



Programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage

Bijlagen

3 juni 2025

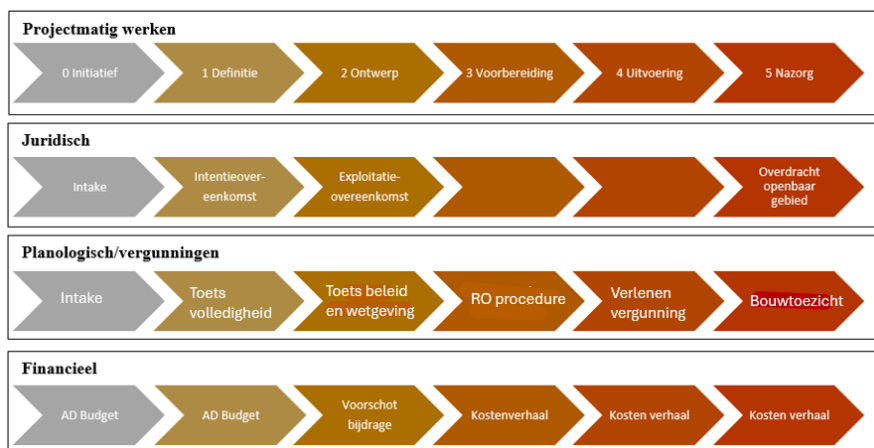
Bijlage 1: Proces tot Kostenverhaal	4
Introductie	4
De initiatief- en definitiefase (0- en 1-fase)	4
De ontwerpfase	5
De voorbereidingsfase (3-fase)	7
De uitvoeringsfase (4-fase)	7
De nazorgfase (5-fase)	7
Bijlage 2: Onderbouwing gebiedsoverstijgende tarieven	9
Afbakening Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen Enschede	9
Plangebonden kosten	9
Rest kosten	10
Publiek en privaat spoor kostenverhaal	12
Grenzen en criteria om kosten door te rekenen via de verschillende sporen en instrumenten	12
Met welke plannen mogen welke bijdragen worden gecontracteerd?	18
Vormen: nodige beleidsmatige onderbouwing gebiedsoverstijgende tarieven (het huiswerk van de gemeente)	21
Concrete vertaling in Enschede van alle criteria, grenzen en vormen, en gemaakte keuzes	23
Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-waarde	29
Bijlage 3: Gebiedsoverstijgende bestedingen	30
Bestedingen gebiedsoverstijgend – Recreatie en natuur in het landelijk gebied	31
Bestedingen gebiedsoverstijgend – Recreatie en natuur in de dorpen en de stad	32
Bestedingen gebiedsoverstijgend – Mobiliteit	33
Bestedingen gebiedsoverstijgend (en gebiedseigen Rigtersbleek) – Herstructureringslocaties	35

Bijlage 4: Het betalende nieuwbouwprogramma	38
Bijlage 5: Toetsen proportionaliteit en de tarieven gebiedsoverstijgend (en gebiedseigen Rigtersbleek)	40
1 ^e toets Proportionaliteit: aandeel kosten voor rekening nieuwbouwprogramma dat profijt heeft, en voor rekening bestaande stad die ook profijt heeft	40
Tarieven per functie (inclusief 50% korting op gebiedsoverstijgende kosten, niet op gebiedseigen Rigtersbleek)	44
Bijlage 6: Protocol berekening bijdrage gebiedsoverstijgend per nieuwbouwplan	46
Stap 1. Overgangsregeling tarieven gebiedsoverstijgend	46
Stap 2. Is er sprake van een 'planologische maatregel'?	46
Stap 3. Is er sprake van een 'activiteit' (8.13 Ob)?	46
Stap 4. Is er sprake van vrijstelling op basis van art. 8.14?	47
Stap 5. Is er sprake van een 'activiteit' (8.20 Ob)?	47
Stap 6. Bijdrage gebiedsoverstijgend en gebiedseigen Rigtersbleek berekenen in een specifiek bouwplan	49
Stap 7. Korting vanwege sloop of hergebruik?	52
Stap 8. Korting vanwege 'macroaftopping'?	52
Stap 9. Anterieure overeenkomst	52

Bijlage 1: Proces tot Kostenverhaal

Introductie

In de gemeente Enschede wordt gewerkt volgens de principes van projectmatig werken. Dit voor zowel de eigen actieve gemeentelijke grondexploitaties als voor particuliere grondexploitaties. Schematisch ziet dit proces, en de plek van het kostenverhaal daarin, er globaal als volgt uit:



De initiatief- en definitiefase (0- en 1-fase)

De eerste fase bestaat uit de initiatief- en definitiefase. Dit wordt ook wel de 0- en 1-fase genoemd. In deze fase worden de kaders voor een project gesteld. Voor kleine projecten, die niet binnen het omgevingsplan passen, wordt bekeken of deze projecten passen binnen het bestaande gemeentelijke beleid (omgevingsvisie, programma's en overig beleid). Hiervoor wordt een afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven gebruikt. Er vindt dan een integrale toets van het initiatief aan het gemeentelijke

beleid plaats. Voor omvangrijke projecten wordt een aparte kadernotitie gemaakt. Deze wordt door de raad vastgesteld. De gemeentelijke ontwikkelmanagers trekken, in opdracht van de opdrachtgever Stedelijke Ontwikkeling, het proces in deze fasen.

