

Nota kostenverhaal Heemstede 2024

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Heemstede is een aantrekkelijke, groene woongemeente. Dit willen we graag zo houden, voor iedereen. We vinden het dan ook belangrijk dat we als gemeente aan de slag gaan om vanuit een regierol onze ambities uit de Woonvisie samen met strategische woonpartners, zoals ontwikkelaars en woningbouwcorporaties, meer sociale en betaalbare woningen te realiseren.

De gemeente moet voor haar ambities ook inspanningen leveren, zoals het bekostigen van ambtelijke ondersteuning en eventuele aanpassingen in het openbaar gebied voor specifieke bouwplannen. Bij initiatieven van marktpartijen faciliteert de gemeente de bouwplannen (in de Omgevingswet ook wel 'aangewezen activiteiten' genoemd). Voor deze inzet zijn gemeenten verplicht om kosten te verhalen op de initiatiefnemers.

De Nota Kostenverhaal Heemstede 2024 (hierna: Nota) beschrijft op welke manier de gemeente Heemstede het kostenverhaal gaat toepassen.

1.2. Waarvoor dient deze nota?

Deze nota geeft op hoofdlijnen het kader voor het verhalen van kosten bij een ruimtelijke ontwikkeling (met name bij grotere nieuwbouwprojecten). De nota is van toepassing op het hele grondgebied van gemeente Heemstede. Op die manier wordt voor iedereen duidelijk op welke wijze er moet worden gehandeld bij het kostenverhaal en is er sprake van transparantie over de te verhalen bedragen.

Voor de duidelijkheid: bij de behandeling van kleine bouwplannen verhaalt de gemeente haar kosten (vooral voor het ambtelijk apparaat) door toepassing van leges. Deze leges zijn gespecificeerd in de legesverordening en gaan uit van vaste bedragen.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een algemene uitleg over het verplichte kostenverhaal. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe de gemeente Heemstede omgaat met de wettelijke plicht om kosten te verhalen. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 beschreven op welke wijze de nota inwerking treedt.

2. Wettelijk kader

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Omgevingsregeling (Or) in werking getreden. Deze regelgeving vormt het wettelijk kader waarmee gemeenten kosten kunnen verhalen, innen of aanvragen.

2.1. Kostenverhaalsplicht en verbod

Gemeenten zijn verplicht kosten te verhalen bij aangewezen activiteiten¹. Denk hierbij als voorbeeld aan de bouw van één of meer woningen, het transformeren van bestaand vastgoed naar tenminste 10 woningen of het uitbreiden van een gebouw met meer dan 1.000 m² bvo.

Hierbij moeten de kosten proportioneel zijn en in verhouding tot het profijt dat wordt verkregen in het 'kostenverhaalsgebied'. Dit plangebied omvat de locatie van de aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling) waarin de gemeente haar verhaalbare kostensoorten (zie kader) kan verhalen.

Het kostenverhaal is gekoppeld aan het mogelijk maken van de aangewezen activiteit in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit'.

Zolang de initiatiefnemer de verschuldigde kosten niet heeft betaald, geldt een verbod om de aangewezen activiteit uit te voeren; dit staat bekend als een bouwverbod². In een anterieure overeenkomst kan de gemeente en een initiatiefnemer afspreken dat de betaling geheel of gedeeltelijk na aanvang van de activiteit plaatsvindt. Een voorwaarde hierbij is dat de initiatiefnemer aanvullende zekerheden voor betaling verstrekt, zoals een bankgarantie.

1) Afdeling 18.13 Ob

2) Afdeling 13.6 Ow

Verhaalbare kostensoorten

In bijlage IV van het Ob (ligt vast welke kostensoorten gemeenten moeten verhalen. Een kopie van hiervan is ook opgenomen in bijlage 1 van deze nota. In tabel A van deze bijlage staan de kosten die altijd verhaald moeten worden, dus zowel bij kostenverhaalsgebieden waarvoor een tijdvak is opgenomen als bij kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak is opgenomen. In tabel B staan kostensoorten die gemeenten moeten verhalen bij kostenverhaalsgebieden met een tijdvak.

