit een beleidsdeel en een uitvoeringsdeel.

Het beleidsdeel bestaat uit:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de grote lijnen in wetgeving over het kostenverhaal, en over de uitgangspunten die Zaanstad hanteert.
- Hoofdstuk 3 gaat in op hoe deze uitgangspunten leiden tot een toedeling van gebiedsoverstijgende bestedingen aan zowel de gemeente als private partijen.
- Hoofdstuk 4 gaat over de financieel-administratieve registratie van de te ontvangen bijdragen en inbedding in de begrotingscyclus.

Het uitvoeringsdeel is opgenomen in bijlagen 1 t/m 6:

- Bijlage 1 zet de (juridische) voorwaarden uiteen waaronder verschillende soorten kosten mogen worden verhaald, en de omvang ervan; hierin wordt het huiswerk van de gemeente in beeld gebracht en hoe dit huiswerk vastgelegd is in onderhavige nota GKZ en het Addendum op de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad.
- Bijlage 2 licht de gebiedsoverstijgende infrastructuur en voorzieningen toe waarvan de kosten worden verhaald via deze nota. Bijlage 2 licht tevens toe wat de relatie is met de betalende exploitatiegebieden.
- Bijlage 3 brengt in beeld het verwachte nieuwbouwprogramma in Zaanstad tot 2030.
- Bijlagen 4 en 5 zetten uiteen hoe de bestedingen toegerekend worden aan de gemeente en particuliere grondexploitanten, en tevens de hoogte van het tarief.
- Bijlage 6 heeft een aantal verduidelijkende voorbeelden van hoe de bijdrage in enkele hypothetische plannen wordt berekend.
- Bijlage 7 (infographic) bevat een korte samenvatting van de nota.

2. Wettelijk kader en uitgangspunten in Zaanstad

Hieronder volgen de grote lijnen van het wettelijk kader voor kostenverhaal en de uitgangspunten die Zaanstad hierbij hanteert. In bijlage 1 wordt een meer gedetailleerdere (juridische) onderbouwing gegeven.

Deze nota gaat over gebiedsoverstijgende kosten die geheel Zaanstad dienen

In zowel de Wet ruimtelijke ordening als straks de Omgevingswet wordt een onderscheid gemaakt tussen openbare infrastructuur en voorzieningen die uitsluitend één exploitatiegebied dienen ('gebiedseigen kosten'), en openbare infrastructuur en voorzieningen die meer exploitatiegebieden dienen ('gebiedsoverstijgende kosten'). Deze nota GKZ gaat over de gebiedsoverstijgende investeringen die geheel Zaanstad dienen.

Het begrip 'gebiedsoverstijgende kosten' wordt in deze nota GKZ gebruikt om drie kostenbegrippen uit de Wet ruimtelijke ordening te duiden: 'bijdrage aan de grondexploitatie' (ook bekend als 'bovenwijkse voorzieningen'), 'bovenplanse kosten' (bovenplanse verevening) en 'bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen'. Het gaat telkens om infrastructuur en voorzieningen die meerdere exploitatiegebieden dienen. Ook wordt in deze nota GKZ het begrip 'gebiedsoverstijgende kosten' gebruikt om de nieuwe kostenbegrippen in de Omgevingswet te duiden. In de Omgevingswet komen, voor zover nu bekend, bovenwijkse voorzieningen en bijdragen ruimtelijke ontwikkeling terug onder de noemers 'aan het kostenverhaalgebied proportioneel toerekenbare kosten' respectievelijk 'financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied'. In oktober 2019 introduceerde de Tweede Kamer in de Omgevingswet ook nog een publiekrechtelijk afdwingbare 'financiële bijdrage in omgevingsplan'.

De in deze nota GKZ opgenomen gebiedsoverstijgende kosten kunnen meestal onder meerdere van genoemde kostenbegrippen worden gebracht. Zowel de Wet ruimtelijke ordening als straks de Omgevingswet bieden gemeenten de mogelijkheid om alle kostenbegrippen te verhalen op private initiatiefnemers van bouwplannen.

Kostenverhaal bij voorkeur via anterieure overeenkomst

Gemeenten kunnen gebiedsoverstijgende bestedingen verhalen via het privaatrechtelijke spoor (via een 'anterieure' overeenkomst die wordt overeengekomen vooruitlopend op de planologische inpassing) of via het publiekrechtelijke spoor (via een 'exploitatieplan' die vastgesteld moet zijn uiterlijk bij de planologische inpassing). 'Planologische inpassing' betreft de wijziging of afwijking van het bestemmingsplan die nodig is om een bouwplan mogelijk te maken.

In het privaatrechtelijke spoor kunnen gemeente en de private initiatiefnemers, zoals projectontwikkelaars maar ook grondeigenaren die een bouwplan willen realiseren, vrijwillig afspraken maken over bijdragen. Deze afspraken worden opgenomen in een zogenaamde 'anterieure' overeenkomst. Het voordeel van een anterieure overeenkomst is dat partijen veel onderhandelingsruimte hebben en niet vastzitten aan de (strikte) wettelijke regels voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Dit heeft zowel voor de initiatiefnemer als voor de gemeente voordelen. Het is sneller en er kunnen goede afspraken worden gemaakt. Zo kan samen iets worden gerealiseerd dat een meerwaarde heeft voor het initiatief én de gemeente.

Wanneer onderhandelingen mislukken bestaat voor gemeenten alsnog de mogelijkheid om het publiekrechtelijke spoor te volgen om het kostenverhaal te verplichten. Dit houdt in dat gemeenten, gezamenlijk met de planologische inpassing, een exploitatieplan vaststellen. Uiterlijk bij de wijziging of afwijking van het bestemmingsplan moet dan ook een exploitatieplan worden vastgesteld. De kostenverhaal mogelijkheden zijn anders via een exploitatieplan dan via een anterieure overeenkomst. Bij een exploitatieplan moet telkens worden berekend op basis van strikte wettelijke regels welke kosten specifiek op die locatie worden verhaald, terwijl bij een anterieure overeenkomst bijvoorbeeld ook een standaard bijdrage kan worden doorberekend. Vaak (maar niet altijd) betekent dit dat privaatrechtelijk meer kosten kunnen worden verhaald dan via een exploitatieplan.

Zaanstad richt zich in eerste instantie op het anterieure spoor. Dit is ook de voorkeur van de wetgever en komt overeen met de overheersende praktijk in Nederland. Recente jurisprudentie versterkt tevens de mogelijkheid voor gemeenten om de anterieure overeenkomst te gebruiken.

Status nota GKZ

De nota GKZ vormt het uitgangspunt in de onderhandelingen met initiatiefnemers van nieuwbouwplannen over een anterieure overeenkomst. In deze nota is een vaste standaard bijdrage voorgeschreven. Binnen enkele omschreven, uitzonderlijke gevallen kan het college hiervan afwijken om maatwerk toe te kunnen passen.

Keuze voor een zo compleet mogelijk beleidskader

Om alle kostenbegrippen die vallen onder gebiedsoverstijgende kosten te mogen verhalen op particuliere plannen moet de gemeente onderbouwen wat de doelbestemming, kostentoedeling, uitvoerbaarheid en samenhang van de bestedingen zijn:

- Doelbestemming: waarvoor wordt het geld ingezet?
- Toedeling: hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elke grondexploitant?
- Uitvoerbaarheid: in hoeverre zijn de investeringsvoornemens realistisch?
- Samenhang: wat is de ruimtelijke-functionele relatie tussen de gebiedsoverstijgende investeringen en de stad?

Alle vier zijn opgenomen in deze nota GKZ.

Voor de kostenbegrippen bovenplanse kosten en bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen dient de samenhang tevens opgenomen te zijn in een structuurvisie. Voor de opvolger onder de Omgevingswet van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en voor de nieuwe publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage geldt een vergelijkbare eis. Ter wille van duidelijkheid kiest Zaanstad ervoor om alle gebiedsoverstijgende bestedingen ook een plek te geven in de nieuwe Omgevingsvisie Zaanstad. Vooruitlopend hierop wordt een Addendum op de Ruimtelijke Structuurvisie vastgelegd. Hiermee bieden deze nota GKZ en het Addendum (en straks de Omgevingsvisie) een solide basis voor het kostenverhaal, nu en straks onder de Omgevingswet.

3. Uitwerking toedeling gebiedsoverstijgende kosten

Dit hoofdstuk gaat over hoe de gebiedsoverstijgende kosten op een billijke en redelijke wijze worden toegerekend, zowel aan gemeentelijke en particuliere nieuwbouwplannen als aan de bestaande stad. Zie bijlagen 4, 5 en 6 voor meer uitleg.

Over welke gebiedsoverstijgende kosten gaat het?

Niet alle bestedingen in gebiedsoverstijgende openbare infrastructuur en voorzieningen kunnen worden verhaald op bouwplannen. Vooral nog alleen bestedingen die tot 2030 gerealiseerd zullen worden. Deze periode is mede gekozen omdat hiermee een goed inzicht gegeven kan worden in concrete bestedingen en betalende nieuwbouwplannen.

Ook moeten de bestedingen een relatie hebben met de hele stad of belangrijke delen ervan. Soms zijn bestedingen deels voor de gehele stad en deels voor een specifiek gebied. Dan wordt een verdeling gemaakt tussen kosten die voor de stad zijn en kosten die voor dat gebied zijn. Dit laatste deel van de kosten wordt niet opgenomen in deze nota GKZ, dat alleen gaat over de bestedingen die de hele stad of belangrijke delen ervan dienen. De dagelijkse kosten voor het beheer en onderhoud mogen ook niet worden opgevoerd. Uiteraard worden alleen kosten verhaald die de gemeente maakt en dus niet gedekt zijn uit subsidies en andere gelabelde bijdragen van derden.

Omdat niet alle bestedingen worden ook daadwerkelijk uitgevoerd, verhaalt Zaanstad alleen dat percentage van de bestedingen dat zeker is. Bij het opmaken van de lijst gebiedsoverstijgende bestedingen wordt rekening gehouden met de hardheid van deze bestedingen en tellen in die verhouding ook mee bij het bepalen van het tarief per m² bvo. Dus als een besteding voor maar 50% zeker is dan is deze ook maar voor 50% meegenomen in het bepalen van het tarief.

Al met al zijn van de in totaal € 331 aan gebiedsoverstijgende en wijkgebonden investeringsvoornemens, € 170 miljoen als zekere bestedingen in gebiedsoverstijgende infrastructuur en voorzieningen opgenomen in de nota GKZ. Soms zijn ze al in uitvoering, de rest zal worden gemaakt in de komende 10 jaar. Zie Bijlage 2 voor de lijst met deze bestedingen. Hiermee wordt gewaarborgd dat uiteindelijk, per saldo, de gemeente niet meer kosten verhaalt dan ze werkelijk uitgeeft aan gebiedsoverstijgende bestedingen.

Al met al gaat het om bestedingen in een breed schaal openbare infrastructuur en voorzieningen: zowel groen/blauw (natuur, recreatie, waterberging), grijs (parkeren, wegen, fietspaden, openbare ruimte), bruin (sporthallen en -velden, zwembadenbuurthuizen, jongerencentra, welzijn) en bovenplanse verevening (tekort in gebiedsexploitatie). Een aantal voorbeelden:

- Brug over de Zaan bij Wormerveer
- Doortrekken A8/A9 bij Krommenie/ Assendelft en Wormerveer
- Extra fietsonderdoorgangen onder het spoor
- Thorbeckeweg ongelijkvloers maken

- Klimaatadaptatie maatregelen
- Extra natuurspeelplekken
- Zwembad Hoornse Veld

Bovenstaande gebiedsoverstijgende bestedingen hebben nut voor de gehele stad of belangrijke delen ervan. Daarom worden deze kosten over de bestaande woningen én alle nieuwbouwplannen in de stad verdeeld. Het aandeel voor de bestaande stad is moeilijk te bepalen. De nieuwbouw vormt namelijk vaak de directe aanleiding voor de investeringen, meer dan de bestaande stad. Hierdoor is een toedeling gebaseerd zuiver op het aantal bestaande woningen versus de nieuwe woningen vertekend. De gemeente hanteert daarom, in aansluiting op wat vele andere gemeenten doen, een 70%-30% sleutel. Omdat de gemeente sociale huurwoningen gaat vrijstellen, gaat ze ook dit deel (30% van nieuwbouw) voor haar rekening nemen. Al met al neemt de gemeente 78,5% van die € 170 miljoen voor haar rekening (€ 133,5 miljoen). Uiteindelijk blijven er € 36,5 miljoen (21,5%) aan bestedingen over die worden verhaald op alle nieuwbouwplannen, zowel de gemeentelijke als de private plannen (vrije markt programma). Het deel van gemeentelijke plannen komt ook voor rekening van de gemeente. Meer uitleg over het uiteindelijke bedrag dat verhaald wordt op nieuwbouwplannen is te vinden in bijlagen 2 en 4.