De initiatief- en definitiefase wordt, in het juridische spoor, afgesloten met een nieuwe initiatievenbrief of een intentieovereenkomst richting de initiatiefnemers die een aanvraag om een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan direct (niet via het omgevingsloket) hebben ingediend. Deze brief of intentieovereenkomst wordt verstuurd vanuit de afdeling gebieds- en projectmanagement (GPO), en daarin staat vermeld dat de gemeente voldoende aanknopingspunten ziet om verder te gaan met het initiatief. In de brief of intentieovereenkomst zijn de kaders opgenomen waarbinnen de gemeente en de initiatiefnemer verder gaan onderzoeken of het plan daadwerkelijk tot een haalbaar project kan komen. Wanneer er een conceptverzoek (vooroverleg) is ingediend via het landelijke digitale omgevingsloket¹ wordt een initiatievenbrief gestuurd vanuit de afdeling vergunningen. Als er in het vooroverleg bij de afdeling vergunningen blijkt dat er sprake is van een kostenverhaalsplichtig plan (art. 13.11 Ow)² dan wordt het vooroverleg hiermee afgesloten. Daarna volgt alsnog een nieuwe initiatievenbrief of intentieovereenkomst vanuit de afdeling GPO. De verdere behandeling van de aanvraag wordt vervolgd wanneer (alle) aanvullende gegevens zijn

¹ <https://omgevingswet.overheid.nl/home>

² Bouwaanvragen zijn kostenverhaalsplichtig wanneer ze ingepast worden middels een nieuw omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), én wanneer ze een 'bouwactiviteit' betreffen zoals gedefinieerd in art. 8.13 Omgevingsbesluit. Voor meer details zie Bijlage 2.

ingediend en de intentieovereenkomst (mocht deze nodig zijn) door beide partijen is ondertekend.

Ambtelijke inzet initiatief- en definitiefase voor rekening gemeente

Gedurende de 0- en 1-fase worden de ambtelijke kosten intern gedekt uit de Algemene Dienst-middelen, die jaarlijks bij de gemeentebegroting worden vastgesteld. Wel kan de gemeente eventueel een “pre-voorschot” vragen. Doel hiervan is om te voorkomen dat initiatiefnemers eindeloos gebruik maken van de ambtelijke capaciteit in de 0 en 1 fase. Veelal is hier sprake van in situaties waarbij de initiatiefnemer helemaal niet voornemens is om zelf te gaan ontwikkelen, maar zoveel mogelijk zekerheid van de gemeente probeert te krijgen over de ruimtelijke-functie-wijziging mogelijkheden om daarmee zijn opbrengsten uit grondverkoop te maximaliseren.

De ontwerpfase

Zijn plannen niet kostenverhaalplichtig (of wel maar de gemeente stelt het kostenverhaal vrij op basis van art. 8.14 Omgevingsbesluit) dan krijgen initiatiefnemers alleen een vooroverlegbrief en is deze fase en de volgende niet van toepassing. Wél kan gevraagd worden om een overeenkomst af te sluiten om een eventueel verzoek om nadeelcompensatie (planschade) te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Voor het behandelen van de ruimtelijke ordeningsprocedure worden dan leges in rekening gebracht.

Aanvragen die wel kostenverhaalplichtig zijn (en niet vrijgesteld worden op basis van art. 8.14 Ob) krijgen, aan het einde van de 0- en 1-fase, eerdergenoemde initiatievenbrief of intentieovereenkomst van de afdeling GPO. Hier wordt een voorschotbijdrage gevraagd van de initiatiefnemer, bedoeld om de plankosten (ambtelijke uren) te dekken om het plan verder te begeleiden en te komen tot een anterieure overeenkomst.

Ambtelijke inzet volgende fasen voor rekening initiatiefnemer – voorschot plankosten

Op basis van dit voorschot kan de gemeente het plan verder begeleiden bij de uitwerking en de anterieure overeenkomst opstellen. De gemeente gaat pas aan de slag als het voorschot voldaan is. Het voorschot staat in relatie tot de omvang en complexiteit van het bouwinitiatief en bedraagt op het moment van vaststellen van dit programma:

Categorie	Criteria	Voorschot plankosten
Niet complexe plannen	Verwachte snelle afhandeling. Veelal kleine plannen. Lage kosten ruimtelijke procedure. Begeleiding door GPO.	€ 10.000
Redelijk complexe plannen	Enkele projectgroepvergaderingen en projectmatige aanpak in groepsverband nodig. Plan kent een vrij beperkte doorlooptijd. Begeleiding via GPO. Weinig tot beperkte impact op de omgeving.	€ 25.000
Complexe plannen	In werkgroepverband is een studie nodig om haalbaarheid te bepalen. Ook grootschalige plannen met veel programma en openbare ruimte. Impact op omgeving is groot, politiek gevoelig en/of de doorlooptijd lang. Plannen worden aangestuurd door GPO.	€ 50.000

Bij de jaarlijkse herziening van de nota van uitgangspunten Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) kan het college deze voorschotbijdrages aanpassen. Bij zeer complexe plannen, indien tijdens de behandeling van het initiatief blijkt dat het voorschot ontoereikend is om het initiatief verder te behandelen totdat er een anterieure overeenkomst is, kan de ambtelijke opdrachtgever een tweede voorschotbijdrage vragen.

Wat gebeurt in de ontwerpfase?

In de ontwerpfase wordt het initiatief verder uitgewerkt tot een concreet plan. De initiatiefnemer werkt zijn plan uit in samenwerking met de gemeente. Er wordt door de gemeente getoetst op de gestelde kaders uit de 0- en 1-fase. Een gemeentelijk projectmanager begeleidt, in opdracht van de opdrachtgever Stedelijke Ontwikkelingsprojecten, het proces. Doel van deze fase is om gezamenlijk te onderzoeken of er sprake is van een haalbaar initiatief.

In deze fase wordt gewerkt aan een anterieure overeenkomst. Doel van deze overeenkomst is om inhoudelijke afspraken over het plan, het kostenverhaal en schades/garanties vast te leggen. In het hoofddocument van dit Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen staan de verschillende soorten kosten die de gemeente verhaalt op initiatiefnemers beschreven.

Zodra het plan concreet is, kan de gemeente bepalen welke plangebonden kosten de gemeente maakt en op de initiatiefnemer verhaald dienen te worden middels de anterieure overeenkomst. Ook worden in deze overeenkomst de bijdragen vastgelegd aan gebiedsoverstijgende kosten op basis van onderhavig Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen, en eventueel ook fondsbijdragen (parkeerbijdragen en fonds landelijk gebied) als deze van toepassing zijn. De bijdrage gebiedsoverstijgend wordt op basis van een protocol berekend (zie bijlage 6), er wordt dan o.a. getoetst of kortingen vanwege sloop/hergebruik of vanwege macroaftopping van toepassing zijn. De gemeente vraagt zekerheden over de betaling. Deze zekerheden kunnen bestaan uit een bankgarantie en/of een waarborgsom.