2.2. Wanneer afzien van kostenverhaal

De wettelijke plicht om kosten te verhalen vervalt als:

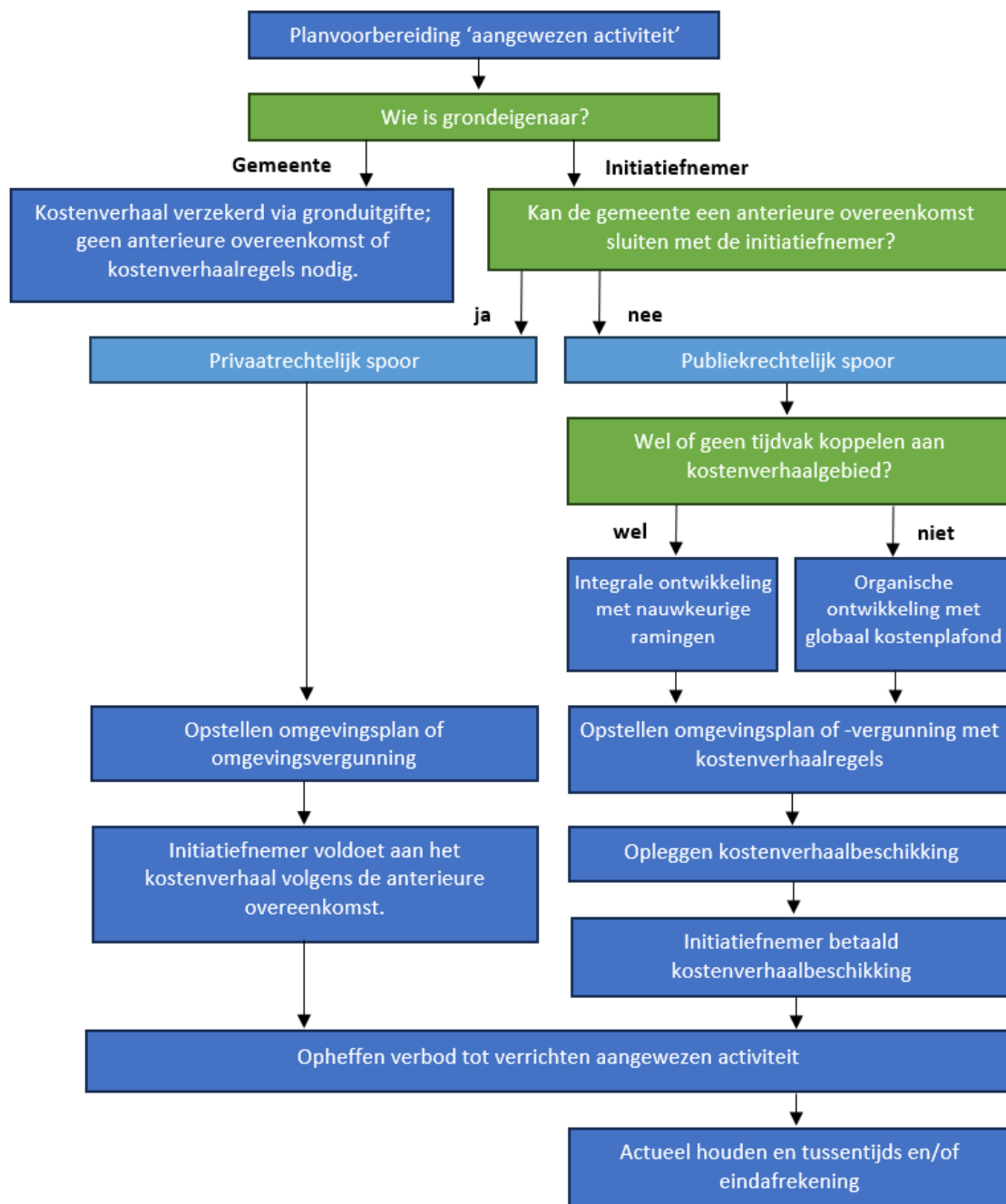
- minder dan € 10.000 aan kosten te verhalen is;
- er geen verhaalbare kosten als bedoeld in onderdelen A5 t/m A9 van bijlage IV Ob zijn.
Denk hierbij o.a. aan sloop, bodemsanering en kosten van aanleg of wijziging van de openbare ruimte;
- de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of op de nutsvoorzieningen betreffen.

