



Onderwerp Ontwikkelen instrument kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen bij gebiedsontwikkeling	
Nummer	2019/891587
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PG
Auteur	Haker, P.
Telefoonnummer	023-5113431
Email	phaker@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college wil meer grip op de financiering van de gebiedsontwikkeling en betere mogelijkheden om bijdragen te vragen aan marktpartijen voor gebieds- overstijgende voorzieningen zoals infrastructuur en openbare ruimte (kostenverhaal). Daarom wordt het financieel juridisch instrumentarium voor gebiedsontwikkeling uitgebreid met een 'Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen'.</p> <p>Het vaststellen van een Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Hierover volgt separate besluitvorming.</p>
Behandelveorstel voor commissie	<p>Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie.</p> <p>Het onderzoek naar mogelijkheden voor kostenverhaal en het opstellen van een Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen komt voort uit een aanbeveling uit de Nota Grondbeleid 2018 die op 31 januari 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota staat opgenomen: <i>"Ook is de wens van de gemeente om initiatiefnemers te laten bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen"</i> en <i>"Om het kostenverhaal voor de gemeente te optimaliseren is het nodig Nota Bovenwijkse voorzieningen vast te stellen."</i></p>
Relevante eerdere besluiten	Niet van toepassing
Besluit College d.d. 10 december 2019	<p>1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

‘Haarlem is een eeuwenoude, mooie stad waar mensen graag wonen en leven. Dat zorgt voor grote druk op de woningmarkt. Daarom hebben we de ambitie om tot en met 2025 10.000 woningen toe te voegen. Deze zijn nodig om wachttijden voor sociale woningen te verkorten, doorstroom te vergemakkelijken en iedereen meer kans te geven een woning te vinden. We zorgen ervoor dat voorzieningen, zoals winkels, scholen en groen meegroeien met het aantal inwoners en dat we scherp toezien op de bereikbaarheid van de stad. Ook willen we meer werkgelegenheid in Haarlem mogelijk maken. De groei is een kans om de stad te verbeteren en duurzamer te maken. De lasten proberen we zo eerlijk mogelijk te verdelen over de stad. En hoe de stad eruit gaat zien bepalen we samen met de Haarlemmers, want samen maken we de stad!’ (Kernboodschap uit: Programma Groei van Haarlem)

Om dit gewenste beeld van de stad te kunnen waarmaken zijn investeringen nodig. Investeringen in infrastructuur, in openbare ruimte, parkeerfaciliteiten en overige voorzieningen. Om deze voorzieningen te financieren bestaat er naast subsidies en eigen middelen de wettelijke mogelijkheid initiatiefnemers van nieuw te ontwikkelen vastgoed te laten bijdragen. Het is ook reëel dat niet alleen de gemeente (en eventuele subsidieverstrekkers) kosten voor haar rekening neemt ten aanzien van deze investeringsprojecten. De bouwprojecten profiteren er namelijk ook van. We willen initiatiefnemers van nieuw te ontwikkelen vastgoed daarom naar verhouding laten bijdragen. Het verhalen van kosten bij ontwikkelaars door de gemeente heet *kostenverhaal*.

2. Kernboodschap

Het college wil meer grip op de financiering van de gebiedsontwikkeling en betere mogelijkheden om bijdragen te vragen aan marktpartijen voor gebiedsoverstijgende voorzieningen (kostenverhaal). Daarom wordt het financieel juridisch instrumentarium voor gebiedsontwikkeling uitgebreid met de ontwikkeling van een ‘Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen’.

Eén van de knelpunten bij gebiedsontwikkeling in Haarlem, zeker in de ontwikkelzones, is dat er op dit moment onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor (tijdige) investeringen in voorzieningen zoals infrastructuur en openbare ruimte. Het gaat hierbij niet alleen om gebiedseigen kosten voor voorzieningen in en rond de ontwikkellocaties, maar ook om gebiedsoverstijgende kosten voor voorzieningen ten behoeve van meerdere (ontwikkel)locaties en de bestaande stad.

Om meer grip te krijgen op de gebiedsontwikkeling en kostenverhaal is het college voornemens een aanvulling op het financieel juridisch instrumentarium voor gebiedsontwikkeling te realiseren, waarbij het beter mogelijk wordt bijdragen te vragen aan marktpartijen voor gebiedsoverstijgende kosten. Meer specifiek staan in de Nota Grondbeleid 2018 de aanbevelingen opgenomen: *“Ook is de wens van de gemeente om initiatiefnemers te laten bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen”* en



“Om het kostenverhaal voor de gemeente te optimaliseren is het nodig Nota Bovenwijkse voorzieningen vast te stellen.”