Ambtelijke inzet volgende fasen ook voor rekening initiatiefnemer – definitief bedrag plankosten

Wat betreft het definitieve totaalbedrag aan ambtelijke inzet (plankosten, onderdeel van de plangebonden kosten), kiest Enschede ervoor om de landelijke Plankostenscan te hanteren die verplicht is in het publiekrechtelijke kostenverhaalspoor. Hiermee wordt berekend wat het maximale bedrag aan plankosten is die gemeenten publiekrechtelijk mogen verhalen. Deze scan is niet verplicht in het privaatrechtelijk spoor, waar de gemeente eigenlijk aanvullende kosten mag opvoeren die niet voorzien zijn in deze scan (bv inzet van een privaatrechtelijk jurist). Maar vanwege het belang van eenduidigheid in de onderhandelingen kiest Enschede ervoor om deze landelijke Plankostenscan te hanteren. Eventueel eerder betaalde voorschotten worden verrekend met dit definitief bedrag aan plankosten.

Afronding ontwerpfase: college legt anterieure overeenkomst vast

Als er (ambtelijk) inhoudelijk overeenstemming is tussen partijen in de vorm van een anterieure overeenkomst, wordt deze voorgelegd aan het college. Het college is bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst, waarin zowel het kostenverhaal als de uitgangspunten voor het wijzigen van het omgevingsplan (of buitenplanse afwijking van het omgevingsplan) helder zijn vastgelegd. Met het sluiten van deze overeenkomst zegt het college bereidheid toe om zich in te spannen om dit initiatief planologisch mogelijk te maken. Betaling door de initiatiefnemer van de afgesproken kostenverhaalbijdragen vindt plaats nadat het plan planologisch wordt ingepast, in een of meerdere delen.

Mocht de conclusie uit de ontwerpfase zijn dat er geen haalbaar plan mogelijk is, dan ontvangt de initiatiefnemer hierover een brief van de gemeente dat het initiatief beëindigd wordt. De initiatiefnemer ontvangt

betaalde voorschot(ten) plankosten dan retour onder aftrek van de reeds gemaakte kosten door de gemeente.

Uit de ontwerpfase kan ook blijken dat het plan haalbaar is, maar dat er geen overeenstemming is over de anterieure overeenkomst. In dit laatste geval start de gemeente, samen met de planologische inpassing, het publieke spoor om de kosten te verzekeren. Over dit spoor wordt in het vervolg niet meer geschreven omdat het een theoretische mogelijkheid is die in de praktijk zelden voorkomt.

De voorbereidingsfase (3-fase)

Planologische inpassing

Om het plan planologisch in te passen moet eerst de raad of het college (afhankelijk van of het gaat om een nieuw omgevingsplan dan wel een planologische afwijking ervan -BOPA- die gemandateerd is aan het college) het gewijzigde omgevingsplan resp. de afwijking ervan vaststellen en deze moet ook een eventuele rechtelijke toetsing doorstaan. Vooruitlopend worden alle benodigde onderzoeken gedaan. Een gemeentelijk projectmanager begeleidt dit proces.

Het college kan en mag nooit toezeggen in de anterieure overeenkomst dat het plan planologisch zal worden ingepast, het gaat om een inspanningsplicht dat voor een succesvolle uitvoering afhankelijk is van een ruimtelijke toets (op basis van o.a. landelijke ontwikkelingen en wetgeving, belangen van derden, vereiste verplichte adviezen, eventuele zienswijzen etc) waarover uiteindelijk de raad of het college moeten besluiten. Ook is de planologische inpassing afhankelijk van een eventuele rechtelijke toetsing. Nadat de planologische inpassingsprocedure is afgerond of gelijktijdig met de aanvang ervan kan ook de omgevingsvergunning worden aangevraagd (als die eerder niet al formeel is aangevraagd).

Mocht blijken dat het plan niet planologisch wordt ingepast (omdat college of raad het plan niet inpasbaar achten, vanwege bijvoorbeeld terechte zienswijzen tegen het plan, of omdat de bestuursrechter het plan/vergunning vernietigt), dan wordt het project afgesloten en conform de procesafspraken in de intentieovereenkomst en/of de anterieure overeenkomst afgehandeld. Dat houdt onder andere in dat de initiatiefnemer het restant van betaalde voorschot(ten) plankosten, na aftrek van gemaakte ambtelijke kosten, retour krijgt.

De uitvoeringsfase (4-fase)

In de uitvoeringsfase wordt het initiatief gerealiseerd. Afhankelijk van de gemaakte afspraken over het kostenverhaal maakt de initiatiefnemer of de gemeente, het gebied bouw- en woonrijp. Als de initiatiefnemer het gebied bouw- en woonrijp maakt, vraagt de gemeente aanvullende zekerheden om de risico's af te dekken. Met de corporaties worden separate afspraken gemaakt. De initiatiefnemer bouwt vervolgens het plan. De gemeente toetst de feitelijke uitvoering van alle werkzaamheden.

De nazorgfase (5-fase)

In de nazorgfase is het plan gerealiseerd. Doel van deze fase is om de laatste werkzaamheden te verrichten. Als er binnen het plan sprake is van aanpassingen in de openbare ruimte, vindt in deze fase de overdracht plaats van deze openbare ruimte aan de gemeente. De gemeente toetst of de openbare ruimte is aangelegd conform de anterieure overeenkomst, zodat deze openbare ruimte overgenomen kan worden door de afdeling beheer van de gemeente. Als dit het geval is, vinden de eventueel benodigde grondtransacties van de openbare ruimte plaats. Zo niet, dan moet de initiatiefnemer aanpassingen doen zodat de openbare ruimte alsnog goed aangelegd wordt. Nadat alles afgerond is, wordt het project

afgesloten en vervallen de afgegeven garanties zodra de gekoppelde verplichting ook gerealiseerd of vervallen is.

In de situatie dat het plan niet gerealiseerd wordt en er dus geen gebruik gemaakt wordt van de nieuwe functie die voor de initiatiefnemer is mogelijk gemaakt middels de omgevingsplanwijziging dan wel de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), dan heeft de gemeente de mogelijkheid deze omgevingsplanwijziging ongedaan te maken of de verleende BOPA in te trekken. In de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat de initiatiefnemer in dergelijke gevallen geen nadeelcompensatie mag claimen.