Er worden voornamelijk geen bestedingen in rood verhaald (maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, gezondheidscentra, opvang, of bijdragen voor sociale huurwoningen), maar dat kan bij een volgende actualisering alsnog toegevoegd worden als daartoe aanleiding is.

Toerekening naar nieuwbouwplannen: wie betaalt

Naast bovenstaande uitgangspunten is het principe dat alle nieuwbouwprojecten meebetalen die niet passen in een bestemmingsplan. Niet alleen woningbouw maar ook winkels, bedrijven en horeca. Ook kleinere bouwplannen, waarvoor alleen een vergunningstraject wordt doorlopen, gaan meebetalen mits de plannen niet passen in het bestemmingsplan. Hierbij gelden een viertal uitzonderingen:

Nieuwbouwplannen van 5 of meer woningen

Zaanstad kiest wel voor een ondergrens van 5 woningen om het beleid goed uitvoerbaar te maken. Veelal gaat het hierbij om de bouw van een woning voor eigen bewoning of voor een familielid (bijv. mantelzorg) of een kleine ontwikkeling. De bestuurlijke lasten en de regeldruk voor de initiatiefnemer die dit met zich meeweegt zijn vaak niet proportioneel in relatie tot de opbrengsten van de gevraagde bijdrage.

Sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen die in eigendom zijn van en geëxploiteerd worden door woningbouwcorporaties worden vrijgesteld. Aan deze vrijstelling wordt wel een voorwaarde verbonden, namelijk dat wanneer de sociale huurwoning in de vrije sector wordt verkocht de bijdrage voor de gebiedsoverstijgende kosten alsnog aan de gemeente verschuldigd is. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de vorm van een kettingbedding of een vergelijkbaar instrument waarmee het verhaalsrecht wordt geborgd.

Openbare, maatschappelijke niet commerciële infrastructuur

Deze infrastructuur (zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur) wordt vrijgesteld. Overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld.

Macro-aftopping

Indien plannen aantoonbaar onhaalbaar zijn en het doorgaan ervan van essentieel belang wordt geacht voor de stad kan de gemeente ervoor kiezen om de bijdrage niet (volledig) in rekening te brengen. Dit heet macro-aftopping. De gemeente controleert of er sprake is van een onhaalbaar plan, door de kosten en opbrengsten binnen het plan te vergelijken met de kosten en opbrengsten zoals de gemeente die zelf hanteert bij het opstellen van haar grondexploitaties. Indien er sprake is van macro-aftopping en het plan van essentieel belang wordt geacht voor de stad, dan zullen de gebiedsoverstijgende kosten wel elders in de begroting gedekt moeten worden. De gemeente zal deze mogelijkheid daarom zeer spaarzaam inzetten.

Toerekening naar nieuwbouwplannen: tarief

In totaal wordt uitgegaan van toevoeging van ca 900 woning(equivalent)en per jaar tot 2030 in geheel Zaanstad, in totaal 9.000 woning(equivalent)en. Een woningequivalent is een woning van gemiddeld 105 m² bvo of dezelfde oppervlakte van een andere functie. Een winkel van 210 m² bvo telt bijvoorbeeld voor 2 woningequivalenten, en een woning van 52,5 m² bvo voor een half woningequivalent. Het totaal aantal woning(equivalenten) is opgebouwd uit ca 7.000 nieuwe woningen (vrije markt). Naast nieuwe woningen zullen ook 2.000 woning(equivalenten) van andere functies gerealiseerd worden. Het totaal verwacht nieuwbouwprogramma is dus (9.000 x 105) 945.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

Op basis van het aandeel kosten nieuwbouw (€ 36,5 miljoen) en het totaal verwacht nieuwbouwprogramma (945.000 m² bvo) wordt de standaard bijdrage berekend:

€38,54 per m² bvo., €4.046,- per woning(equivalent).

Om deze bijdrage te illustreren een rekenvoorbeeld: een ontwikkelaar bouwt 100 vrije markt woningen van elk 105m2 bvo groot. Hij moet dan $100 \times 105 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times \text{€}38,54 = \text{€} 404.670,-$ betalen.

Deze bijdrage betreft gemiddeld circa 1 à 2% van de totale begroting van een bouwplan.

	Voorgenomen bestedingen (gemeentebreed en gebiedsspecifiek) tot 2030	Zekere gebiedsoverstijgende bestedingen (te verhalen op heel Zaanstad)	...waarvan 21,5% op nieuwbouw (gemeentelijk en particulier)	Verwacht nieuwbouw-programma tot 2030	Bijdrage
Groen/blauw	€57,2 mln	€21,9 mln	€4,7 mln		
Grijs	€134,2 mln	€67,7 mln	€14,5 mln	945.000 m2 bvo	€ 38,54/m2 bvo
Bruin	€82,1 mln	€37,5 mln	€8 mln		
Rood	€7,7 mln	-	-		
Bovenplanse verevening	€42,9 mln	€42,9 mln	€9,2 mln		
Totaal	€333,1 mln	€170,0 mln	€36,5 mln		

Inwerkingtreding

Verder is het goed om te realiseren dat voor verreweg de meeste projecten die de komende jaren gerealiseerd worden de afspraken al vastliggen, en die gaat de gemeente uiteraard niet openbreken. De nieuwe bijdrage geldt dus voor die projecten waarover nog geen afspraken zijn gemaakt. Deze nota GKZ zal dus pas over enkele jaren leiden tot extra inkomsten voor de gemeente, en extra kosten voor de projecten.

4. Financieel-administratieve registratie bijdragen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het instellen van een reserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad en op welke wijze onttrekkingen uit de reserve plaatsvinden en verantwoord worden. Tenslotte wordt toegelicht hoe de nota GKZ wordt geactualiseerd.

Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad

Deze reserve wordt gevoed door zowel betalingen van derden als door gemeentelijke grondexploitatieprojecten. De hierin gestorte bijdragen worden gereserveerd ter dekking van (een deel van) de in bijlage 2 opgenomen investeringen in Gebiedsoverstijgende kosten. Besteding van de middelen in deze reserve aan andere dan daarin opgenomen investeringen is uitgesloten.

Omvang stortingen in de reserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad

De omvang van de stortingen in deze reserve die nu worden verwacht bedraagt € 36,5 miljoen. Dit is 21,5% van de totale zekere bestedingen van € 170 miljoen, zoals deze op bijlage 2 zijn opgenomen. Deze € 36,5 miljoen is de totale bijdrage als alle voorziene gemeentelijke en particuliere exploitatiegebieden inderdaad tot 2030 worden ontwikkeld. Indien bij de actualisatie van onderhavige nota GKZ gaat blijken dat er meer zekere investeringen zijn, dan kunnen ook de stortingen t.b.v. de gebiedsoverstijgende investeringen toenemen.

Aanwending middelen uit reserve

De raad bepaalt welke van de gebiedsoverstijgende bestedingen (als bedoeld in bijlage 2) opgenomen worden als project in het IF (Investeringsfonds) of MIP (Meerjarig Investeringsplan). Van hieruit wordt door de raad de afweging gemaakt wanneer deze investeringen gerealiseerd gaan worden. Waarbij het voor de raad mogelijk blijft, om voor het deel dat Zaanstad bijdraagt vanuit de gemeentelijke plannen, niet het Investeringsfonds of MIP maar het Transformatiefonds in te zetten.

De gemeente zal een deel van de gebiedsoverstijgende bestedingen realiseren ongeacht de stand van zaken van de stortingen van gemeentelijke en particuliere grondexploitaties. Voor een aantal projecten heeft de raad al kredieten beschikbaar gesteld. Deze bestedingen schiet de gemeente als het ware voor. De rest van de bestedingen zijn echter afhankelijk van het verkrijgen van de noodzakelijke financiële dekking en het beschikbaar stellen van het krediet door de raad. Daarom zullen deze uitgaven alleen worden gedaan wanneer gemeentelijke en particuliere grondexploitaties voldoende middelen hebben gestort en/of wanneer bijdragen worden gedaan vanuit de gemeentelijke begroting of alternatieve bronnen (bijvoorbeeld subsidies).

Er valt ook niet uit te sluiten dat een aantal bestedingen uiteindelijk uit- of afgesteld zal worden. Maar deze afgestelde bestedingen worden niet verhaald op nieuwbouwplannen. De gemeente verhaalt namelijk alleen dat percentage van de bestedingen dat ook zeker gerealiseerd gaat worden.

Actualisatie nota GKZ en verantwoording

De lijst gebiedsoverstijgende bestedingen uit bijlage 2 en het verwachte nieuwbouwprogramma uit bijlage 3 zullen regelmatig worden geactualiseerd in aanloop naar de Voorjaarsnota. Bij de actualisatie van het MIP (Meerjarig Investeringsplan) en het IF (Investeringsfonds) zal eveneens beoordeeld worden of bestedingen uit deze lijst die nog niet zijn opgenomen in het MIP of IF, alsnog kunnen worden toegevoegd. Dit kan als gevolg hebben dat bestedingen zekerder worden. Als gevolg van al deze aanpassingen kan blijken dat het tarief mogelijk aangepast moet worden.

De nota GKZ is dus een dynamisch instrument, dat naar behoefte geactualiseerd en herzien zal worden op basis van veranderingen in de verwachte bestedingen en nieuwbouwprogramma. Ook zal de gemeente daarbij kunnen inspelen op de marktomstandigheden zoals bijvoorbeeld af- of toegenomen betaalcapaciteit van nieuwbouwplannen, of eventuele effecten op de woningprijzen. Tenslotte, dankzij regelmatige actualisering wordt gewaarborgd dat de op elk moment verwachte kosten billijk en proportioneel worden toebedeeld aan de op dat moment verwachte nieuwbouwplannen.

De gemeente gaat ook achteraf op regelmatige wijze verantwoorden waar de gestorte bijdragen aan besteed zijn. Dit zal gelijk met de verantwoording over het IF (Investeringsfonds) en het MIP (Meerjarig Investeringsplan) gebeuren.

Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad (GKZ) Uitvoeringsdeel (bijlagen)

BIJLAGE 1. Soorten bestedingen, verhaalbaarheid en nodige beleidsmatige onderbouwing (gedetailleerde toelichting) 3

Soorten bestedingen: gebiedseigen en gebiedsoverstijgende 3

Voorwaarden om kosten te verhalen via de verschillende sporen en instrumenten 4

Vormeisen: nodige beleidsmatige onderbouwing gebiedsoverstijgende kosten 6

Vormeisen: concrete vertaling in Zaanstad 7

BIJLAGE 2: Gebiedsoverstijgende bestedingen in Zaanstad 9

BIJLAGE 3: De te ontwikkelen exploitatiegebieden in Zaanstad 17

BIJLAGE 4: Toedeling en omslagmethode bestedingen (uitgangspunten) 18

Toedeling bestedingen: aandeel bestaande stad en nieuwbouw 18

Principes omslagmethode: 18

Toedeling bestedingen: tarief 18

BIJLAGE 5: Toedeling en omslagmethode bestedingen (gedetailleerde, stapsgewijze uitwerking) 20

BIJLAGE 6: Voorbeelden berekening bijdrage 23

BIJLAGE 7: Infographic 24

BIJLAGE 1. Soorten bestedingen, verhaalbaarheid en nodige beleidsmatige onderbouwing (gedetailleerde toelichting)

Middels deze nota GKZ verhaalt Zaanstad bestedingen in verschillende soorten openbare infrastructuur en voorzieningen die de hele stad of belangrijke delen ervan dienen. Bijlage 2 gaat verder in op deze infrastructuur en voorzieningen.

Hieronder wordt op een systematische en gedetailleerde wijze ingegaan op de verschillende bestedingssoorten, op de vraag welke soorten bestedingen en onder welke voorwaarden verhaalbaar zijn via de verschillende kostenverhaalsporen en –instrumenten, en op de vraag welk beleidsonderbouwing nodig is en waar deze moet worden vastgelegd.