In de bovenstaande gevallen is de gemeente dus bevoegd om kosten niet te verhalen³. Dit betekent dat bij relatief kleine ruimtelijke ontwikkelingen het kostenverhaal plaatsvindt via de leges op basis van de legesverordening van de gemeente.

2.3. Manieren van kosten verhalen

Een gemeente kan haar kosten op twee manieren verhalen op initiatiefnemers, namelijk via het privaatrechtelijke en het publiekrechtelijke spoor.

3) Afdeling 8.14 Ob



Figuur 1: Privaatrechtelijk of publiekrechtelijk spoor voor kostenverhaal (Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet april 2022, bewerking gemeente Heemstede)

2.3.1. Privaatrechtelijk spoor

Heemstede geeft de voorkeur aan privaatrechtelijke spoor, dat ook wel het anterieure spoor wordt genoemd. Hierbij maakt de gemeente afspraken met een ontwikkelende partij over het (voorgenomen) bouwproject. Deze afspraken gaan over het te realiseren programma, de fasering en ook het kostenverhaal. De gemeente en de ontwikkelende partij leggen deze afspraken vast in een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst die beide partijen ondertekenen, voordat het ontwerp-omgevingsplan of de beslissing over een omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

De anterieure overeenkomst is vormvrij en vrijwillig voor beide partijen, wat betekent dat maatwerk mogelijk is. Dit houdt ook in mogelijkheden voor het kostenverhaal ruimer zijn. De praktijk leert dat de inhoud van de anterieure overeenkomst voornamelijk wordt bepaald door de wettelijke kaders van het publiekrechtelijke spoor.

2.3.2. Publiekrechtelijk spoor

Als een gemeente het kostenverhaal niet kan borgen met een anterieure overeenkomst en zij brengt de planologische wijziging van een aangewezen activiteit in procedure dan moet zij het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen. In dat geval worden kostenverhaalregels opgenomen in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften bij een omgevingsvergunning (bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Het publiekrechtelijke kostenverhaal is strikt gebonden aan de Ow, Ob en Or. Bijvoorbeeld de onderbouwing dat de verhaalbare kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

3. Wijze van kostenverhaal

Pas nadat de gemeente een inhoudelijke afweging heeft gemaakt over de haalbaarheid en wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkeling, wordt er gesproken met de initiatiefnemer over het kostenverhaal. Als de gemeente de ruimtelijke ontwikkeling als haalbaar beschouwt, gaat zij in overleg met de initiatiefnemer over het kostenverhaal. Deze afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst en/of anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal beïnvloedt dus niet de beoordeling van de wenselijkheid en inhoud van een ruimtelijke ontwikkeling, maar vloeit daaruit voort.

Het kostenverhaal is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Heemstede, zonder onderscheid te maken tussen de bebouwde omgeving en het buitengebied.

3.1. Kostenverhaal Heemstede

Het kostenverhaal in de gemeente Heemstede ziet er schematisch als volgt uit:

Kostenverhaal	Omschrijving	Toelichting
Gebiedseigen kosten	Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Als basis de plankostenscan, en in uitzonderlijke gevallen maatwerk
	Bouw- en woonrijp maken	Maatwerk/werkelijke kosten
	Onderzoeken	Maatwerk/werkelijke kosten
	Nadeelcompensatie (planschade)	O.b.v. uitgekeerde nadeelcompensatie
	Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing	Maatwerk
	Parkeren	Maatwerk/werkelijke kosten
Gebiedsoverstijgende kosten	Bovenwijkse voorzieningen/ investeringen	Kostenverhaal (en financiële bijdragen) wordt onderzocht in het kader van de Omgevingsvisie en bij integrale gebiedsontwikkelingen.
	Sociale woningbouw	Verevening wordt onderzocht in 2024 op als onderdeel van de 'Verordening differentiatie woningbouw'.

De gemeente stelt voor elke ruimtelijke ontwikkeling (aangewezen activiteiten) vast welke kosten verhaald kunnen worden in het desbetreffende kostenverhaalgebied. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is dat maatwerk. De kosten die verhaald kunnen worden, variëren en kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied liggen. Hieronder wordt beschreven hoe de gemeente deze kosten bepaalt, met als uitgangspunt dat alle kosten die de gemeente maakt in verband met de ontwikkeling van het gebied, worden gedragen door de initiatiefnemer.