Bijlage 2: Onderbouwing gebiedsoverstijgende tarieven

Hieronder wordt eerst de reikwijdte van het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen afgebakend: voor welke bijdragen biedt dit programma een juridische basis. Vervolgens wordt op een systematische wijze ingegaan op de verschillende bestedingssoorten en wordt ook ingegaan op de vraag welke soorten bestedingen door te rekenen zijn via welke wettelijke titel. Verder wordt beschreven welk beleid gemeenten moeten vastleggen om een bijdrage te mogen doorrekenen. En uiteindelijk wordt aangegeven hoe Enschede dit beleid vastlegt in onderhavig Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen en hiermee alle nodige onderbouwing vastlegt.

Dit programma volgt de Omgevingswet, maar voor de duidelijkheid wordt waar nodig ook gerefereerd aan de Wro zodat de toepassing binnen de eerdere praktijk overzichtelijk wordt.

Afbakening Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen Enschede

Op basis van dit Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen rekent Enschede aan nieuwbouwplannen de kosten door van gebiedsoverstijgende bestedingen in:

- Openbare infrastructuur en voorzieningen overal in Enschede die van dienst zijn voor meerdere ontwikkellocaties en gebieden.
- Tekorten in herstructureringslocaties.

Andere soorten kosten die de gemeente maakt ten behoeve van nieuwbouwplannen worden apart berekend en zijn niet vastgelegd in dit

programma. Dat zijn de fondsbijdragen (Parkeerfonds en Fonds Landelijk gebied) en de plangebonden kosten, die meestal 'ad hoc' en op basis van de eigenschappen van het plan worden berekend. Onderdeel van de plangebonden kosten zijn de fysieke ingrepen direct gerelateerd aan nieuwbouwplannen (gebiedseigen kosten). Voor ontwikkelgebied Rigtersbleek is een uitzondering gemaakt: de bijdrage aan de gebiedseigen kosten in dit gebied is wel opgenomen in de gebiedsoverstijgende tarieven uit dit programma. Nieuwbouwplannen in de Rigtersbleek zullen daarom geen aparte gebiedseigen kosten moeten dragen omdat ze deze kosten al via de tarieven gebiedsoverstijgend betalen.

Hieronder volgt nu een generieke uiteenzetting van de verschillende bestedingssoorten die in principe doorberekend kunnen worden aan nieuwbouwplannen.

Plangebonden kosten

Dit zijn kosten die louter voor een exploitatiegebied worden gemaakt. Het gaat om het exploitatiegebied van een of meerdere bouwplannen in een afgebakend gebied met een ruimtelijke samenhang. Deze kosten gaan over de ambtelijke plankosten, nadeelcompensatie, andere schades en de kosten van fysieke ingrepen direct gerelateerd aan deze bouwplannen (gebiedseigen kosten). De plangebonden kosten worden meestal binnen of net buiten het exploitatiegebied gerealiseerd, maar ze kunnen ook worden gemaakt daarbuiten (bijvoorbeeld compenserende milieumaatregelen, of compensatie van verloren gegane natuurwaarde, groen- en watervoorzieningen).

De plangebonden kosten worden dus niet in onderhavig programma vastgelegd.

Rest kosten

Naast de plangebonden kosten maakt de Omgevingswet onderscheid in enkele andere soorten bestedingen. Ze zijn van nut voor meerdere exploitatiegebieden (gebiedsoverstijgend), ze vormen een compensatie voor ontbrekende programmaonderdelen in het betalende plan of ze zijn een vereveningsbijdrage aan minder profijtelijke plannen:

‘Bovenwijkse voorzieningen’

Maatregelen zoals gedefinieerd in de kostensoortenlijst bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit (vroeg art. 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro), die niet alleen voor een specifiek exploitatiegebied betekenis hebben, maar ook voor de omgeving. De ‘omgeving’ omvat nieuwbouwplannen en vaak ook bestaand vastgoed. Onder de Omgevingswet zijn bovenwijkse voorzieningen die aan het kostenverhaalgebied verplicht door te rekenen kosten die verder gaan dan de plangebonden kosten³.

De term ‘voorzieningen’ (genaamd ‘werken, werkzaamheden en maatregelen’) wordt gedefinieerd in onderdeel A8 van deze bijlage IV Omgevingsbesluit (vroeg art. 6.2.5 Bro), en betreft fysieke ingrepen/activiteiten/werken, zoals wegen, riolering, parkeerplaatsen, etc. Dus geen bouwkosten, behoudens aan het openbaar vervoer of de

ondergrondse infrastructuur gerelateerde technische gebouwen of gebouwde parkeervoorzieningen.

‘Financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied’, afsprekbaar in een overeenkomst (art. 13.22 Ow, vroeg art. 6.24, lid 1, onder a Wro)

Bestedingen met een ruimere reikwijdte, zoals maatschappelijk gewenste functies waaronder natuur, recreatie, waterberging, infrastructuur en culturele voorzieningen. Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se onder de kostensoortenlijst te vallen. In art. 13.22 Ow is een equivalent opgenomen onder de noemer ‘financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied’. Hieronder vallen ook de vroeg ‘bovenplanse kosten’ (art. 6.13, lid 7 Wro), dus de mogelijkheid om tekorten en overschotten te verrekenen tussen verschillende exploitatiegebieden waartussen een ruimtelijke-functionele relatie bestaat (bijvoorbeeld wonen met wonen, bedrijven met bedrijven, e.d.). Deze kosten kunnen ook, maar hoeven niet per se onder de kostensoortenlijst te vallen.

‘Financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied in omgevingsplan’ (arts. 13.23 en 13.24 Ow)

De Tweede Kamer introduceerde in oktober 2019, via een amendement op de Aanvullingswet grondeigendom Ow, een nieuw instrument, namelijk de mogelijkheid om de net omschreven financiële bijdrage publiekrechtelijk af te dwingen⁴. Dit nieuwe instrument is inmiddels

³ Art. 13.11, lid 1 Ow.