Soorten bestedingen: gebiedseigen en gebiedsoverstijgende

Er is een onderscheid tussen gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten:

Gebiedseigen kosten

Dit zijn kosten die louter voor een exploitatiegebied¹ worden gemaakt. Deze kosten gaan onder andere over het bouw- en woonrijp maken, gemeentelijke plankosten en eventuele kosten van tegemoetkoming planschade. De kosten kunnen ook worden gemaakt buiten de grens van het exploitatiegebied (bijvoorbeeld compenserende milieumaatregelen, of compensatie van verloren gegane natuurwaarde, groen- en watervoorzieningen).

Gebiedsoverstijgende kosten

Dit is een verzamelbegrip voor bestedingen die nut hebben voor meerdere exploitatiegebieden. In de Grondexploitatiewet vallen deze bestedingen onder 3 kostenbegrippen, en in de Omgevingswet, voor zover die nu bekend is, ook onder 3 kostenbegrippen die niet geheel overeenkomen met die van de Grondexploitatiewet:

- a. 'Bovenwijkse voorzieningen' (formeel: 'bijdrage aan de grondexploitatie'²): maatregelen zoals gedefinieerd in de kostensoortenlijst Bro 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5, die niet alleen voor het specifieke exploitatiegebied betekenis hebben, maar ook voor andere nieuwe exploitatiegebieden en mogelijk voor de bestaande stad. De term 'voorziening' wordt omschreven in art. 6.2.5 Bro, en betreft fysieke ingrepen/activiteiten/werken, zoals wegen, riolering, parkeerplaatsen, etc. Daarnaast gaat het ook om de kosten die nodig zijn om de voorzieningen aan te leggen, b.v. sloop en saneringskosten, ambtelijke kosten, e.d. Maar de kostensoortenlijst sluit wel bouw- of exploitatiekosten uit, behoudens aan het openbaar vervoer of de ondergrondse infrastructuur gerelateerde technische gebouwen of gebouwde parkeervoorzieningen. Het equivalent van bovenwijkse voorzieningen in de Omgevingswet zijn de 'aan het kostenverhaalgebied proportioneel toerekenbare kosten'³, die ook binnen de kostensoortenlijst moeten vallen. Een tot op zekere mate vergelijkbare kostensoortenlijst zal gelden onder de Omgevingswet.
- b. 'Bovenplanse kosten'⁴: de mogelijkheid om tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat. Bijvoorbeeld vrije markt woonlocaties betalen voor herstructurering van verpauperde woonlocaties en/of voor sociale woningen, nieuwe bedrijventerreinen betalen mee aan opwaardering oude bedrijventerreinen, e.d.. Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se onder de kostensoortenlijst te vallen. In de Omgevingswet komt dit begrip niet meer voor, maar wel een ander die de inhoud van bovenplanse kosten dekt (zie onder).
- c. 'Financiële bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen' (bijdrage r.o.)⁵: bestedingen met een ruimere reikwijdte, zoals maatschappelijk belangrijk functies waaronder natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen. Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se, onder de kostensoortenlijst te vallen. In de Omgevingswet is een equivalent opgenomen onder de noemer 'financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied' (bijdrage o.g.)⁶.

1) De term 'exploitatiegebied' duidt op het gebied waarop een exploitatieplan van toepassing is. Wanneer geen sprake is van een vastgesteld exploitatieplan (hetgeen vaak voorkomt in het privaatrechtelijk kostenverhaal) kan aangesloten worden op de definitie van exploitatiegebied in bestaande vakliteratuur (met name Handreiking Grondexploitatie, Vrom, VNG en VvG, 2008, p. 103) en jurisprudentie. 'Grosso modo' kan een exploitatiegebied worden omschreven als een gebied waar meerdere bouwplannen gaan plaatsvinden die een ruimtelijke-functionele samenhang met elkaar hebben. In de Omgevingswet is de term 'exploitatiegebied' vervangen door 'kostenverhaalgebied'.

2) Art. 6.24, lid 1, onder a, eerste deel zinsnede Wro.

3) Art. 13.11 Omgevingswet (herleidbare geconsolideerde versie d.d. 3 september 2019).

4) Art. 6.13.7 Wro.

5) Art. 6.24, lid 1, onder a, tweede deel zinsnede Wro.

6) Art. 13.22 Omgevingswet (herleidbare geconsolideerde versie d.d. 3 september 2019).

- d. 'Financiële bijdrage in omgevingsplan': de Tweede Kamer introduceerde in oktober 2019, via een amendement op de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet, een nieuw instrument, namelijk een publiekrechtelijk afdwingbare 'financiële bijdrage in omgevingsplan'⁷. Qua reikwijdte dekt het de 'bovenplanse kosten' en een belangrijk deel van de 'bijdrage r.o./'bijdrage o.g.'.

Tussen al deze categorieën is er een zekere overlapping. Namelijk, er zijn vele bestedingen die onder meer van deze begrippen kunnen vallen. Uit de praktijk onder de Grondexploitatiewet (afd 6.4 Wro) blijkt bij voorbeeld dat er veel gemeenten zijn die kosten verhalen als bijdrage r.o. die eigenlijk ook als bijdrage grex zouden kunnen worden verhaald en *viceversa*⁸.

Voorwaarden om kosten te verhalen via de verschillende sporen en instrumenten

Gemeenten zijn niet vrij om ongelimiteerd kosten door te berekenen aan particuliere grondexploitanten. De reikwijdte en omvang van de te verhalen kosten varieert per kostenverhaalspoor en -instrument. Eerst worden de verschillende sporen en instrumenten uiteengezet en vervolgens worden de nodige voorwaarden uiteengezet.

Kostenverhaalsporen en -instrumenten

- Publiekrechtelijk spoor
Via dit spoor kunnen kosten worden verhaald zonder behoefte aan een anterieure overeenkomst. Dit zijn de publiekrechtelijke instrumenten:
 - Exploitatieplan (Wro);
 - Kostenverhaalsregels met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit (Ow);
 - Kostenverhaalsregels zonder tijdvak in omgevingsplan (Ow);
 - Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan (Ow).
- Privaatrechtelijk spoor

Door middel van een anterieure overeenkomst (Wro en Ow) kan, naast een bijdrage aan de kosten die verhaalbaar zijn via het publiekrechtelijk spoor, tevens een extra 'bijdrage r.o.' (Wro) of 'bijdrage o.g.' (Ow) worden afgesproken.

Voorwaarden: kostensoortenlijst & relatie tussen gebiedsoverstijgende bestedingen en betalende exploitatiegebieden

Via exploitatieplannen (Wro) en kostenverhaalsregels (met en zonder tijdvak, Ow) kunnen aan particuliere grondexploitanten alleen die bestedingen worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst⁹. Ook moeten deze bestedingen voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p/t/p)¹⁰:

- Profijt: het exploitatiegebied moet voordeel hebben van de besteding;
- Toerekenbaarheid: het exploitatiegebied geeft (mede) aanleiding om de begrote besteding te realiseren (causaliteit);
- Proportionaliteit: indien meerdere exploitatiegebieden voordeel hebben van de besteding, moeten de kosten van deze besteding naar evenredigheid worden verdeeld.

Via de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan (recent toegevoegd aan de Omgevingswet via amendement in de Tweede Kamer), en via anterieure overeenkomsten kunnen bestedingen worden doorberekend die voldoen aan mildere criteria: kosten mogen ook buiten de kostensoortenlijst vallen en er volstaat wanneer sprake is van tenminste een ruimtelijke-functionele samenhang.

Voorwaarden: begrenzing contractsvrijheid

Voor anterieure overeenkomsten geldt dat de contractsvrijheid van de gemeente beperkt wordt door zowel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur alsmede de op basis van het burgerlijk wetboek geldende redelijkheid en billijkheid. Een gemeente moet gelet hierop bij het aangaan van een overeen-

7) Gewijzigd amendement Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet van kamerlid Ronnes c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 133, nr. 34, aangenomen op 16 oktober 2019. Zie ook de consultatieversie van de AMvB waarin deze nieuwe regeling wordt uitgewerkt en diens toelichting, beiden vrijgegeven in Juni 2020.

8) Zie IHS Erasmus Universiteit Rotterdam, Rapportage naar het gebruik van art. 6.24, lid 1 onder a Wro (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen), Eindversie 19/06/2019, in opdracht van BZK en VNG), blz. 16, 20 en 21. Te vinden op https://vng.nl/files/vng/publicaties/2019/rapport_onderzoek_art-6.24-wro.pdf

9) De kostensoortenlijst is opgenomen in art. 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro en in straks in werking te treden Bijlage IV Omgevingsbesluit.

10) De p/t/p criteria zijn opgenomen in art. 6.13.6 Wro en in art. 13.11, lid 1 Ow.

komt zorgvuldig de betrokken belangen wegen en mag haar bevoegdheid niet gebruiken voor een ander doel dan zij is toegekend (betaalplanologie is niet toegestaan). Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst is immers sprake van een zekere afhankelijkheid van de tegenpartij van de gemeente: zonder vaststelling van de planologische maatregel krijgt zij niet de mogelijkheid haar grond te bebouwen. De gemeente mag van deze situatie geen gebruik maken door een onredelijk hoge financiële bijdrage te vragen.

Voorwaarde: onderhoudskosten mogen niet worden verhaald

In de kamerbehandeling van de Grondexploitatiewet is een duidelijke grens getrokken: financiële bijdragen voor gebruik of beheer (dus instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten) mogen niet worden verhaald, via welk spoor of instrument dan ook¹¹. Verondersteld wordt dat dit ook gaat gelden onder de Ow.

Voorwaarde: baatafoming niet toegestaan

Uit de parlementaire behandeling van de Grondexploitatiewet blijkt dat baatafoming niet is toegestaan, waarmee bedoeld wordt dat de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afromen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar¹². Verondersteld wordt dat dit ook gaat gelden onder de Ow.

De verschillende voorwaarden per spoor en instrument worden schematisch weergegeven in onderstaande tabel:

Kostenverhaalspoor/ Instrument	Kostensoortenlijst & relatie bestedingen-exploitatieggebieden	Begrenzing contractsvrijheid & Baatafoming & Onderhouds- en exploitatiekosten
Publiekrechtelijk		
Exploitatieplan (Wro)	- Binnen kostensoortenlijst - P/t/p	
Kostenverhaalsregels met tijdvak (Ow)	Idem als boven	
Kostenverhaalsregels zonder tijdvak (Ow)	Idem als boven	
Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan (Ow)	- Binnen en buiten kostensoortenlijst. - Binnen soorten kosten zoals uitgewerkt in AMvB die deze regeling uitwerkt (consultatieversie juni 2020) - Ruimtelijke-functionele relatie	- Zorgvuldige belangenafweging en geen misbruik van bevoegdheid - Bijdragen moeten altijd gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt. - Onderhouds- en exploitatiekosten mogen niet worden verhaald.
Privaatrechtelijk		
Anterieure overeenkomst (Wro en Ow)	- Binnen en buiten kostensoortenlijst. - Ruimere soorten kosten dan in Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan - Ruimtelijke-functionele relatie	

Naast deze inhoudelijke voorwaarden, zijn er ook een aantal vormeisen (zie volgende paragraaf).

Vormeisen: nodige beleidsmatige onderbouwing gebiedsoverstijgende bestedingen

Uit vorige paragraaf is gebleken wat de grenzen zijn van het kostenverhaal, en aan welke eisen moet worden voldaan per kostenverhaalspoor en -instrument. De vraag nu is wat en wanneer gemeenten moeten vastleggen om de geschetste kostenverhaalmogelijkheden te mogen benutten.

Vormeisen: wat

Vooruitlopend op de beoordeling van concrete bouwinitiatieven dienen gemeenten een aantal zaken ('beleidsmatige onderbouwing') vast te leggen in een beleidskader. Hiervoor zijn enkele redenen:

- a. Zoals gezegd, de verkregen bijdragen moeten gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afromen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eige-

11) Blz. 7 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2006/07, 30218, D); blz. 3 Nadere Memorie van Antwoord (Kamerstukken I 2006/07, 30218, G).