3.2. Gebiedseigen kosten

De gebiedseigen kosten zijn kosten die nodig zijn om het plangebied van de ontwikkeling bouw- en woonrijp te maken, inclusief gemeentelijke plan- en apparaatskosten, eventuele onderzoeken en nadeelcompensatie.

De gemeente Heemstede heeft op dit moment weinig uitgeefbare gronden. Dit betekent dat in de praktijk de ontwikkelingen doorgaans op grondeigendom van en door derden plaatsvindt. De gemeente verhaalt haar kosten op deze derden.

3.2.1. Gemeentelijke plan- en apparaatskosten

Voor complexe opgaven bepaalt de gemeente de hoogte van de plan- en apparaatskosten aan de hand van de plankostenscan⁴. De uitkomst van deze scan wordt aangevuld met kosten voor het opstellen van de intentie- en anterieure overeenkomst. De geldigheidsduur van de plankostenscan, inclusief de aanvulling voor de overeenkomst, is één jaar. Indien binnen deze periode geen ondertekende overeenkomst tot stand komt, herzielt de gemeente opnieuw de plankosten, die dan als leidend worden beschouwd.

Voor elke specifieke product en activiteit bepaalt de gemeente welke partij verantwoordelijk is voor de uitvoering. De initiatiefnemer moet de kosten vergoeden aan de gemeente voor de door de gemeente uitgevoerde activiteiten. Werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf uitvoert, worden uiteraard niet aan de initiatiefnemer in rekening gebracht. In uitzonderlijke gevallen past de gemeente maatwerk toe met betrekking tot de plan- en apparaatskosten, met name wanneer de uitkomst van de plankostenscan niet in verhouding staat tot de beperkte omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van maatwerk is een bevoegdheid van het college.

3.2.2. Bouw- en woonrijp maken⁵

De wijze waarop het kostenverhaalsgebied bouw- en woonrijp wordt gemaakt, wordt in de Heemstedse situatie doorgaans geheel of gedeeltelijk uitgevoerd door de initiatiefnemer. Dit kan verschillen per ruimtelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt deze post beschouwd als maatwerk.

De inrichting van het openbaar gebied (woonrijp maken) gebeurt op basis van het op dat moment geldende Programma van Eisen en in overleg met de gemeente. Het onderhoud van het openbaar gebied door de initiatiefnemer wordt afgekocht voor een periode van 20 jaar⁶.

Wanneer de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg of aanpassingen van infrastructuur in het openbaar gebied⁷, wordt het te verhalen bedrag door de gemeente bepaald op basis van kengetallen of een besteksraming. Indien gewenst, kan een eindafrekening worden opgesteld op basis van de werkelijke kosten. Deze werken kunnen zowel binnen als buiten het kostenverhaalsgebied plaatsvinden.

3.2.3. Onderzoeken⁸

Het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het laten uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Indien de gemeente zelf besluit om onderzoeken uit te laten voeren, worden de volledige kosten van deze onderzoeken door de gemeente aan de initiatiefnemer doorberekend. Hierbij kan gedacht worden aan onderzoeken die nodig zijn voor de planologische procedure en de uit te voeren werkzaamheden, zoals milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, en onderzoek gerelateerd aan natuurbescherming. Deze opsomming is niet uitputtend.

3.2.4. Nadeelcompensatie (planschade)

De vergoeding voor de tegemoetkoming in nadeelcompensatie en de procedurekosten voor de afhandeling belast de gemeente volledig door aan de initiatiefnemer conform de 'Verordening Nadeelcompensatie Heemstede 2024'.

3.2.5. Overige verhaalbare kosten, voor zover van toepassing

Naast de eerdergenoemde gebiedseigen kosten zijn er nog aanvullende kosten die verhaald kunnen worden. Over het algemeen gaat het om werkzaamheden die de initiatiefnemer zelf kan (laten) uitvoeren, waardoor er geen sprake is van kosten voor de gemeente. Indien de gemeente echter deze kosten maakt, worden deze volledig aan de initiatiefnemer doorberekend. Voorbeelden hiervan zijn sloopwerkzaamheden of bodemsanering.

3.2.6. Parkeren

Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit om beargumenteerde redenen niet mogelijk is, kan het gebruik van private parkeerplaatsen op loopafstand uitkomst bieden. Mocht ook dat onvoldoende uitkomst bieden, dan kan worden onderzocht of er restcapaciteit van openbare beschikbaar is op loopafstand van de nieuwe functie.