⁴ Gewijzigd amendement Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet van

opgenomen in artikelen 13.23 en 13.24 Ow. De reikwijdte en de details van dit nieuwe instrument zijn vastgelegd op 14 september 2022⁵ en opgenomen in artikelen 8.21 en 8.22 Ob. Hieruit blijkt dat via dit nieuwe instrument de reikwijdte aan kosten van de vroege ‘bovenplanse kosten’ en een belangrijk deel (maar niet alles) van de financiële bijdrage doorberekend kunnen worden.

Deze nieuwe publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdrage (art. 13.23 en 13.24 Ow) heeft dus een beperktere reikwijdte dan de bijdrage die afgesproken kan worden in de anterieure overeenkomst (art. 13.22 Ow). Via de nieuwe regeling vervalt namelijk de mogelijkheid die privaatrechtelijk wel bestaat onder de Ow (en vroeger ook onder de Wro) om kosten te verhalen van ‘*belangrijke maatschappelijke functies, zoals (...) sport (...) (en, red.) culturele voorzieningen*’.⁶ Met andere woorden: de mogelijkheid die er is om privaatrechtelijk een bijdrage af te spreken voor de stichtingskosten (bouwkosten) van maatschappelijke voorzieningen, is er dus niet als gemeenten de nieuwe financiële bijdrage in het omgevingsplan vastleggen. Hetzelfde geldt voor een compensatiebijdrage voor middensegment woningen: deze kan via de financiële bijdrage

privaatrechtelijk worden afgesproken maar niet via de nieuwe regeling worden afgedwongen, die het alleen mogelijk maakt om een compensatiebijdrage voor sociale huur en koopwoningen af te dwingen via het omgevingsplan.

Overlap tussen categorieën kosten naar verwachting minder onder Ow

Tussen al deze categorieën was er onder de Wro een zekere overlap. Namelijk, er zijn vele bestedingen die onder meer van deze begrippen kunnen vallen. Hierdoor leven er veel misverstanden over de exacte begrenzing van elk categorie. Dat blijkt ook uit onderzoek naar de praktijk onder de Wro: bij voorbeeld er zijn veel gemeenten die kosten doorrekenen als financiële bijdrage die eigenlijk ook als bovenwijkse voorzieningen doorgerekend zouden kunnen worden en *viceversa*⁷.

Onder de Ow zal dit overlap naar verwachting minder aan de orde zijn. Dat komt omdat het onderscheid tussen bovenwijkse voorzieningen (de op het kostenverhaalgebied verplicht te verhalen gebiedsovertiggende kosten, afdeling 13.6) en de financiële bijdrage (afdeling 13.7) helderder is.

kamerlid Ronnes c.s., Tweede Kamer, vergaderjaar 2019-2020, 35 133, nr. 34, aangenomen op 16 oktober 2019.

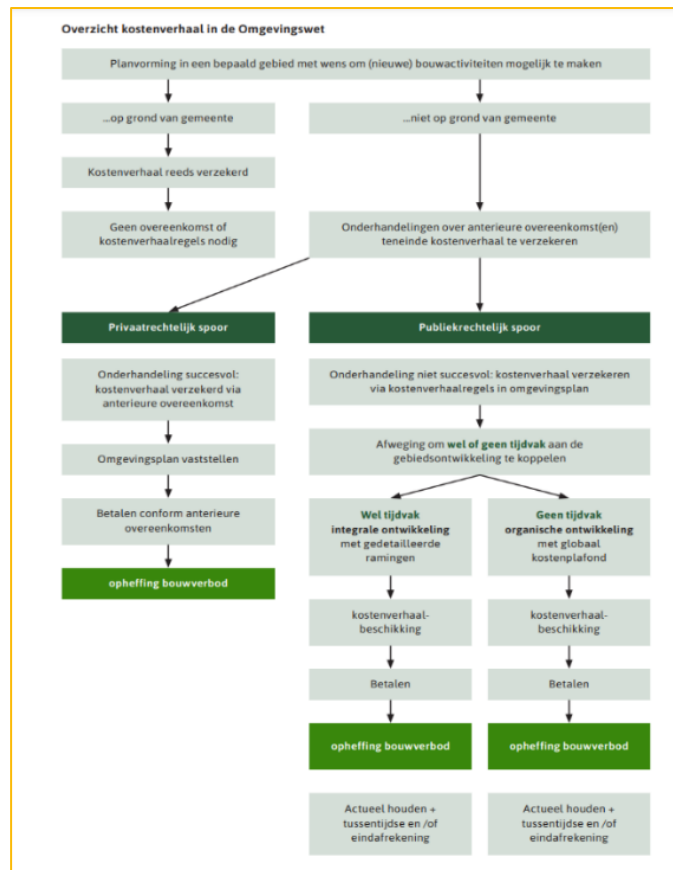
⁵ ‘Besluit van 14 september 2022 tot wijziging van het Omgevingsbesluit vanwege het aanwijzen van categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald’.

⁶ Nota van Wijziging Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 5, p. 2). Een bijna identieke omschrijving, toegespitst op de financiële bijdrage, werd gegeven in de Memorie van Toelichting Wro: ‘*maatschappelijk belangrijke functies zoals (...) culturele voorzieningen*’ (Kamerstukken II 2004/05, 30218, nr. 3, blz. 25).

⁷ 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/publicaties/rapportage-naar-het-gebruik-van-art-624-lid-1-onder-a-wro>

Publiek en privaat spoor kostenverhaal

Zie onderstaand schema voor een inzicht in de procedures waarmee zowel het verplicht kostenverhaal als de financiële bijdrage (tezamen 'kostenverhaal') worden doorberekend bij gemeentelijke gronden en bij niet gemeentelijke gronden. Dit kan zowel via een BOPA als via een wijziging van het omgevingsplan planologisch geregeld worden.



Grenzen en criteria om kosten door te rekenen via de verschillende sporen en instrumenten

Gemeenten zijn niet vrij om ongelimiteerd kosten door te berekenen aan nieuwbouwplannen. De reikwijdte en omvang van de door te rekenen kosten varieert per spoor en –instrument. Hieronder worden eerst de verschillende sporen en instrumenten opgesomd, vervolgens worden de nodige grenzen en randvoorwaarden uiteengezet en tenslotte wordt aangegeven wat de reikwijdte is van kosten die doorberekend mogen worden.