12) Blz. 20 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2007/2008, 30218, D) sluit afoming van waardestijging als gevolg van planologische besluiten expliciet uit.

naar ('baatafoming'). Logischerwijs, om baatafoming uit te sluiten dient de gemeente de volgende zaken duidelijk te maken¹³:

1. Doelbestemming: waarvoor wordt het geld ingezet?
 2. Toedeling: hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elke grondexploitant?
 3. Uitvoerbaarheid: in hoeverre zijn de bestedingsvoornemens realistisch?
 4. Afrekening achteraf: achteraf moeten gemeenten verantwoording afleggen over de besteding van de bijdragen, zodat gewaarborgd wordt dat deze besteed zijn aan de infrastructuur en voorzieningen waarvoor ze gevraagd zijn en dus geen sprake is geweest van baatafoming.
- b. Aan de eis van een zorgvuldige belangenafweging wordt deels toegekomen door vooruitlopend op de beoordeling van concrete bouwinitiatieven bovenstaande zaken 1 t/m 4 vast te stellen. Verder zal de gemeente gedurende de beoordeling van concrete bouwinitiatieven alle belangen zorgvuldig moeten betrekken in haar onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid. Ook zal de gemeente dan geen misbruik kunnen maken van haar bevoegdheden.
- c. De stelling in deze nota dat baatafoming van tevoren dient te worden uitgesloten in vastgesteld beleid en achteraf verantwoord worden leunt tevens op de nieuwe regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Hier wordt meerdere malen gesteld dat voordat het bouwinitiatief zich voordoet, duidelijk moet zijn dat de bijdrage naar noodzakelijke kosten moeten gaan en niet naar andere (beleids)doelen. Ook wordt er gesteld dat het omgevingsplan waar de bijdrage wordt opgenomen erin moet voorzien dat periodiek publieke verantwoording wordt afgelegd over de besteding¹⁴.
- d. Voor de bijdrage r.o./bijdrage o.g. moet een structuurvisie (Wro), of omgevingsvisie of programma (Ow) van tevoren een 'basis' bieden¹⁵. Uit de kamerbehandeling Wro kan worden geconcludeerd dat het gaat om de 'functionele of ruimtelijke samenhang' op een hoger schaalniveau tussen het betalende exploitatiegebied en de besteding¹⁶. Hieruit kan geconcludeerd worden tenminste het volgende moet worden vastgelegd: (1) de voorgenomen bestedingen in verband met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling; (2) de betalende exploitatiegebieden en (3) de samenhang tussen beide. De Omgevingswet lijkt hierop aan te sluiten, behalve dat de samenhang niet in een structuurvisie, maar in een omgevingsvisie of programma moet worden opgenomen.

Vormen: wanneer en waar

Vaak zijn bovenstaande zaken (vooral 1) reeds vastgelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020 (RSV). Verder kiest Zaanstad ervoor om via het Addendum RSV en via onderhavige nota GKZ een zo compleet en uitvoerig mogelijk beleidsonderbouwing vast te leggen. Dat wil zeggen dat in zowel de nota als het Addendum de ruimtelijke-functionele samenhang van alle bestedingen wordt opgenomen, niet alleen van een deel daarvan. Hiermee wordt ook maximale duidelijkheid en transparantie vooraf gecreëerd. Hiermee wordt een solide basis gecreëerd om gebiedsoverstijgende kosten te verhalen via de verschillende kostenverhaalsporen en -instrumenten.

Verder, gemeenten mogen bijdragen vragen in natura (de exploitant realiseert zelf de infrastructuur), in de vorm van betaling aan de gemeente t.b.v. een specifieke besteding, of in de vorm van een storting in een gemeentelijke fonds bestemd voor meerdere infrastructuur. Zaanstad kiest ervoor om te werken met een fonds (bestemmingsreserve) en regelmatig verantwoording afleggen over de bestedingen uit deze fonds (zie hoofdstuk 4 over de financiën).

Vormen: concrete vertaling in Zaanstad

Zaanstad legt vooraf de doelbestemming, toedeling en de uitvoerbaarheid van de bestedingen vast, en ook nog de samenhang tussen de bestedingen en de betalende exploitatiegebieden. Onderhavige nota GKZ werkt dit als volgt uit:

- | | | |
|-----------------------------|----|---|
| Doelbestemming en toedeling | 1. | Locatie en kenschetsing van bestedingen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, en kenschetsing van de betalende exploitatiegebieden die aan deze bestedingen dienen bij te dragen. |
|-----------------------------|----|---|

13) IHS Erasmus Universiteit Rotterdam, Rapportage naar het gebruik van art. 6.24, lid 1 onder a Wro (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen), Eindversie 19/06/2019, in opdracht van BZK en VNG, blz. 19-20.

14) Zie art. 13.23, lid 2 Ow en de toelichting op het gewijzigd amendement Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet van Kamerlid Ronnes c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 133, nr. 34, aangenomen op 16 oktober 2019.

15) Art. 6.24.1.a, tweede deel zinsnede Wro spreekt namelijk over een bijdrage 'op basis van een vastgestelde structuurvisie' en art. 13.22, lid 1 Ow over een bijdrage 'op basis van een omgevingsvisie of programma'.

16) Blz. 18 Nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2005/06, 30 218, nr. 6); blz. 25 Memorie van Toelichting (Kamerstuk I 2004/05, 30 218, nr. 3). Blz. 7 en 25 Memorie van Antwoord aan Eerste Kamer (Kamerstukken 2006-2007, 30 218 D).

Samenhang tussen bestedingen en betalende exploitatiegebieden	2.	Kenschetsing van de ruimtelijke-functionele relatie tussen bestedingen en exploitatiegebieden.
Doelbestemming	3.	Reden algemeen belang bestedingen: onderbouwing van de reden/-en waarom de besteding in het algemeen belang is.
Toedeling	4.	Welk deel van de bestedingen wordt verhaald, en hoe dit deel billijk verdeeld wordt tussen alle exploitatiegebieden.
Doelbestemming en uitvoerbaarheid	5.	In geval van bijdrage aan fonds (in deze nota GKZ stortingen t.b.v. Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad), van waaruit meerdere infrastructurele ingrepen zullen worden betaald: ten minste een globale indicatie van de kosten, de uitvoeringsplanning van de besteding en aanwijzingen over bestedingen uit het fonds.
Uitvoerbaarheid	6.	Waarborgen over de bedoelde besteding van de te verkrijgen middelen, bijvoorbeeld zekerheden/inschattingen over de bestedingsvoornemens.

Alle onderbouwingen zijn opgenomen in onderhavige nota GKZ:

5. Hoofdstuk 3: soort 5 (aanwijzingen bestedingen uit fonds).
6. Bijlage 2: soort 1 (locatie en kenschetsing bestedingen), soort 2 (ruimtelijke en functionele relatie tussen bestedingen en exploitatiegebieden), soort 3 (reden algemeen belang), soort 4 (welke exploitatiegebieden moeten bijdragen), soort 5 (raming kosten en uitvoeringsplanning bestedingen) en soort 6 (uitvoerbaarheid).
7. Bijlage 3: soort 1 (kenschetsing betalende exploitatiegebieden).
8. Bijlagen 4 en 5: soort 4 (kostentoedeling tussen exploitatiegebieden).

Verder worden onderbouwingen 1-3 opgenomen in het Addendum van de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020, en straks opgenomen in de Omgevingsvisie Zaanstad.

Achteraf verantwoordt Zaanstad in het openbaar waar de verkregen bijdragen aan besteed zijn, zodat duidelijk is dat ze besteed zijn aan de infrastructuur en voorzieningen waarvoor ze gevraagd zijn. Hiermee wordt baatafroming uitgesloten.

BIJLAGE 2: Gebiedsoverstijgende bestedingen in Zaanstad

Zaanstad verhaalt op particuliere grondexploitanten kosten van bestedingsvoornemens in een breed schaal openbare infrastructuur en voorzieningen die de hele stad of belangrijke delen ervan dienen. De gemeente verhaalt trouwens alleen dat percentage van de bestedingsvoornemens dat met zekerheid zal worden gedaan. Het gaat om zowel groen/blauw (natuur, recreatie, waterberging), grijs (parkeren, wegen, fietspaden, openbare ruimte), bruin (sporthallen en -velden, zwembaden) en bovenplanse verevening (tekort in gebiedsexploitatie). De bestedingen in rood (kinderdagverblijf, scholen, gezondheidscentra, opvang, sociale woningen) worden voorsnog niet verhaald, maar dat kan bij een volgende actualisering alsnog toegevoegd worden als daartoe aanleiding is.

Deze bestedingen dienen de hele stad of belangrijke delen ervan en worden dus verhaald via deze nota GKZ op bouwplannen over de hele gemeente (gebiedsoverstijgende bestedingen). Daarnaast zijn er bestedingen die specifieke wijken dienen. Ze kunnen dan gebiedseigen of gebiedsoverstijgend zijn als ze meerdere exploitatiegebieden dienen binnen deze wijken, maar ze zijn verder niet van dienst voor andere delen van de stad. Deze noemen wij 'wijkgebonden' bestedingen en worden niet verhaald via onderhavige nota GKZ.

	Voorgenomen bestedingen (gebiedsoverstijgende en wijkgebonden) in hele Zaanstad	Zekere gebiedsoverstijgende bestedingen (te verhalen op heel Zaanstad)	...waarvan 21,5% op nieuwbouw (vrije markt)
Groen/blauw	€57,2 mln	€21,9 mln	€4,7 mln
Grijs	€134,2 mln	€67,7 mln	€14,5 mln
Bruin	€82,1 mln	€37,5 mln	€8 mln
Rood	€7,7 mln	-	-
Bovenplanse verevening	€42,9 mln	€42,9 mln	€9,2 mln
Totaal	€333,1 mln	€170,0 mln	€36,5 mln

De gemeente investeert met zekerheid € 170 mln om allerlei infrastructuur en voorzieningen in geheel Zaanstad te verbeteren. Deze bestedingen zijn relevant voor de hele gemeente. Van deze € 170 mln gaat de gemeente het aandeel van de bestaande stad en het aandeel van sociale huurwoningen (30% van de nieuwbouw) voor haar rekening nemen (€ 133,5 mln, 78,5%). De resterende € 36,5 mln (21,5%) brengt ze in rekening op zowel gemeentelijke als particuliere nieuwbouwplannen. Deze kosten zullen proportioneel worden toegerekend naar rato van het aantal m2 bvo van het specifieke bouwplan. Alle bijdragen zullen worden gestort in de Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad die gebruikt wordt ter dekking van onderstaande bestedingen in de tabel.

Gemeenten moeten de uitvoerbaarheid van de bestedingen onderbouwen (beleidsonderbouwing 7, zie bijlage 1). Daarom verhaalt deze nota GKZ alleen bijdragen waarvan het zeker is dat ze daadwerkelijk besteed zullen worden aan de in onderstaande tabel uiteengezette bestedingen. Dit wordt gewaarborgd door aan de hand van de volgende 'ladder' te bepalen welk deel van de bestedingen verhaald wordt:

- Zekere bestedingen:** de besteding is reeds gemaakt of reeds opgenomen in de gemeentelijke begroting (of in een daarin begrepen bestemmingsreserve), of er zijn reeds verplichtingen aangegaan met derde partijen, waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat ze daadwerkelijk gerealiseerd is of zal worden. Voor wat betreft bestedingen uit het Investeringsfonds (IF), wordt er een onderscheid gebracht tussen bestedingen waarvoor de raad wel een krediet heeft verleend of nog niet. Het uitgangspunt hierbij is dat 100 procent respectievelijk 95 procent van deze bestedingen daadwerkelijk is of zal worden gerealiseerd, en dus dat 100 of 95 procent van de kosten verhaald wordt op geheel Zaanstad (dus op zowel de bestaande als de nog te bouwen stad, en op zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitatie);
- Bijna zekere bestedingen:** de besteding is reeds opgenomen in de 'wenslijst' van het Investeringsfonds (IF), maar niet in de gemeentelijke begroting (of in een hierin begrepen bestemmingsreserve), noch zijn er verplichtingen aangegaan met derde partijen. Toch zijn er in principe geen redenen om te veronderstellen dat ze op termijn niet zal worden opgenomen in de begroting en uiteindelijk gerealiseerd, maar het is ook niet ondenkbaar dat ze in de komende jaren af- of uitgesteld zullen worden. Het uitgangspunt hier is dat 70 procent van deze besteding daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, en dus dat 70 procent van de kosten verhaald wordt op geheel Zaanstad (dus op zowel de bestaande als de nog te bouwen stad, en op zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitatie);
- Waarschijnlijke besteding:** de besteding is nog niet opgenomen in de 'wenslijst' van het Investeringsfonds (IF) of in de gemeentelijke begroting, noch zijn er verplichtingen aangegaan met derde partijen, maar de wenselijkheid ervan is wel door het gemeentelijke bestuur vastgesteld. De kans is groot dat ze in de komende periode wordt opgenomen in de wenslijst van het IF of de gemeentelijke begroting. Het uitgangspunt hier is dat 50 procent van deze besteding daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, en dus dat 50 procent van de kosten verhaald wordt op geheel Zaanstad

(dus op zowel de bestaande als de nog te bouwen stad, en op zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitaties).