Een ‘nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen’, is een beleidsonderbouwing voor de te vragen bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen aan ontwikkelaars op basis van wettelijke vastgestelde criteria (zie figuur 1). Het biedt hiermee niet alleen houvast voor kostenverhaal in de acht ontwikkelzones in Haarlem en de daaraan verbonden op te stellen strategieën en scenario’s, maar ook voor andere en toekomstige gebiedsontwikkelingen in Haarlem. Daarnaast geeft het inzicht in de benodigde eigen middelen.

Kostenverhaal

In de Grondexploitatiewet, als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2008), is vastgelegd dat gemeenten bij gebiedsontwikkeling de mogelijkheid hebben om kosten van een gemeentelijke investering te verhalen op grondeigenaren, zoals projectontwikkelaars. In het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitgewerkt welke soorten kosten in aanmerking komen voor kostenverhaal (de zogenaamde kostensoortenlijst, artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro, zie bijlage) en wanneer dit mag. Overigens is deze lijst dynamisch, onder andere met de komst van de Omgevingswet is de verwachting dat de lijst met kostensoorten wordt uitgebreid.

Als een gemeente grondeigenaar is, is het verhalen van kosten op derden niet nodig. De kosten worden dan gedekt uit de grondopbrengsten. Indien een derde partij eigenaar van de grond is, is de gemeente wettelijk verplicht *kostenverhaal* te plegen voor gemeentelijke voorzieningen. Dit kan via een publiek- of via een privaatrechtelijk spoor (voor verdere uitleg van de twee sporen zie bijlage 1).

Nieuwe gemeentelijke investeringen¹ bij gebiedsontwikkeling zijn in te delen onder gebiedseigen kosten of gebiedsoverstijgende kosten. Gebiedseigen kosten hebben direct en volledig te maken met een ontwikkellocatie en hebben een eigen, relatief ‘eenvoudige’ vorm van kostenverhaal. Gebiedsoverstijgende kosten zijn kosten die gemaakt worden ten behoeve van een ontwikkeling, maar buiten de ontwikkellocatie liggen en niet direct volledig toe te rekenen zijn aan die locatie. Voor het verhalen van gebiedsoverstijgende kosten zijn drie soorten kostenverhaal mogelijk, namelijk:

- Bovenwijkse voorzieningen;
- Bovenplanse kosten / Bovenplanse verevening;
- Bijdragen in de Ruimtelijke Ontwikkeling.

De spelregels voor de verhaalbaarheid zijn voor iedere kostengroep verschillend. Deze staan uiteengezet in figuur 1.

¹ Investerings ter vervanging of regulier onderhoud vallen niet onder te verhalen kosten.

Vormen van kostenverhaal			
Gebiedseigen kosten	Gebiedsoverstijgende kosten		
Gebiedseigen kosten; bouwrijp maken van gebied, fysieke en plankosten. Alle kosten die direct en volledig te maken hebben met een locatieontwikkeling en compensatie. Direct verhalen bij ontwikkelaar met duidelijke onderbouwing.	Bovenwijkse voorzieningen; aangelegd ten behoeve van meerdere locaties en of de bestaande stad. Mogelijkheden vastgesteld in kostenlijst (Artikel 6.2.4 sub e en f van de Bro). Verhalen op basis van drie criteria (Profijt Toerekenbaarheid en Proportionaliteit). Niet verplicht in structuurvisie, aandacht wel aangeraden. Nota bovenwijkse voorzieningen niet verplicht, maar gewenst als beleidsmatige basis (Wro).	Bovenplanse kosten / Bovenplanse verevening; tekorten van de ene ontwikkellocatie worden gedekt door de positieve resultaten van een andere ontwikkellocatie (bovenplanse verevening). Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Verhalen op basis van drie criteria (Profijt Toerekenbaarheid en Proportionaliteit). Verplicht opgenomen in de structuurvisie.	Bijdragen in de Ruimtelijke Ontwikkeling; bijdrage aan belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen (zoals natuur, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen) die zijn vastgelegd in een structuurvisie en op hoog schaalniveau samenhangen met de betreffende ontwikkellocaties. Niet op basis van drie criteria (Profijt Toerekenbaarheid en Proportionaliteit)

Figuur 1 De vier wettelijke vormen van kostenverhaal

Gevolgen Omgevingswet

Met de invoering van de Omgevingswet in 2021 (wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet) veranderen de wettelijke uitgangspunten van kostenverhaal. Vanaf dan worden de drie vormen van kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende kosten uit de Wro (uit figuur 1) voorgesteld als twee modellen voor kostenverhaal: één voor integrale en één voor organische gebiedsontwikkeling (verdere uitleg van de twee modellen in bijlage 2). Met de invoering van de wet is het niet meer mogelijk via ‘Bovenplanse kosten / Bovenplanse verevening’ kosten te verhalen.