Sporen en –instrumenten om kosten door te rekenen

Publiekrechtelijk spoor

Via het publieke spoor kunnen kosten worden doorberekend zonder behoefte aan een anterieure overeenkomst. Dit zijn de publiekrechtelijke instrumenten:

- ‘Regulier’ kostenverhaal:
 - Kostenverhaalsregels en -voorschriften met tijdvak in omgevingsplan, omgevingsvergunning of projectbesluit (dit was het Exploitatieplan onder de Wro);
 - Kostenverhaalsregels zonder tijdvak in omgevingsplan;
- Afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan.

Privaatrechtelijk spoor

Door middel van een anterieure overeenkomst kan een bijdrage privaatrechtelijk worden afgesproken t.b.v. de kosten die publiekrechtelijk afdwingbaar maar ook t.b.v. een financiële bijdrage. Deze financiële bijdrage was niet publiekrechtelijk afdwingbaar onder de Wro, maar een

belangrijk deel ervan is wel publiekrechtelijk afdwingbaar onder de Omgevingswet.

Grens publiek en privaat spoor: onderhouds- en exploitatiekosten niet verhaalbaar

In de kamerbehandeling van de Wro is een duidelijke grens getrokken: financiële bijdragen voor gebruik of beheer (dus instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten) mogen niet worden doorberekend, via welk spoor of instrument dan ook⁸. Er is wel een uitzondering hierop: het ongedekte tekort van exploitatiekosten van openbare parkeergarages mogen wel worden verhaald, zowel publiek- als privaatrechtelijk. Dit principe geldt ook onder de Omgevingswet.

Grens publiek en privaat spoor: baatafroming niet toegestaan

Onder de Ow is baatafroming niet toegestaan, waarmee bedoeld wordt dat de verkregen bijdragen dienen te zijn gebaseerd op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afkomen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar⁹. Dat wordt niet alleen vastgelegd voor het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6) maar tevens voor de financiële bijdrage (afd. 13.7). Het Besluit 14 september 2022 schrijft

⁸ Blz. 7 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2006/07, 30218, D); blz. 3 Nadere Memorie van Antwoord (Kamerstukken I 2006/07, 30 218, G).

⁹ Blz. 170 Memorie van Toelichting Aanvullingswet grondeigendom Ow (Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3).

namelijk voor dat gemeenten telkens de bestedingsdoelen van financiële bijdragen concreet moeten maken, zodat baatafroming wordt uitgesloten. Hier volgt de Ow de Wro, waar ook een verbod op baatafroming van kracht was¹⁰.

Grens privaat spoor: verdere 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 overeenkomst 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 om een onredelijk hoge financiële bijdrage te vragen. De uitwerking van

¹⁰ Blz. 20 Memorie van Antwoord (Kamerstuk I 2007/2008, 30218, D) en blz. 8-9 Nadere Memorie van Antwoord (Kamerstukken I 2006/07, 30 218, G) sluiten afroming van waardeestijging als gevolg van planologische besluiten expliciet uit.

dit principe in de jurisprudentie leidt tot vergelijkbare conclusies over baatafoming als net hierboven uiteengezet¹¹.

Criteria 'regulier' kostenverhaal: kostensoortenlijst & p/t/p

Om kosten door te rekenen via het 'regulier' kostenverhaal (dus kostenverhaalsregels/-voorschriften, met en zonder tijdvak afd. 13.6 Ow) dienen ze te voldoen aan twee criteria: de kostensoortenlijst en de p/t/p-criteria.

Kostensoortenlijst

Via het 'regulier' kostenverhaal mag aan nieuwbouwplannen alleen die bestedingen worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst¹². Onder de kostensoortenlijst vallen de waarde van grond en opstellen, de kosten van het vrijmaken, slopen en saneren ervan, de kosten van onderzoek en ambtelijke inzet ('plankosten') en planschade ('planschadekosten'), en de kosten van 'voorzieningen'

¹¹ Uit jurisprudentie (Rb. Noord-Holland 30 augustus 2017, *BR* 2019, 33 m.n.t. E.W.J. de Groot; Hof Arnhem-Leeuwarden 1 november 2022, *TBR* 2023/125 m.nt. J.J. Hoekstra en V. De Gier) kan worden geconcludeerd dat meer plankosten privaatrechtelijk doorrekenen dan publiekrechtelijk mogelijk kan leiden tot misbruik van bevoegdheid (betaalplanologie) tenzij de gemeente de hogere rekening degelijk motiveert, bv omdat de gemeente werkelijk meer plankosten heeft gemaakt. Zie, voor een gedetailleerde uitzetting van dit argument J.J. Hoekstra (2024), 'Deel I: Publiekrechtelijke medewerking en financiële afspraken, waaronder kostenverhaal', in *De anterieure overeenkomst: grenzen aan contractsvrijheid?*, Instituut voor bouwrecht blz. 78-81.

¹² De kostensoortenlijst is opgenomen in Bijlage IV Ob (vroeg art. 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro).

(wegen, openbare ruimte, ondergrondse infrastructuur, parkeerplaatsen, gebouwen t.b.v. het openbaar vervoer of ondergrondse infrastructuur, gebouwde parkeervoorzieningen e.d.). Onder de kostensoortenlijst vallen dus niet de stichtingskosten (bouwkosten) van maatschappelijke gebouwen (sporthallen, cultuur- of buurthuizen, gezondheidszorg, onderwijs e.d.) of betaalbare woningen.

Profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit (p/t/p)

Ook moeten deze bestedingen voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p/t/p)¹³:

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

Criteria financiële bijdrage: functionele samenhang & proportionaliteit & categorieën

Via de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage in omgevingsplan én in anterieure overeenkomsten kunnen bestedingen worden doorberekend die voldoen aan mildere criteria: kosten mogen ook buiten de kostensoortenlijst vallen en er volstaat wanneer er sprake

¹³ De p/t/p criteria zijn opgenomen in art. 13.11, lid 1 Ow (vroeg art. 6.13.6 Wro).

is van een functionele samenhang, van proportionaliteit en wanneer ze passen binnen specifieke categorieën.