4. **Bestedingen in voorbereiding:** de besteding is niet opgenomen in de 'wenslijst' van het IF of in de gemeentelijke begroting, noch zijn er verplichtingen aangegaan met derde partijen, noch is de wenselijkheid ervan door het gemeentelijke bestuur vastgesteld. Ze bevindt zich wel in de ambtelijke voorbereiding en de verwachting is dat ze in de komende periode aan het bestuur ter besluitvorming wordt voorgelegd. Het uitgangspunt hier is dat 30 procent van deze besteding daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, en dus dat 30 procent van de kosten verhaald wordt op geheel Zaanstad (dus op zowel de bestaande als de nog te bouwen stad, en op zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitaties).

Overzicht gebiedsoverstijgende bestedingen in Zaanstad.

Locatie en kenschetsing gebiedsoverstijgende besteding (onderbouwing soort 1), uitvoeringsplanning (soort 5), reden algemeen belang (soort 3), ruimtelijke/functionele relatie (soort 2), welke gebieden moeten bijdragen (soort 4) en uitvoerbaarheid (soort 6) **Te verhalen op geheel Zaanstad (waarvan 21,5% op nieuwbouw vrije markt) (soort 5)**

Categorie 1 (95%-100% zekere bestedingen)

Aanleg nieuwe Zaanbrug tussen Wormerveer en Wormerland (RSV, p. 46). Grijs. Maak Noord. 2020-2023. € 7.370.000
 (€ 1.579.000)

Om de bedrijven langs de Zaan over het water te kunnen blijven bevoorraden en de binnenvaartroute naar Noord-Holland te verbeteren, werkt Zaanstad aan het programma 'Vaart in de Zaan'. In de afgelopen jaren is vooral geïnvesteerd in nieuwe bruggen, centrale brugbediening en een diepere vaarweg. De doorvaart op de Zaan wordt momenteel nog beperkt door o.a. een te smalle Zaanbrug in Wormerveer. De nieuwe Zaanbrug draagt bij aan een betere bevaarbaarheid (RSV, blz. 46). Met deze bestedingen wordt een bijdrage geleverd aan de economische ontwikkeling van geheel Zaanstad. Hiermee wordt een verbreding en versterking van de Zaanse economie nagestreefd met als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (RSV, blz. 75, 76). Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Doortrekking A8/A9 tot aan de A9, excl de kosten tunnel (RSV, blz. 78, 150). Grijs. Maak Noord. 2021-2022. € 13.300.000
 (€ 2.850.000)

Het doortrekken van de A8 tot aan de A9 is nodig om het doorgaande verkeer buiten de woonkernen Krommenie, Assendelft en Wormerveer om te leiden. Hiermee wordt niet alleen de ontsluiting, leefbaarheid en veiligheid in deze kernen verbeterd, maar ook de aansluiting van Zaanstad op de rest van Noord-Holland. Het ultieme doel hiervan is om o.a. goed opgeleide en kapitaalkrachtige bewoners te behouden en aan te trekken, hiermee voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling te zorgen en zodoende van Zaanstad een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te maken voor wonen, werken en recreëren (RSV 2012, blz. 75). Zie o.a. ook: Structuurvisie Noord-Holland 2040 (blz. 147) en Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur 2012-2016 (blz. 147). Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Downgrading Prins Bernard(snel)weg: omvorming van de Prins Bernhardweg tot een stadstraat, inclusief ontsluiting met nieuw zwembad in Hoornse Veld, verkeersinstallatie en riolering. Grijs. KVVW. 2025. € 2.107.000
 (€ 451.000)

Deze besteding vermindert de barrierewerking van de Bernhardweg en verhoogt daarmee de verblijfskwaliteit en aansluiting van verschillende wijken: Hoornseveld, Peldersveld en Poelenburg. Deze besteding vormt daarmee tevens een belangrijke bouwsteen om de woningbouwplannen van Zaanstad mogelijk te maken (Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040). Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Inverdan : herstructurering van het centrum van Zaandam rondom het NS station. Gevarieerd en omvangrijk nieuwbouwprogramma toegevoegd van woningbouw, kantoorruimte, commerciële en maatschappelijke functies. Hierin zijn o.a. vele bestedingen opgenomen in de verbetering van de openbare ruimte en de bereikbaarheid per OV en fiets vanuit de rest van de stad. Bovenplanse verevening. Centrum. Grotendeels afgerond, onderdelen nog in uitvoering. € 42.900.000
 (€ 9.193.000)

De opwaardering van het stadscentrum van Zaandam is van belang omdat hiermee de Zaanse identiteit en imago wordt versterkt (RSV, blz. 41) en tevens een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de regionale verstedelijkingsopgave binnen de bestaande stad, zonder daarbij nieuwe uitbreidingslocaties te moeten aanleggen (RSV, blz. 50-52). Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, duurzame, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en zich recreëren (RSV, blz. 75). De gemeente verhaalt alleen een deel van haar tekort. Uiteraard zijn alle subsidies en ontvangen/te ontvangen kostenverhaalbijdragen vanuit plannen in het gebied in mindering gebracht, en tevens ook de niet ontvangen maar theoretisch mogelijke kostenverhaalbijdragen en alle rentekosten. Het resterende deel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Fietsenstalling Centrum DAM: bouw fietsstalling voor circa 550 fietsen en 80 brom/snorfietsen nabij de Dam, in de Rozenhof (actualisatie van programma Inverdan 18.1, blz. 18). Grijs. Centrum. Afgerond. € 500.000
 (€ 107.000)

Hiermee wordt de bereikbaarheid en dus de aantrekkelijkheid van het centrum voor fietsers versterkt. Dit is van belang eerst voor de herstructurering van het stadscentrum en de identiteit en imago van Zaanstad, maar ook is dit van belang voor Zaanstad omdat hiermee het fietsgebruik gestimuleerd wordt (ZVVP 2009, blz. 55) wat weer van belang is voor het behalen van onder meer het doel Zaanstad in 2030-2040 klimaatneutraal te laten zijn. Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

<p>Wilhelminasluis (kwaliteitsimpuls openbare ruimte): herinrichting en verbetering van de openbare ruimte rondom de nieuwe Wilhelminasluis. Grijs. Centrum. 2018-2020.</p> <p>De kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte rondom de nieuwe Wilhelminasluis is nodig om het verlies aan ruimtelijke kwaliteit te compenseren die vervanging van de sluis met zich meebrengt (Stedenbouwkundige Programma van Eisen Wilhelminasluis, 2012). De nieuwe sluis draagt bij aan een betere bevaarbaarheid (RSV, blz. 46) en aldus aan bedrijvigheid langs de Zaan en aldus aan de economische ontwikkeling van geheel Zaanstad. Hiermee wordt een verbreding en versterking van de Zaanse economie nagestreefd met als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (RSV, blz. 75, 76). Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 900.000 (€ 193.000)</p>
<p>Ontsluiting IKEA voor zover bovenwijken : aantal ingrepen in de aansluiting van bedrijventerrein Zuiderhout-Noord en de Provincialeweg-Den Uylweg (Besluitnota onderhandelresultaat 11 oktober 2011). Grijs. Centrum. 2018-2022.</p> <p>Deze besteding wordt gedaan t.b.v. de versterking en revitalisering van bedrijventerrein Zuiderhout-Noord. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan in de Ruimtelijke Structuurvisie voorgenomen herstructurering van een aantal binnenstedelijke bedrijventerreinen (RSV, blz. 58). Een belangrijke drager van deze versterking en revitalisering is dat deze besteding de vestiging van IKEA mogelijk maakt in dit bedrijventerrein. De vestiging van IKEA zal een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid in Zaanstad met zich meebrengen, en tevens een bijdrage leveren aan de attractiviteit en positionering van Zaanstad als winkelstad. Met deze besteding wordt aldus een bijdrage geleverd ten behoeve van de economische ontwikkeling van Zaanstad, en aldus van de verbreding en versterking van de Zaanse economie. Het ultieme doel is een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (RSV, blz. 76 onderaan). Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 4.408.000 (€ 945.000)</p>
<p>AVANT1 Thorbeckeweg: bestedingen in de plankosten en de aanleg van een aantal voorzieningen aan de provinciale weg: ongelijkvloerse kruising Vijfhoek, op en afritten tussen ASP en Thorbeckeweg ter hoogte van de Vlinder en het opheffen en aanpassen van de Ambacht (raadsbesluit 28 mei 2019). Grijs. ASP. 2020-2021.</p> <p>Deze bestedingen zijn bedoeld om de doorstroming op de Thorbeckeweg te verbeteren en een betere openbaar vervoer verbinding tussen Zaanstad en Amsterdam te realiseren. Dit verlicht de druk op de provinciale weg vanuit de bestaande bedrijventerreinen in zuidelijk Zaanstad en de nieuwe ontwikkelingen in westelijke richting (Hoogtij, Zuiderhout en HBT bijvoorbeeld) en verbetert de doorstroming van de Verlengde Stellingweg en daarmee de bereikbaarheid van bedrijventerrein Skoon in Oostzaan en de Molenwijk in Amsterdam Noord. Deze besteding dient aldus zowel de (OV)bereikbaarheid vanuit Amsterdam als de intensivering met meer bedrijven en woningen in zuidelijk Zaanstad. Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 9.482.000 (€ 2.032.000)</p>
<p>Busbrug : aanpassing toeleidende wegen (in vooral Westerkoog) naar busbrug De Binding. Grijs. Buiten Maak. 2019-2020.</p> <p>Met deze besteding worden de verkeersveiligheid en doorstroming richting de busbrug De Binding gewaarborgd. Hiermee kan deze brug 24 uur per dag opengesteld worden voor verkeer. Hiermee wordt de bereikbaarheid van Westerkoog en Westervatering (gebied buiten Maak-gebieden) verbeterd en neemt de druk af op het wegennet aan de zuidzijde van Westervatering. Hiermee draagt deze besteding ook mee aan de bereikbaarheid van Inverdan West (Maak Centrum) en Kogerveldwijk en worden de nieuwbouwplannen aldaar mogelijk gemaakt (ZVVP 2009, blz. 63). Dit draagt tevens bij aan de opwaardering van het stadscentrum van Zaanstad hetgeen van belang is omdat hiermee de Zaanse identiteit en imago wordt versterkt (RSV, blz. 41). Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 1.078.000 (€ 231.000)</p>
<p>Hoogwaardig Openbaar vervoer: doorstromingsmaatregelen, verbeteringen aan bijvoorbeeld haltes en verplaatsing van sommige haltes langs de HOV- ZaanJNTangent . Grijs. Meerdere gebieden. 2018-2025.</p> <p>Deze besteding is de Zaanse bijdrage aan het HOV-programma ZaanJNTangent en is bedoeld om het Hoogwaardig Openbaar Vervoer tussen Zaanstad en Amsterdam(-Noord) een impuls te geven. Door verbetering van het openbaar vervoer wordt de auto-afhankelijkheid van inwoners van Zaanstad verkleind (ZVVP 2009, blz. 59) en wordt bijgedragen aan onder meer het doel om Zaanstad in 2030-2040 klimaatneutraal te laten zijn. Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 751.000 (€ 161.000)</p>
<p>Verbetering fietsinfra en realisatie van carpoolplekken en first en last mile maatregelen op nog nader te bepalen locaties langs de A7 en A8. Grijs. Meerdere gebieden. 2020-2025.</p> <p>Deze bestedingen maken deel uit van het multimodaal bereikbaarheidspakket Corridor Amsterdam-Hoorn (Bestuurlijke overeenkomst MIRT-verkenning Corridor Amsterdam-Hoorn, 2019, blz. 10). Ze zijn bedoeld om de alternatieve voor (individueel) autogebruik in de corridor Amsterdam-Zaanstad-Purmerend-Hoorn aantrekkelijker te maken. Hiermee wordt de bereikbaarheid van Zaanstad verbeterd (o.a. beperking doorgaand verkeer) en de nieuwbouwplannen ondersteund. Ook wordt hiermee het doel nagestreefd om Zaanstad in 2030/2040 klimaatneutraal te laten zijn. Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 1.264.000 (€ 271.000)</p>
<p>Uitvoering Groen en Waterplan (GWP): onderstaande maatregelen vloeien voort uit het GWP en vormen een integraal plan om de biodiversiteit en de duurzaamheid, alsmede de recreatiemogelijkheden en de leefomgevingskwaliteit in Zaanstad te versterken. Deze maatregelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, duurzame, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en zich recreëren (RSV, blz. 75). Het zekere aandeel van alle onderstaande bestedingen wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p> <p>- N10 Monitoringssysteem biodiversiteit: installatie van aantal meetpunten biodiversiteit verspreid door de stad (Uitvoeringsagenda GWP, p. 22). Groen/blauw. Meerdere gebieden. 2020-2024. Deze besteding is bedoeld om de biodiversiteit en de ontwikkeling daarvan te meten, zodat er passende maatregelen genomen kunnen worden indien nodig.</p>	<p>€ 5.681.000 (€ 1.217.000)</p>