Wat is nog aanvullend gewenst?

Op dit moment verhaalt de gemeente Haarlem alleen gebiedseigen kosten zoals plankosten en voorzieningen die direct zijn toe te schrijven aan of nabij de ontwikkellocatie of -zone (GREX gebied). De gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaars over een financiële exploitatiebijdrage via anterieure overeenkomsten. Deze manier van kostenverhaal gaat in veel gevallen voorbij aan de



opgaven die samenhangen met de groei van Haarlem en de effecten die de ontwikkeling van de acht ontwikkelzones hebben op de rest van de stad.

Waarom specifiek een instrument kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen?

Het instellen van een instrument kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is een logische aanvulling op het juridisch stedenbouwkundig instrumentarium en kan op relatief korte termijn worden gerealiseerd en gebruikt in de onderhandeling rond de ontwikkelzones en andere ontwikkelingen in Haarlem (wellicht al in de loop van 2020). Met de invoering van de Omgevingswet blijven de bovenwijkse voorzieningen op dezelfde wijze verhaalbaar waarmee het instrument ook op langere termijn inzetbaar is.

Het ontwikkelen van instrumenten voor de twee andere vormen van kostenverhaal zijn op dit moment niet haalbaar en onlogisch. Bovenplafse verevening levert naar verwachting te weinig verhaalmogelijkheden op. Haarlem kent relatief kleine ontwikkellocaties ten opzichten van de bestaande stad. De te verevenen bedragen zijn daardoor waarschijnlijk te laag voor significante bovenplafse verevening (figuur 1). Daarnaast vervalt deze verhaalmogelijkheid met de invoering van de Omgevingswet in 2021. Belangrijke Ruimtelijke Ontwikkeling (figuur 1) zijn waarschijnlijk onvoldoende toe te schrijven aan de relatief kleine gebiedsontwikkelingen in Haarlem. Deze moeten zijn vastgelegd in de stedelijke structuurvisie en op hoog schaalniveau samenhangen met de ontwikkelgebieden. Daarnaast is deze vorm van kostenverhaal de komende jaren nog volop in ontwikkeling met betrekking tot de Omgevingswet.

Hoe ziet een nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen eruit?

Een nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is weliswaar niet wettelijk verplicht, maar biedt een beleidsonderbouwing voor de te vragen bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen aan ontwikkelaars. Hiermee biedt het in Haarlem een kader voor het kostenverhaal in de ontwikkelvisies en de daaraan verbonden op te stellen strategieën en scenario's. Over het algemeen zijn soortgelijke nota's compact vormgegeven en bestaan uit een aantal onderdelen:

- Wettelijke kaders en mogelijk instrumentarium rond kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling;
- Methoden van bijdragen en toerekening van te betalen bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen;
- Lijst met gemeentelijke investeringen in bovenwijkse voorzieningen met uitwerking op functie, investering, verdeelsleutel, planning, enz.;
- Praktische uitwerkingen van de implementatie, bijvoorbeeld over het instellen van een bestemmingsreserve, nodige inzet van kennis en capaciteit voor de actualisatie van de lijst en toerekeningen.

3. Consequenties

Het opstellen van een Nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen maakt kostenverhaal op een consistente en transparante manier mogelijk. Hierbij zijn de volgende zaken van belang:

- Het opstellen van een nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen is een logisch vervolg op de nota grondbeleid en sluit aan op de ambities van het college en gemeenteraad voor het realiseren van een evenwichtige groei: niet alleen woningbouw staat centraal maar ook de daarmee aanhangende benodigde voorzieningen in de openbare ruimte en infrastructuur;
- De nota is een kader / instrument om op consistente en transparante manier kosten te verhalen en bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen te kunnen vragen aan ontwikkelaars. Dit is op dit moment niet verzekerd;
- Het biedt de mogelijkheid een deel van het tekort aan middelen bij gebiedsontwikkeling op te vullen;
- De nota biedt een kader voor het kostenverhaal in de ontwikkelvisies en de daaraan verbonden op te stellen strategieën en scenario's;
- De nota dient niet alleen voor kostenverhaal vanuit de acht ontwikkelzones, maar ook voor andere en toekomstige gebiedsontwikkelingen in Haarlem en geeft daarmee inzicht in de benodigde eigen middelen;
- Door de toepassing van een consistent rekenmodel voor de toerekening van kosten is het beter kunnen doorrekenen van de ontwikkelvisies een mogelijk bijkomend voordeel;
- Middelen uit het kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen worden beschikbaar gesteld via een bestemmingsreserve;
- Aan kostenverhaal zijn op dit moment en in zijn algemeenheid twee risico's verbonden. Ten eerste is nog niet zeker of het wetsvoorstel van de Omgevingswet en de daarin opgenomen twee voorgestelde modellen voor kostenverhaal volgens planning worden vastgesteld. Ten tweede is er geen zekerheid over de draagkracht van de gebiedsontwikkelingen. Er mogen immers niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten voor een ontwikkelende partij zijn;
- Inschatting is dat een aantal bovenwijkse voorzieningen relatief grote investeringen vergen. Zelfs het verhalen van een relatief klein deel kan een substantieel bedrag opleveren. Aandachtspunt is wel dat de voorzieningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden;
- De uitgangspunten uit de te ontwikkelen Nota gelden niet voor de lopende anterieure overeenkomsten;
- In de nota wordt opgenomen welke inzet van kennis en capaciteit er nodig is van de gemeentelijke organisatie.