Functionele samenhang (profijt of complementariteit)

Er moet sprake zijn van een functionele samenhang tussen het betalend exploitatiegebied en de bestedingen. Wanneer is er sprake van functionele samenhang? Tot het besluit 14 september 2022 was er veel onduidelijkheid over dit begrip. Middels dit besluit heeft de wetgever zich voor het eerst duidelijker uitgesproken over wat het onder ‘functionele samenhang’ verstaat¹⁴. Er is sprake van functionele samenhang in twee situaties:

Er is sprake van profijt: het exploitatiegebied heeft profijt van de maatregelen, hetgeen op twee manieren aan de orde kan zijn:

- De bewoners en gebruikers van het betalende exploitatiegebied zullen redelijkerwijs in de toekomst gebruik kunnen maken van de maatregel, bijvoorbeeld van de te realiseren wegen en fietspaden.
- De maatregelen hebben een positief uitstralingseffect op het exploitatiegebied, zoals bijvoorbeeld parken dat doen op de omgeving waarin ze liggen, of nieuwe wegen op de verkeersafwikkeling van hele wijken of zelfs de hele gemeente, of de sanering van verpauperde wijken op de leefbaarheid en bereikbaarheid van omliggende gebieden.

¹⁴ Nota van Toelichting Besluit 14 september 2022, paragraaf 3.2.

Er is sprake van complementariteit in functies: zowel het betalende nieuwbouwplan als de maatregelen betreffen functies die in gemeentelijk beleid in samenhang worden gezien. De maatregelen zijn nodig om verliesgevende functies in bepaalde locaties te realiseren (bv sociale woningen), en het betalende plan betreft de winstgevende onderdelen van dezelfde functie (bv bouw van vrije markt woningen). Het betalende plan hoeft ruimtelijk gezien geen profijt te ondervinden van de bouw van sociale woningen elders, het volstaat met het feit dat beide functies in samenhang worden gezien. Financieel gezien profiteert de ontwikkelaar trouwens wel omdat hij geen of minder sociale woningen hoeft te realiseren. Maar het is geen voorwaarde dat er sprake is van financieel gewin, dus bijvoorbeeld nieuwe bedrijventerreinen kunnen een bijdrage worden gevraagd om verpauperde bedrijventerreinen te revitaliseren, ook als de nieuwe bedrijventerreinen noch ruimtelijk noch financieel hiervan profiteren. Het volstaat dat beide functies (sociale en vrijemarkt woningen respectievelijk nieuwe en verpauperde bedrijventerreinen) in beleid in samenhang worden gezien.

Er hoeft maar sprake te zijn van profijt of complementariteit, opdat sprake is van een functionele samenhang. Er is dus geen behoefte aan causaliteit (toerekenbaarheid) om sprake te zijn van een functionele samenhang.

Proportionaliteit

Noch het besluit 14 september 2022 noch de ‘Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet’ hebben het expliciet over de behoefte aan een proportionele toedeling van financiële bijdragen aan de verschillende exploitatiegebieden die profiteren van een investering. Wel heeft dit besluit het over de noodzaak om gemeentelijke plannen

evenredig te behandelen als de particuliere plannen¹⁵. Dit sluit ook aan bij de geest van het kostenverhaal in het algemeen: dat sprake is van proportionaliteit in de toedeling van kosten.

Past binnen categorieën

Tenslotte, financiële bijdragen dienen te passen binnen een of meerdere van de 'categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald' die in het Besluit 14 september 2022 zijn vastgelegd.

Samengevat zijn dat investeringen (art. 8.21, lid 1 Ob):

- Ter verbetering van landschappelijke waarden (onder a),
- Ter vermindering van stikstofdepositie of bescherming en verbetering chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen (onder b),
- In infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijke of regionaal belang (onder c),
- In recreatievoorzieningen van de gemeentelijke of regionale groenstructuur (onder d),
- In sociale huur- of koopwoningen (onder e),
- In stedelijke herstructurering (onder f).

Onderscheid tussen 'regulier' kostenverhaal en financiële bijdrage

Het besluit van 14 september 2022 heeft duidelijk gemaakt dat kosten die op basis van de wettelijke criteria via 13.6 Ow verhaald moeten worden, niet via 13.7 mogen worden doorberekend. Dit wil zeggen dat wanneer kosten voldoen aan de wettelijke criteria van het 'regulier' kostenverhaal,

ze niet als financiële bijdragen mogen worden doorberekend. Kosten die niet voldoen aan de wettelijke criteria van het 'regulier' kostenverhaal, maar wel aan de wettelijke criteria voor de financiële bijdrage, mogen dan (geen verplichting) worden doorberekend als financiële bijdragen. Hierboven zijn de wettelijke criteria voor zowel het 'regulier' kostenverhaal als de financiële bijdrage uiteengezet, samengevat:

Wettelijke criteria 'regulier kostenverhaal':

- Kosten moeten passen onder de kostensoortenlijst, én
- Kosten moeten voldoen aan de p/t/p criteria.

Wettelijke criteria 'financiële bijdrage':

- Kosten voldoen niet aan een of meerdere van de criteria van het 'regulier' kostenverhaal, én
- Kosten passen binnen de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald, én
- Kosten hebben een functionele samenhang met de betalende plannen, én
- Kosten worden proportioneel toegekend.

De mogelijkheid bestaat dat dezelfde infrastructuur deels verhaalbaar is via 13.6 (dat deel dat verplicht verhaald moet worden omdat het voldoet aan de wettelijke criteria voor het 'regulier' kostenverhaal) en deels via 13.7 (dat deel dat niet verplicht moet worden verhaald maar wel voldoet aan de wettelijke criteria voor de financiële bijdrage), zolang deze kosten

¹⁵ Besluit 14 september 2022, Nota van Toelichting, paragraaf 5.2.

niet twee keer bij hetzelfde plan in rekening worden gebracht. Kortom, zolang dubbele belasting wordt voorkomen¹⁶.

¹⁶ Zie Nota van Toelichting besluit 14 september 2022, artikelsgewijze toelichting van art. 8.21, tweede lid Omgevingsbesluit.