4) Plankostenscan versie 2024 (of daaropvolgend, opgesteld door ministerie van BZK)

5) Bijlage IV (kostensoorten A8), Ob

6) Regeling afkoop onderhoud bij overdracht openbaar gebied Heemstede per 18-02-2010 of daaropvolgend

7) Bijlage IV (kostensoorten A5 t/m A9), Ob

8) Bijlage IV (kostensoorten A1 en A10), Ob

Het college kan alleen in zeer uitzonderlijke gevallen afwijken van de geldende Nota Parkeernormen, als er zich een situatie voordoet waarin één of meerdere belanghebbenden onevenredig worden benadeeld. Mocht de parkeerdruk boven de 85% komen dan kan het college in eerste instantie overgaan tot invoering betaald parkeren (beprijzen). Het aanleggen van parkeerplaatsen, 'bouwen' conform de 'Parkeervisie Heemstede 2024', staat haaks op de ambitie uit het Groenbeleidsplan en wordt pas gedaan als de drie B's (beïnvloeden, benutten en beprijzen) niet werken om de parkeerdruk te verlagen. De gemeente belast in dat geval de werkelijke kosten van de aanleg van de extra parkeerplaatsen volledig door aan de initiatiefnemer. Dit vormt een uitzondering en vereist een gemotiveerd collegebesluit.

3.3. Gebiedsoverstijgende kosten

3.3.1. Bovenwijkse voorzieningen/ investeringen

Per gebiedsontwikkeling kan de gemeente bepalen dat er een bijdrage wordt gevraagd voor investeringen die buiten het plangebied liggen, zogenaamde Bovenwijkse voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen zijn voorzieningen van openbaar nut die zicht uitstrekken over een groter gebied dan een bepaald bouwplan en waarvan de kosten daardoor niet geheel ten laste van dat bouwplan behoren te komen. Het gaat hierbij voornamelijk om infrastructurele werken en maatregelen. Indien de gemeente dergelijke investeringen wil verhalen op een initiatiefnemer zal altijd per investering en per ontwikkeling getoetst moeten worden op drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt

De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

Toerekenbaarheid

Er moet een causaal verband zijn tussen de nieuwe ontwikkeling en de kosten.

Proportionaliteit

Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

De expliciete toerekening van Bovenwijkse investeringen aan individuele ontwikkelingen is op dit moment niet aan de orde in Heemstede. Er zijn geen (grootschalige) investeringen op de planning welke (deels) toe te rekenen zijn aan individuele ontwikkelingen. Wel kent Heemstede een aantal locaties waar het voornemen bestaat voor een integrale gebiedsontwikkeling, zoals het Manpadslaangebied en 't Groot Clooster (inclusief Havenkwartier). Momenteel bevinden deze plannen zich nog in een voorbereidende fase, waarin het exacte programma en inrichting van het gebied nog niet helder is. Gezien de omvang en grootte van deze ontwikkelingen zal bij concretisering het kostenverhaal worden verzekerd, waarover dan alsnog in aanvulling op deze nota zal worden besloten.

Financiële bijdragen⁹

Naast het kostenverhaal heeft de gemeente de mogelijkheid om aanvullend een financiële bijdrage te vragen en te verhalen voor investeringen in de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit is dus geen wettelijke verplichting, maar een gemeentelijke beleidskeuze. Hierbij valt te denken aan landschappelijke verbeteringen, de aanleg en bescherming van natuur, de aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang of de aanleg van recreatievoorzieningen die deel uitmaken van de gemeentelijke of regionale groenstructuur.

Het verhalen van financiële bijdragen voor investeringen in de verbetering van de fysieke leefomgeving is vooralsnog niet aan de orde. Het is verplicht om in de omgevingsvisie de financiële bijdragen vast te leggen en hierbij de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd en de aangewezen activiteit te waarborgen. Bij de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Heemstede' wordt onderzocht of deze nota kan worden uitgebreid met de mogelijkheid om financiële bijdragen te vragen.