- **SG8 Tweede entree Noordsterpark: nieuwe entree aan de zuidkant van het Noordsterpark (Uitvoeringsagenda GWP p.23). Groen/blauw. Maak Noord. 2020.** Deze besteding maakt onderdeel uit van een programma om alle perken beter toegankelijk te maken, met name voor ouderen en mensen met een beperking.
- **SG9 Groenzone Gouw-oost: verbinding van buurtgroen in de Kleurenbuurt met de ecologische groenzone langs de Gouw (Uitvoeringsagenda GWP p. 23). Groen/blauw. Buiten Maak. 2021-2023.** Deze ingreep draagt bij aan de robuustheid van de ecologische verbindingzone langs de Gouw en biedt extra recreatiemogelijkheden.
- **R6 Aanleg fiets/wandelpad Haansloot in de Krommenieer Woudpolder (Uitvoeringsagenda GWP p. 23). Groen/blauw. Buiten Maak. 2021.** Deze besteding repareert een ontbrekende schakel in het regionale fietsnetwerk en zorgt hiermee voor een verbinding met de regionale recreatiemogelijkheden.
- **F2 Verkenning aanleg fietsroute over Zijkanaal H als onderdeel route Dam tot Dam (Uitvoeringsagenda GWP p. 24). Groen/blauw. ASP 2018-2030.** Amsterdam en Zaanstad werken naar een recreatieve fietsverbinding langs het water, de Dam tot Dam fietsroute. Deze besteding betreft de aanleg van een fietsbrug over het Zijkanaal H, welke onderdeel is van deze fietsroute. Hiermee wordt de openbaarheid en toegankelijkheid van de oevers van de Zaan en het IJ versterkt en worden de stadscentra van Zaanstad en Amsterdam verbonden.
- **V9 Verruimen bedieningstijden sluisen en lage bruggen: invoering afstandsbediening en zelfbediening in kleine sluisen en bruggen op 21 locaties in Zaanstad (Uitvoeringsagenda GWP p.25). Groen/blauw. Meerdere gebieden. 2021.** Betreffende bruggen en sluisen liggen in het sloepennetwerk Noord-Holland. Deze besteding versterkt de waterrecreatiemogelijkheden in de gehele Zaanstreek.
- **V10 Vervangen Haaldersbroekbrug : aanleg beweegbare brug in plaats van de oude brug (Uitvoeringsagenda GWP p. 25). Groen/blauw. Maak Midden. 2019-2020.** Hiermee worden de recreatiemogelijkheden in de regionale vaarroute tussen Zaanstad en Edam versterkt, route die zich bevindt in het sloepennetwerk Laag Holland (Basisvisie recreatie Toerwaartnet van Waterrecreatie Nederland).
- **SG1 Groenzone Kogerveld Oost: aanleg nieuwe groene toegangsroute tussen Rocky gym en flat de Wijde Blik. Groen/blauw. KVV. 2025-2026.** Deze besteding legt een groene verbinding vanuit Kogerveld naar de Jagersplas.
- **R1 Aanleg natuurspeelplekken: over het noorden van Zaanstad verspreid worden diverse kleinere natuurspeelplekken gerealiseerd en een grote wordt in het Darwinpark gerealiseerd (speelruimte beleidsplan, Uitvoeringsagenda GWP p.13). Groen/blauw. Meerdere gebieden. 2019-2020.** Hiermee wordt het bewegen en buiten spelen bij kinderen in Krommenie, Saendelft en Wormerveer gestimuleerd, waarbij ze in aanraking komen met natuur. deze besteding is gericht op de kinderen in Krommenie, Saendelft en Wormerveer. De natuurspeelplek in het Darwinpark vormt samen met de bestaande kinderboerderij een aantrekkelijke voorziening voor heel Zaanstad.
- **SG6 Herstellen Belt Cypressehout gebied: herstel en uitbreiding van het aanwezig groen en padenstelsel op voormalige vuilstort Cypressehout . Groen/blauw. Maak Centrum. 2020-2021.** Deze besteding versterkt de groene voorzieningen in de omgeving van het Stationsgebied Zaandam.
- **SG7 Ontwikkeling Molenpark Held Jozua: aanleg groengebied rond molen de Held Jozua. Groen/blauw. Buiten Maak. 2020-2021.** Hiermee wordt de bestaande natuurspeelplaats en de kinderboerderij met elkaar verbonden, deze plaats herstelt en uitgebreid tot een volwaardig park.
- **W2 Aanleg wandelpad Guisveld fase 2: aanleg ontbrekende schakel in wandelpadnetwerk tussen station Wormerveer en de N246 (Uitvoeringsagenda GWP). Groen/blauw. Buiten Maak. 2024-2030.** Hiermee worden de recreatiemogelijkheden in het landelijke gebied versterkt.
- **F1 Aanleg fietspad Omzoom naar SVA. Groen/blauw. Buiten Maak. 2020.** Hiermee worden de recreatieve voorzieningen in het noorden van Zaanstad versterkt.
- **R4 Realiseren twee passantensteigers/ TOP's : aanleg van twee passantensteigers in de Zaanter hoogte van Zaanse Schans en Hembrugterrein. Groen/blauw. Meerdere gebieden. 2020.** Hiermee wordt het watertoerisme en het bezoek aan attracties gelegen langs de Zaan bevorderd.

Sportpark De Omzoom: herschikking sportvelden De Omzoom. Bruin. Buiten Maak. 2018-2023. € 1.839.000
 Deze besteding versterkt de bestaande sportvoorzieningen en geeft ze deels een stedelijke functie (€ 394.000)
 (atletiekbaan). Het betreft deels vervanging, deels uitbreiding en verbetering van een bestaande voorziening (dus alleen de helft van de kosten worden verhaald). Het zekere deel van de helft van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

Hockeyclub de Kraaien: verplaatsing en nieuwbouw. Bruin. Buiten Maak. 2018-2020. € 2.900.000
 Deze besteding versterkt het stadsbreed sportaanbod, die zelfs een functie heeft voor omliggende (€ 621.000)
 gemeenten. Het betreft deels vervanging, deels uitbreiding en verbetering van een bestaande voorziening (dus alleen de helft van de kosten worden verhaald). Het zekere deel van de helft van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Sportpark Hoornse veld: optimalisatie en herinrichting inclusief ontsluitingen. Bruin. KVV. 2020-2025. € 7.814.000
 Deze besteding leidt tot een sportpark met een stedelijke functie die het stadsbreed sportaanbod (€ 1.674.000)
 verbreedt (Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040). Het betreft deels vervanging, deels uitbreiding en verbetering van een bestaande voorziening (dus alleen de helft van de kosten worden verhaald). Het zekere deel van de helft van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Zwembad Hoornse Veld: bouw nieuw zwembad. Bruin. KVV. 2020-2023. € 18.000.000
 Dit zwembad, samen de herschikte sportvelden, versterkt het stadsbreed sportaanbod. Het zekere (€ 3.857.000)
 aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Topsportcentrum De Koog (koog ad zaan): vervanging en verbetering/uitbreiding van een oude sporthal. Bruin. Midden. Reeds opgeleverd. € 4.450.000
 (€ 954.000)

Het nieuwe sporthal versterkt het stadsbreed sportaanbod, en heeft zelfs een bovengemeentelijke functie. Het betreft deels vervanging, deels uitbreiding en verbetering van een bestaande voorziening (dus alleen de helft van de kosten worden verhaald). Het zekere deel van de helft van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Categorie 3 (50%, waarschijnlijke bestedingen)

- **Herinrichting omgeving station Kogerveldwijk : opwaardering van de openbare ruimte in de omgeving van station Kogerveldwijk , inclusief het toegankelijk maken van dit station vanuit twee zijden. Grijs. KVV. 2023.** € 2.188.000
 (€ 469.000)
- **Parkeergarage mobiliteitshub Kogerveldstation : aanleg van een parkeergarage nabij station Kogerveldwijk voor 500 pp. Grijs. KVV. 2024.**

Deze bestedingen verbeteren de parkeermogelijkheden in dit gebied en maken het station(sgebied) KVV aantrekkelijker en beter bereikbaar. Dit station is een belangrijke bouwsteen om de woningbouwplannen in de Kogerveldwijk mogelijk te maken en vormt tevens een belangrijke schakel in de HOV-connectiviteit van Zaanstad met de regio. Het heeft nu namelijk rechtstreekse verbindingen met Purmerend en Hoorn enerzijds, en met Amsterdam Sloterdijk en Schiphol anderszijds, en de ambitie is om deze verbindingen te versterken en uit te breiden (Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040, p. 36; Sleutelgebieden MRA-Strategische Notitie februari 2020, p. 28). Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

Verbreden tunnel onder station KVV: verbreding van de tunnel in de Heijmanstraat ter hoogte van station. Grijs. KVV. 2022-2023. € 372.000
 (€ 80.000)

Deze besteding verbetert de connectiviteit tussen de west- en oostdelen van de Kogerveldwijk. Het verbetert tevens de bereikbaarheid van het station Kogerveldwijk, zowel vanuit de omgeving als via de stedelijke HOV busverbinding. Het station Kogerveldwijk is een belangrijke bouwsteen om de woningbouwplannen in de Kogerveldwijk (en hiermee de gemeentebrede nieuwbouwoopgave) mogelijk te maken en vormt tevens een belangrijke schakel in de connectiviteit van Zaanstad met de regio. Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

Fietsroute tussen station KVV/Gouw en Jagersplas: parallel aan het spoor. Grijs. KVV. 2025. € 279.000
 (€ 60.000)

Deze fietsroute vormt een van de landschappelijke routes die de stad verbindt met het buitengebied. Het draagt daarom op zowel lokaal als stedelijk niveau aan een kwaliteitsvol recreatief netwerk (Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040). Het zekere deel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Herinrichten Heijmanstraat en Doctor HG Scholtenstraat. Grijs. KVV. 2025-2030. € 2.188.000
 (€ 469.000)

Deze besteding verbetert de connectiviteit tussen de west- en oostdelen van de Kogerveldwijk, en zodoende vormt een belangrijke bouwsteen voor de woningbouwplannen in deze wijk en aldus in Zaanstad. Het draagt ook bij aan de betere aansluiting van station Kogerveldwijk met de rest van de stad en met de stedelijke HOV busverbinding (Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040). Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

Herinrichten Paltrokstraat tot een meer stedelijk profiel en omvormen rontonde naar kruising. Grijs. KVV. 2025. € 999.000
 (€ 214.000)

Deze besteding verbetert de ruimtelijke kwaliteit in de Paltrokstraat, die nu ingericht is t.b.v. een bedrijventerrein, en verbetert de verkeersafwikkeling in deze straat en de Heijmanstraat. De Paltrokstraat en de Heijmanstraat zijn belangrijke routes die de Kogerveldwijk verbindt met de rest van Zaanstad (Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040). Deze besteding draagt bij aan een verbetering van de verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid in de Kogerveldwijk, hetgeen bijdraagt aan de woningbouwplannen in deze wijk (en daarmee aan het behalen van woningbouwdoelen in geheel Zaanstad), en tevens leidt het tot een verbetering van het wegverkeer naar omliggende wijken. Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

Fietsbrug over de Gouw tussen Oostzijderveld en sportpark Hoornseveld . Grijs. KVV. 2025. € 189.000
 (€ 41.000)

Deze besteding verbetert de interne connectiviteit in de Kogerveldwijk , hetgeen bijdraagt aan de woningbouwplannen in deze wijk (en daarmee aan het behalen van woningbouwdoelen in geheel Zaanstad), en tevens leidt het tot een verbetering van bereikbaarheid van sportpark Hoornseveld vanuit omliggende wijken (Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040). Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