4. Vervolg

Het college stelt een nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen op (Q1 2020) als aanvulling op de financieel-juridische instrumenten om middelen van derden te vergaren voor deze voorzieningen. De nota wordt de komende maanden ontwikkeld en in het voorjaar aan de gemeenteraad voorgelegd ter vaststelling.



Bijlage 1: Uitleg publiek- en privaatrechtelijk spoor kostenverhaal

Bij het privaatrechtelijke spoor sluit de gemeente voor het vaststellen van het bestemmingsplan of projectbesluit met grondeigenaren een overeenkomst in een *anterieure overeenkomst* over kostenverhaal. Als er geen anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan of projectbesluit gelijktijdig een exploitatieplan conform de uitgangspunten van de Wro en Bro vastgesteld, als een soort stok achter de deur. Dit is het publiekrechtelijke spoor. Het exploitatieplan geeft onder andere inzicht in de totaal te maken kosten van een gebiedsontwikkeling en hoe deze kosten verdeeld worden over de verschillende ontwikkelende partijen binnen het plangebied. De verdeling gebeurt op basis van draagkracht.

In de Nota Grondbeleid 2018 is vastgelegd dat de gemeente Haarlem bij voorkeur opereert vanuit een faciliterende rol en daarbij steeds vaker als regisseur optreedt. De gemeente pakt de regie door het gebruik van verschillende instrumenten zoals het bestemmingsplan, de huisvestingsverordening en kostenverhaalsinstrumenten (AO, PO en schaduw exploitatieplan). Dit is het privaatrechtelijke spoor. Het exploitatieplan is een stok achter de deur indien partijen niet tot een overeenkomst kunnen komen. In de praktijk heeft dit echter wel een schaduwwerking op de anterieure overeenkomsten en zijn de kosten die Haarlem zou kunnen verhalen o.b.v. een exploitatieplan bepalend.

Bijlage 2: kostensoorten Wro

Artikel 6.2.3

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a.** de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b.** de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c.** de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d.** de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden gerekend de ramingen van:

- a.** de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;

- b.** de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c.** de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d.** de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e.** de in [artikel 6.2.3](#) en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f.** de in [artikel 6.2.3](#) en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g.** de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in [artikel 6.2.3, onder c en d](#);
- h.** de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i.** de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j.** de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k.** de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l.** de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in [artikel 6.1 van de wet](#);
- m.** niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n.** rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5

Tot de voorzieningen, bedoeld in [artikel 6.2.4, onder c](#), worden gerekend:

- a.** nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b.** riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c.** wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d.** infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e.** groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;



- f.** openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g.** straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h.** gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i.** uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Artikel 6.2.6

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

Bijlage 3: Uitleg twee modellen kostenverhaal Omgevingswet 2021

Met de invoering van de Omgevingswet in 2021 (wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet) veranderen de wettelijke uitgangspunten van kostenverhaal. Vanaf dan worden de drie vormen van kostenverhaal voor gebiedsoverstijgende kosten uit de Wro (uit figuur 1) voorgesteld als twee modellen voor kostenverhaal: één voor integrale en één voor organische gebiedsontwikkeling. Het integrale model lijkt veel op de grondexploitatieregeling van de Wro. Het organische model bevat veel nieuwe elementen. In de Aanvullingswet Grondeigendom wordt een nieuwe kostensoortlijst samengesteld voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Deze kosten lijken op die van de Bro uit 2008, maar worden aangevuld met soorten in verband met maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatadaptatie, energietransitie en nieuwe mobiliteitsconcepten.