3.3.2. Sociale woningbouw

In de Woonvisie Heemstede staat dat bij elke nieuwe woningbouwontwikkeling vanaf 10 woningen, 30% van de nieuwbouw bestemd moet zijn voor sociale huurwoningen. Initiatiefnemers worden in principe verplicht om het voorgeschreven woningbouwprogramma voor het betreffende gebied te volgen. Er is echter ruimte voor differentiatie per gebied. Als uit ruimtelijke overwegingen blijkt dat het

9) Afdeling 13.7 Ow

minimumaandeel sociale woningbouw op een bepaalde locatie niet haalbaar is, kan het college besluiten dat de initiatiefnemer deze verplichting kan 'verevenen' door een bijdrage te voldoen aan de gemeente.

Wanneer sociale woningbouw wordt afgekocht moet het verschuldigde bedrag in een vereveningsfonds worden gestort. De middelen die met dit vereveningsfonds beschikbaar komen, worden vervolgens ergens anders in de gemeente ingezet voor sociale woningbouw (zowel huur als koop). Onder de Omgevingswet moeten de middelen die beschikbaar komen geoormerkt zijn. Om dit transparant te maken met een duidelijk kader, gaan we hiervoor in 2024 bepalingen opnemen in een 'Verordening differentiatie woningbouw'. Bij de vaststelling van de verordening zal worden bepaald of, en op welke wijze we de mogelijkheid voor verevening gaan toepassen. Aan de hand daarvan kan worden besloten om deze nota aan te passen.

4. Uitvoering

4.1. Inwerkingtreding

Deze nota Kostenverhaal treedt in werking zodra de gemeenteraad deze heeft vastgesteld en op de voorgeschreven wijze heeft gepubliceerd. Met het oog op behoorlijk en transparant bestuur kunnen initiatiefnemers een zekere mate van voorspelbaarheid verwachten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij vóór de vaststelling van deze nota al contractuele afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst, blijven deze afspraken van kracht. In alle overige gevallen is de nieuwe nota Kostenverhaal van toepassing.

4.2. Afwijken door college

In principe verhaalt de gemeente haar kosten bij elke nieuw aangewezen activiteit (ruimtelijke ontwikkeling). Het college kan hiervan afwijken in uitzonderlijke situaties. Deze uitzondering kan van toepassing zijn wanneer een ruimtelijke ontwikkeling aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De ruimtelijke ontwikkeling draagt aantoonbaar bij aan maatschappelijke meerwaarde. Onder maatschappelijke meerwaarde wordt verstaan: wanneer de ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijk bijdraagt aan de gemeentelijke ambities op het gebied van leefbaarheid, sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen; én
2. De initiatiefnemer objectief, met onderbouwing van een ter zake deskundige, kan aantonen dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel niet haalbaar is wanneer (een deel van het) kostenverhaal moeten worden betaald (en de gemeente tot dezelfde conclusie komt).

Deze afwijking houdt in dat het college in uitzonderlijke situaties beperkt of geen kosten verhaalt. Dit is een uitzondering en vereist een gemotiveerd collegebesluit.

4.3. Actualisatie

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie en/of concretisering van (integrale) gebiedsontwikkelingen zal worden onderzocht of deze nota kan worden uitgebreid met het verhalen van respectievelijk de kosten van bovenwijkse voorzieningen of financiële bijdragen voor de verbetering van de fysieke leefomgeving. Ook de mogelijkheid voor de verevening ten behoeve van betaalbare woningen op basis van de Woonvisie wordt dan onderzocht.

BIJLAGE 1 Kostensoortenlijst Omgevingswet

Deze nota heeft betrekking op het kostenverhaal op grond van de Omgevingswet. De kostensoorten waarvoor dat geldt, worden opgesomd in Bijlage IV bij artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit. Deze artikelen zijn hieronder opgenomen.

Omgevingsbesluit

Artikel 8.15 (verhaalbare kostensoorten)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

BIJLAGE IV BIJ ARTIKEL 8.15 VAN DIT BESLUIT (KOSTENSOORTEN)

De kostensoorten, bedoeld in artikel 8.15, zijn de in de tabellen A en B bedoelde kostensoorten.

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

- A1 De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2 De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- A3 De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4 Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6 De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7 De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8 De kosten van de aanleg of wijziging van:
 - 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
 - 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 3°. groenvoorzieningen, natuuroorvozieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en
 - 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
- A9 De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
- A10 De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11 Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
- A12 Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
- A13 De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
- A14 De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

- B1 De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
- B2 De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3 De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
- B4 De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1