Uitvoering Groen en Waterplan (GWP): onderstaande maatregelen vloeien voort uit het GWP en vormen een integraal plan om de biodiversiteit en de duurzaamheid, alsmede de recreatiemogelijkheden en de leefomgevingskwaliteit in Zaanstad te versterken. Deze maatregelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, duurzame, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en zich recreëren (RSV, blz. 75). Het zekere aandeel van alle onderstaande bestedingen wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald. € 1.650.000
 (€ 354.000)

- **SG3 Postzegelparken: aanleg van postzegelparken in ca 15-20 oudere groenarme buurten. Groen/blauw. Meerdere gebieden. 2020-2030.** Deze besteding heeft als doel om de leefbaarheid, sociale cohesie en klimaatadaptatie te versterken.
- **SG5 Aanleg wandel/fietsroute NS station Kogerveld-Twiske : aanleg wandel/fietsroute Oostzijderveld , sportpark Hoornseveld en langs klaverblad A7/A8. Groen/blauw. KVV. 2023.** Deze route verbindt Zaanstad Oost en het Twiske (recreatiegebied), waarmee de recreatiemogelijkheden versterkt worden.
- **SG10 Noordsterpark, voet/fietspad naar Zaanoverprojecten : aanleg vrijliggend voet-/fietspad aan de zuidkant van Ned Benedictweg met brug over de Watering. Groen/blauw.**

<p>Noord. 2025-2030. Dit pad verbindt de Noordsterpark met de regionale recreatieve langzaam-verkeersroute langs de Zaanoever (Noorddijk).</p> <ul style="list-style-type: none"> - SG11 Aanleg fiets-/voetpad tussen Agathapark en Rosariumpark in Krommenie plusvariant (Uitvoeringsagenda GWP p.30). Groen/blauw. Buiten Maak. 2020. Deze besteding versterkt de groenstructuur in het MAAK-Noord gebied en is onderdeel van een stadsbreed programma om kleinere parken te verbinden in een stadsbreed groennetwerk. - R9 Wandel/fietsverbinding in Westzijderveld , in de polder. Groen/blauw. Buiten Maak. 2030. Deze besteding versterkt de recreatiemogelijkheden in het buitengebied. - W3 Wandelpad Westzaan naar de Reef: aanleg wandelpad boerenlandpad in polder westzaan . Groen/blauw. Buiten Maak. 2024-2030. Deze besteding versterkt de recreatiemogelijkheden in het buitengebied. - W5 Realisatie wandelpad van Rooswijk naar Frans Marspad (Guisveld). Groen/blauw. Buiten Maak. 2024-2030. Deze besteding versterkt de recreatiemogelijkheden in het buitengebied. 	
<p>Sportracé's door de stad: aanleg (half)verharde paden in bestaande groenzones met trimattributen, 4 extra parcoursen in Zaanstad Noord. Groen/blauw. Maak Noord. 2021-2025.</p> <p>Deze besteding bevordert het sporten buiten verenigingsverband in het Noorden van Zaanstad. Hiermee versterkt het de recreatiemogelijkheden en de leefomgevingskwaliteit in de stad. Deze maatregelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, duurzame, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en zich recreëren (RSV, blz. 75). Het zekere aandeel van alle onderstaande bestedingen wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 147.000 (€ 32.000)</p>
<p>Gezonde leefomgeving / aanleg tijdelijk bos: Tijdelijke bosaanplant op gemeentelijke terreinen binnen Hoogtij. Groen/blauw. Buiten Maak. 2021-2022.</p> <p>Deze besteding dient CO2 compensatie en stikstof afvang, en draagt daarmee bij aan alle nieuwbouwplannen in Zaanstad (ivm PAS regelgeving). Het zekere aandeel van alle onderstaande bestedingen wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 100.000 (€ 21.000)</p>
<p>Sportcentrum De Tref: vervanging en verbetering/uitbreiding van een oud sportcentrum. Bruin. Buiten Maak. 2024-2025.</p> <p>Het nieuw sportcentrum versterkt het stadsbreed sportaanbod. Het betreft deels vervanging, deels uitbreiding en verbetering van een bestaande voorziening (dus alleen de helft van de kosten worden verhaald).</p>	<p>€ 2.500.000 (€ 536.000)</p>
<p>Categorie 4 (30%, bestedingen in voorbereiding)</p>	
<p>2e Vaartbrug over de Nauernasche Vaart: tweede fiets en/of autobrug, en/of het verbreden van de Vaartbrug. Grijs. Maak Noord. 2023.</p> <p>Deze besteding verbetert de doorstroming in Zaanstad Noord tussen Wormerveer en Krommenie, zowel capaciteit als veiligheid. Daarnaast verbetert het de aansluiting met buurgemeente Wormerland. Zowel het noorden van Zaanstad als de gemeente als geheel zijn gediend met deze besteding. Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 2.250.000 (€ 482.000)</p>
<p>Weselstraat- Guisweg : aanleg twee fietsspooronderdoorgang ter hoogte van de Guisweg en station Zandijk-Zaanse Schans en vervanging van gelijkvloerse kruising Guisweg -spoor door een verdiept aangelegde T-splitsing ten zuiden dit station. Ook wordt de aansluiting op de A8 vanuit en naar het westen verbeterd. Grijs. Midden. 2023-2036.</p> <p>Deze besteding is onderdeel van het Multimodaal Mobiliteitspakket Corridorsstudie Amsterdam-Hoorn (CAH), waarmee de (auto)verbinding van Zaanstad met de rest van de regio, en de interne fietsverbindingen in Zaanstad worden versterkt. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van stedelijke knooppunten (RSVblz 28), aan de doelen uit o.a. Zaanstad klimaatneutraal 2020 om meer mensen op de fiets te krijgen (Fietsnota Zaanstad 2008, blz. 61 en 69; Ruimtelijke Milieuvisie 2009, blz. 6, 19, 20, 40; Ruimtelijke Structuurvisie 2012, blz. 48), aan het versterken van het stationsgebied Zandijk-Zaanse Schans (MAAK.Zaanstad, p. 21) en aan de verbetering van toeristische recreatiemogelijkheden (Uitvoeringsagenda Toerisme Zaanstad, p. 13). Deze doelen hebben als ultieme doel een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en recreëren (RSV, blz. 75). verhaald..</p>	<p>€ 5.520.000 (€ 1.183.000)</p>
<p>AVANT2: aanleg kruising Vlinder ongelijkvloers met turborotonde. Grijs. ASP Tot 2030.</p> <p>Eén van de uitgangspunten bij de transformatie van de ASP is dat het moet bijdragen aan sociale cohesie en dus Amsterdam en Poelenburg verbinden. Deze besteding draagt bij aan de sociale en fysieke verbindingen tussen ASP en Poelenburg, het maakt een kwaliteitsslag in Poelenburg mogelijk en maakt de toevoeging van programma in de Achtersluispolder mogelijk. Hiermee wordt bijgedragen aan de woningbouw doelen voor Zaanstad. Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 2.700.000 (€ 579.000)</p>
<p>Verbinding Amsterdam HOV: aanleg HOV-brug over Zijkanaal H. Grijs. ASP 2020.</p> <p>In 2020 voeren de VRA, gemeente Amsterdam en Zaanstad een verkenning uit naar de Zaanlijn: een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding tussen Zaanstad en Amsterdam. Daaervoor is er een brug over het zijkanaal H nodig. Deze brug zal naast de fietsbrug functioneren, of beide modaliteiten combineren. Het zekere aandeel van deze besteding wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.</p>	<p>€ 1.192.000 (€ 256.000)</p>
<p>Aanpassing Noorder IJ en Zeedijk tussen de Westkolkdijk en Zuidelijk: afwaardering en herprofilering van de Noorder IJ- en Zeedijk. Grijs. ASP Tot 2025.</p> <p>De Noorder IJ- en Zeedijk zal worden afgewaardeerd zodat de Achtersluispolder aantrekkelijker wordt voor wonen en de fietsverbinding (onderdeel van het sneffietspad) tussen Zaanstad en Amsterdam ook aantrekkelijker en veiliger wordt. Deze besteding is dus nodig zowel om de woningbouwopgave in de Achtersluispolder mogelijk te maken (en hiermee de woningbouwopgave op stadsniveau) alsook</p>	<p>€ 3.211.000 (€ 688.000)</p>

om de fietsverbinding tussen Zaanstad en Amsterdam te versterken. Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

- **Tijdelijke verkeersveiligheid Sluispolderweg: tijdelijke maatregelen tbv verkeersveiligheid in Sluispolderweg, nodig vanwege de nu al gaande transformatie van de ASP, en in afwachting van definitieve profielaanpassingen. Grijs. ASP. 2023.** € 5.450.000
(€ 1.168.000)
- **Aanpassing Sluispolderweg tussen Thorbeckeweg en Isaac Baarhaven en ten zuiden daarvan, in fases. Grijs. ASP. Tot 2030.**

Deze bestedingen zijn nodig om de woningbouwopgave in de Achtersluispolder mogelijk te maken, zowel voor wat betreft de bereikbaarheid als de belevingskwaliteit en verkeersveiligheid. Hiermee wordt ook de woningbouwopgave op stadsniveau nagestreefd. Bovendien zijn deze bestedingen nodig om de Sluispolderweg in elk geval tijdelijk en wellicht permanent de route te laten zijn voor de Hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding tussen Amsterdam en Zaandam. Het zekere deel van deze besteding wordt voor 50% op geheel Zaanstad verhaald.

Gezonde leefomgeving aanleg bos: bosaanplant in randzone Saendelft en Kreekrijk. Groen/blauw. Buiten Maak. 2025-2030. € 3.000.000
(€ 643.000)

Deze besteding dient CO2 compensatie en stikstof afvang, en draagt daarmee bij aan alle nieuwbouwplannen in Zaanstad (ivm PAS regelgeving). Deze besteding heeft tevens een belangrijke recreatieve functie (draagt bij aan inpassing verbinding A8/A9) die bijdraagt aan de recreatiemogelijkheden en de leefomgevingskwaliteit in de stad. Dit heeft als als ultieme doel een toekomstbestendige, duurzame, vitale en aantrekkelijke stad te creëren voor wonen, werken en zich recreëren (RSV, blz. 75). Het zekere aandeel van alle onderstaande bestedingen wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Klimaat adaptieve maatregelen: 1) hittestress centrale plekken: vergroenen en verkoelen van plekken waar kwetsbare groepen samenkomen: scholenterreinen, winkelcentra en woonzorgcentra overal in de stad. 2) hittestress routes: Vergroenen en verkoelen van belangrijke openbare verkeersruimtes overal in de stad. Groen/blauw. Meerdere gebieden. 2020-2030. € 7.099.000
(€ 1.521.000)

Deze bestedingen dragen bij aan een verbetering van de leefomgevingskwaliteit en de biodiversiteit en duurzaamheid in de stad. Ze hebben daarmee als ultieme doel een toekomstbestendige, duurzame, vitale en aantrekkelijke stad voor wonen, werken en zich recreëren (RSV, blz. 75). Het zekere aandeel van alle onderstaande bestedingen wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Klimaat adaptieve maatregelen / wateroverlast piekafvoeren: Nemen van maatregelen tbv extra waterberging en -afvoer in kwetsbare (oude) wijken vooral gelegen langs de Zaan. Groen/blauw. Meerdere gebieden. 2020-2030. € 4.200.000
(€ 900.000)

Deze besteding draagt bij aan een verbetering van de waterveiligheid in kwetsbare (oude) wijken. Ze heeft daarmee als ultieme doel een toekomstbestendige, duurzame, vitale en aantrekkelijke stad voor wonen, werken en zich recreëren (RSV, blz. 75). Het zekere aandeel van alle onderstaande bestedingen wordt voor 100% op geheel Zaanstad verhaald.

Totaal € 170 mln.
(€ 36,5 mln.).

BIJLAGE 3: De te ontwikkelen exploitatiegebieden in Zaanstad

In deze bijlage 3 wordt het totale nieuwbouwprogramma in beeld gebracht dat naar de huidige inzichten potentieel gerealiseerd kan worden in alle toekomstige exploitatiegebieden in de hele stad in de periode tot 2030. Bouwplannen in de hele stad dienen een bijdrage te leveren aan de kosten van de gebieds-overstijgende bestedingen. Dit staat los van een eventuele t.b.v. de specifieke wijk gevraagde bijdrage aan wijkgebonden kosten, en uiteraard van een bijdrage aan de planspecifieke kosten (plankosten, aansluiting op openbare infrastructuur, tegemoetkoming in planschade, e.d.).

Dit nieuwbouw programma is gebaseerd op een inschatting van alle mogelijke potentiële ontwikkelingen welke plaats kunnen vinden op grond van zowel de gemeente (gemeentelijke grondexploitanten), als particulieren, beleggers, bedrijven, projectontwikkelaars, woningcorporaties en andere stichtingen (particuliere grondexploitanten). Uitgesloten van dit overzicht worden die te ontwikkelen plannen die als doel hebben uitsluitend openbare en maatschappelijk faciliteiten te realiseren zonder winstoogmerk en de sociale huurwoningen (30% van het totale nieuwbouw woningen). In onderstaande tabel staat het totaal geschatte nieuwbouwprogramma.

Geschat nieuwbouwprogramma (aantal vrije markt nieuwbouwwoningen en -woonequivalenten en oppervlakte) in de potentieel te ontwikkelen exploitatiegebieden in geheel Zaanstad, in de periode tot 2030.

Hele gemeente Zaanstad
9.000 woonequivalenten
(945.000 m² bvo)

BIJLAGE 4: Toedeling en omslagmethode bestedingen (uitgangspunten)

Toedeling bestedingen: aandeel bestaande stad, sociale huur en nieuwbouw vrije markt

Het is lastig om het aandeel van de bestedingen te berekenen dat voor rekening zou moeten komen voor de bestaande stad. Dat komt omdat vele bestedingen noodzakelijk zijn vooral vanwege de nieuwbouwplannen, en minder vanwege het verbeteren van het voorzieningenniveau in de bestaande stad. Een toedeling op basis van het bestaande bouwareaal versus de nieuwbouw kan daarom niet het enige criterium zijn. Daarom wordt hier een richtpercentage van 70% gehanteerd als basis voor het bepalen van het aandeel van de gebiedsoverstijgende bestedingen die gedragen wordt door de bestaande stad, en aldus door de gemeente. Dit is een gebruikelijk percentage in vergelijkbare nota's in andere gemeenten. Omdat de gemeente de sociale huurwoningen vrijstelt van een bijdrage, neemt de gemeente ook dit aandeel (30% van nieuwbouw woningen) voor haar rekening.

Al met al, van de in totaal € 170 mln aan zekere bestedingen in gebiedsoverstijgende infrastructuur en voorzieningen, neemt de gemeente € 133,5 mln voor haar rekening. Zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitanten in de hele stad (vrije markt programmaonderdeel) worden gevraagd om de resterende € 36,5 mln (21,5%) bij te dragen.

Principes omslagmethode:

Vrijstelling bijdrage bij minder dan 5 woningen

Bij een kleiner aantal dan 5 woningen wordt de bijdrage aan de gebiedsoverstijgende bestedingen vrijgesteld.

Intensief ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage

De bijdrage wordt bepaald aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlakte (b.v.o.). Naar mate een bouwplan een hogere dichtheid realiseert zal de bijdrage aldus hoger zijn.

Toedeling bestedingen: tarief

De hierboven toegelichte aandeel bestaande stad/nieuwbouw en principes omslagmethode, samen met de in eerdere bijlagen toegelichte bestedingen (bijlage 2) en nieuwbouwprogramma (bijlage 3) leiden tot het volgende tarief. Hieruit resulteert een bijdrage per m2 bvo. Dit staat nogmaals los van een eventuele t.b.v. de specifieke wijk gevraagde bijdrage aan wijkgebonden kosten, en uiteraard van een bijdrage aan de planspecifieke kosten (plankosten, aansluiting op openbare infrastructuur, tegemoetkoming in planschade, e.d.).

Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad

Te verhalen op alle nieuwbouwplannen in Zaanstad (vrije markt programmaonderdelen)

€ 38,54 per m2 bvo
(vanaf 5 of meer woningen)

Op deze bijdrage kan de gemeente een korting toepassen op basis van macro-aftopping: hierdoor kan de gemeente de hoogte van de bijdrage verlagen wanneer de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan onder druk komt te staan en de gemeente bereid is de verlaagde bijdrage te compenseren uit eigen middelen.

BTW is niet verschuldigd. Voor de aanleg van openbare infrastructuur in het openbaar gebied, die (1) bij de gemeente in eigendom zijn/blijven/komen, (2) waarvoor de gemeente een factuur ontvangt met btw en (3) de gemeente de feitelijke gebruiker is van de dienst of de levering waarover btw in rekening is gebracht, kan de gemeente in het algemeen de btw compenseren. Dit betekent dat de gemeente deze btw feitelijk niet als kostenpost (administratief) hoeft te dragen en in beginsel geen btw hoeft door te rekenen als deze vergoeding aan zelfrealisatoren in rekening wordt gebracht. De gemeente handelt in dit kader niet als btw-ondernemer, maar als overheid en verhaalt kosten bij derden. Heffing van btw blijft dus achterwege.

BIJLAGE 5: Toedeling en omslagmethode bestedingen (gedetailleerde, stapsgewijze uitwerking)

De bijdrage wordt berekend op basis van de volgende stappen:

1. Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

In de eerste plaats moet nagegaan worden of het door de grondexploitant gewenste initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'. Onder de Wro is er sprake van 'planologische maatregel' wanneer initiatieven middels een of meerdere van de volgende procedures ingepast worden:

- a. nieuw bestemmingsplan u.h.v. art. 3.1, lid 1 Wro (straks nieuw omgevingsplan onder de Omgevingswet);
- b. wijzigingsplan u.h.v. art. 3.6, lid 1, onder a Wro.
- c. buitenplanse afwijkingen u.h.v. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo ('kruimelgeval');
- d. buitenplanse afwijkingen u.h.v., onder 3 Wabo ('A3');

Onder de Omgevingswet zullen, behalve het wijzigingsplan, alle andere procedures aanleiding blijven vormen tot verplicht kostenverhaal. De huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden zullen onder de Omgevingswet overgaan in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan is de nota GKZ niet van toepassing. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan dient nagegaan te worden of er tevens sprake is van een 'bouwplan'.

2. Is er sprake van een 'bouwplan'?

Onder de Wet ruimtelijke ordening: In de tweede plaats dient nagegaan te worden of het door een particuliere grondexploitant gewenst initiatief ook als bouwplan volgens het besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan worden gedefinieerd. Volgens artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een bouwplan wanneer sprake is van:

- 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.

Onder de Omgevingswet: In art. 8.13 van het Omgevingsbesluit is een vernieuwde definitie opgenomen van 'bouwplan', onder de term 'activiteiten':

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

In februari 2020 heeft de minister aan de Tweede Kamer beloofd om een ruimere invulling aan te geven zodat o.a. de herbestemming van recreatiewoningen naar permanente bewoning ook daaronder gaat

vallen¹⁷. T.z.t. zullen daarom de definitieve versies van de Omgevingswet en Omgevingsbesluit moeten worden getoetst.

Als er geen sprake is van aangewezen 'bouwplan' of 'activiteit', dan is deze nota GKZ niet van toepassing. Is er wel sprake van kostenverhaalplicht (omdat er zowel sprake is van 'planologische maatregel' als van aangewezen 'bouwplan' of 'activiteit'), dan worden de volgende stappen genomen.

3. Is er sprake van vrijstelling vanwege openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur?

Wanneer sprake is van maatschappelijke niet commerciële infrastructuur (zowel nutsvoorzieningen als onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk relevante, niet commerciële infrastructuur), dan wordt de bijdrage die hoort bij deze infrastructuur vrijgesteld (overige programmaonderdelen worden echter niet vrijgesteld).

4. Is er sprake van vrijstelling vanwege de bouw van sociale huurwoningen?

Sociale huurwoningen krijgen een vrijstelling van de betaling van de bijdrage. Deze vrijstelling betreft alleen de sociale huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Sociale huurwoningen zijn woningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor vijf en twintig (25) jaar na ingebruikname is verzekerd. Overige programmaonderdelen (andere woningen, bedrijfsruimte, kantoor, winkelruimte, etc) worden niet vrijgesteld. Aan deze vrijstelling wordt ook een voorwaarde verbonden, namelijk dat de bijdrage bij de verkoop van de sociale huurwoning in de vrije sector alsnog aan de gemeente verschuldigd is.

5. Hoe wordt de bijdrage aan gebiedsoverstijgende bestedingen berekend?

Wanneer uit eerdere stappen blijkt dat sprake is van een wettelijke plicht tot kostenverhaal (stappen 1 en 2), dan komt het bouwprogramma dat geen gesubsidieerde openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur betreft (stap 3) en niet wordt vrijgesteld vanwege de bouw van sociale huurwoningen (stap 4) in aanmerking voor een bijdrage. De bijdrage is proportioneel aan het aantal m² bruto vloeroppervlakte (bvo) van het bouwplan:

- a. Er wordt allereerst gekeken hoeveel m² bvo wenst de initiatiefnemer te bouwen;
- b. Er wordt gekeken naar het aantal te bouwen woningen. Bij minder dan 5 woningen wordt de bijdrage vrijgesteld voor het woonprogramma;
- c. Het aantal m² bvo wordt vermenigvuldigd met het in bijlage 4 vastgestelde tarief: € 38,54,- t.b.v. Gemeentebrede bestedingen.

Zie een aantal voorbeeldberekeningen in bijlage 6.

6. Korting bijdrage vanwege 'macroaftopping'

Om te voorkomen dat de gemeente een zodanig hoge bijdrage vraagt dat het plan hiermee financieel onhaalbaar wordt, kan de gemeente besluiten tot het toepassen van de voor het publiekrechtelijke spoor geldende principe van macro-aftopping. Dit houdt in dat als de gemeente hiermee instemt, de initiatiefnemer financieel openheid van zaken geeft zodat de gemeente kan nagaan wat het feitelijk opbrengstpotentieel is van het door de initiatiefnemer gewenst bouwplan. Hierbij is de gemeente niet gehouden aan de in de Grondexploitatiewet en straks onder de Omgevingswet voor de opstelling van het Exploitatieplan (straks onder de Omgevingswet 'Kostenverhaalregels') voorgeschreven uitgangspunten m.b.t. bijvoorbeeld de inbrengwaarde van grond. De definitieve bijdrage kan niet hoger zijn dan het verschil tussen de kosten en de opbrengsten van het bouwplan. Hiermee wordt voorkomen dat het plan financieel onhaalbaar wordt. Macroaftopping is nogmaals een mogelijkheid die de gemeente heeft een geen wettelijke eis wanneer de gemeente het privaatrechtelijke spoor volgt.

7. Anterieure overeenkomst

Als onderdeel van het onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het bouwplan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de bijdrage, samen met andere kosten van de grondexploitatie, verzekerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst.

¹⁷Kamerbrief van 3 februari 2020 (Kamerstukken II 2019/20, 35133, 39).

BIJLAGE 6: Voorbeelden berekening bijdrage

Hieronder volgen enkele illustratieve voorbeelden van hoe de bijdragen worden berekend.

Voorbeeldberekening A: bouwplan 30 woningen en 1.000 m² bvo kantoor

Initiatiefnemer A wenst 3.150 m² bvo woningen (30 eenheden) en 1.000 m² bvo kantoorruimte te realiseren op zijn grond. Dit resulteert in totaal 4.150 m² bvo.

- Initiatiefnemer A zal worden gevraagd een bijdrage te storten in de Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad: $4.150 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times \text{€ } 38,54 = \text{€ } 159.941,-$

Voorbeeldberekening B: bouwplan 3 woningen

Initiatiefnemer B wenst 315 m² bvo woningen (3 eenheden) te realiseren op zijn grond.

- Initiatiefnemer B wordt vrijgesteld van de bijdrage aan gebiedsoverstijgende bestedingen omdat het minder dan 5 woningen betreft.

Voorbeeldberekening C: bouwplan 30 sociale huurwoningen en 1.000 m² bvo kantoor

Initiatiefnemer C wenst 3.150 m² bvo woningen (30 eenheden) en 1.000 m² bvo kantoorruimte te realiseren. Dit resulteert in totaal 4.150 m² bvo. De woningen zullen in eigendom komen van een corporatie, die het vervolgens voor minimaal 25 jaar als sociale huurwoning gaat exploiteren.

- Initiatiefnemer C wordt vrijgesteld van de bijdrage aan gebiedsoverstijgende bestedingen voor het programmaonderdeel sociale huurwoningen.
- Initiatiefnemer C wordt gevraagd een bijdrage te storten in de Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende bestedingen Zaanstad: $1.000 \text{ m}^2 \text{ bvo} \times \text{€ } 38,54 = \text{€ } 38.540,-$

BIJLAGE 7: Infographic