Samenvatting tot dusver over de criteria per spoor en instrument

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

Spoor/ Instrument om kosten door te rekenen	Kostensoortenlijst & relatie bestedingen-exploitatiegebieden	Grenzen: begrenzing contractsvrijheid & onderhouds- en exploitatiekosten en baatafroming uitgesloten
Publiekrechtelijk		 <

Uit deze grenzen en criteria, en uit andere wettelijke voorschriften, vloeien voort een aantal vormeisen waaraan het gemeentelijk kostenverhaalbeleid moet voldoen. Maar voordat deze vormeisen worden uiteengezet, eerst de vraag met welke plannen mogen gemeenten contracteren over een exploitatiebijdrage. Dit is relevant om in Bijlage 6 (Protocol berekening bijdrage per bouwplan) te bepalen aan welke plannen de gemeente een bijdrage gaat vragen.

Met welke plannen mogen welke bijdragen worden gecontracteerd?

De Wro bevatte de plicht om het 'regulier' kostenverhaal (plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen)¹⁷ te verzekeren wanneer sprake is

van 'aangewezen bouwplannen'. Als deze kosten niet anderszins zijn verzekerd en de gemeente niet bereid is om deze kosten zelf te dekken, dan diende de gemeente deze kosten op de aanvrager van het aangewezen bouwplan te verhalen. Er was dus sprake van een soort indirecte kostenverhaalplicht.

Artikel 6.24 Wro bevatte een titel om een overeenkomst aan te gaan over alle soorten kosten, dus niet alleen plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen, maar ook bovenplanse kosten en financiële bijdragen. En de mogelijkheid om te contracteren werd in dit wetsartikel niet begrensd tot aangewezen bouwplannen. Daarnaast bevatte art. 6.4a Wro specifiek een titel om een overeenkomst aan te gaan over planschade (een soort plangebonden kosten), zonder deze mogelijkheid te beperken tot aangewezen bouwplannen. Op basis van zowel art. 6.24 als 6.4a Wro is jurisprudentie ontstaan die gemeenten die te maken hebben met aanvragen die geen aangewezen bouwplannen zijn maar wel kosten veroorzaken, de mogelijkheid geeft (geen verplichting) om deze kosten privaatrechtelijk te verhalen. Kortom, ook als een aanvraag niet kostenverhaalplichtig is (omdat het geen aangewezen bouwplan betreft), mogen gemeenten onder de Wro alle kostensoorten op de initiatiefnemer verhalen middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

¹⁷ De Wro heeft het over de verplichting om de 'kosten van de grondexploitatie' te verzekeren. Uit art. 6.24 lid 1 onder a jo. art. 6.13 lid 1 onder c onder 1o en 2o Wro blijkt dat de 'kosten van de grondexploitatie' die kosten zijn die vallen onder de kostensoortenlijst. Aangezien gebiedseigen kosten en bovenwijkse voorzieningen onder de kostensoortenlijst vallen, zijn ze de 'kosten van de grondexploitatie'.

In de Omgevingswet is wel een directe kostenverhaalplicht opgenomen (art. 13.11 Ow): gemeenten moeten plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen verhalen op initiatiefnemers van aanvragen die kostenverhaalplichtig zijn (dus bij aangewezen 'activiteiten'), tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. Een ander verschil met de Wro is dat onder de Ow niet meer duidelijk is of gecontracteerd mag worden over alle kostensoorten met niet-kostenverhaalplichtige aanvragen.

Kortom, de mogelijkheid om te contracteren wordt in de Ow anders dan in de Wro:

- Voor de verplicht te verhalen kosten ('regulier' kostenverhaal: plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen) is het nu onduidelijk of gecontracteerd mag worden met niet-kostenverhaalplichtige aanvragen.
- Een uitzondering betreft de planschadekosten (een soort plangebonden kosten), die zowel in de Wro (art. 6.4a) als in de Ow (art. 13.3c, nu genaamd nadeelcompensatie) een aparte, duidelijke specifieke titel hebben om te contracteren, ook met niet-kostenverhaalplichtige activiteiten. Hier verandert dus niks t.o.v. de Wro.
- Duidelijk is dat financiële bijdragen mogen worden gecontracteerd met activiteiten die omschreven zijn in art. 8.20 Ob: dit zijn de kostenverhaalplichtige activiteiten uit 8.13 Ob plus ook andere activiteiten:
 - de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;

- opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
- infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatieinfrastructuur;
- handelsreclame; of
- recreatie; en
- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt, of
 - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.
- Kortom, met niet kostenverhaalplichtige plannen die passen in art. 8.20 Ob mag onder de Ow duidelijk wél een financiële bijdrage

worden gecontracteerd. Echter, met aanvragen die buiten art. 8.20 en 8.13 Ob vallen is het onduidelijk of een financiële bijdrage mag worden gecontracteerd, wat wel mogelijk was onder de Wro.

OVER WELKE KOSTEN MAG EEN BIJDRAGE GECONTRACTEERD WORDEN MET WELKE AANVRAGEN?				
Soorten kosten	Wet ruimtelijke ordening		Omgevingswet	
	Kostenverhaal plichtige aanvragen	Niet- Kostenverhaal plichtige aanvragen	Kostenverhaal plichtige aanvragen	Niet- Kostenverhaalplichtige aanvragen
Plangebonden kosten en bovenwijkse voorzieningen ('regulier' kostenverhaal)	ja	ja	ja	onduidelijk
Planschade kosten	ja	ja	ja	ja
Bovenplanse kosten	ja	ja	n.v.t.	
Financiële bijdrage	ja	ja	ja	Ja mits aanvraag past in art. 8.20 Ob. Rest aanvragen onduidelijk

Vanwege deze blijkbaar beperktere mogelijkheden om te contracteren onder de Omgevingswet kiest Enschede ervoor om de in dit Programma KV vastgelegde tarieven gebiedsoverstijgend (en gebiedseigen Rigtersbleek) alleen te verhalen op de kostenverhaalplichtige plannen art. 8.13 Ob.

Aan plannen die vallen onder art. 8.20 Ob maar niet kostenverhaalplichtig zijn gaat Enschede wel een financiële bijdrage vragen. Echter, de hoogte van het tarief wordt maatwerk en wordt bepaald aan de hand van de project specifieke eigenschappen wanneer er sprake is van een concrete aanvraag.

Vormeisen: nodige beleidsmatige onderbouwing gebiedsoverstijgende tarieven (het huiswerk van de gemeente)

Uit eerdere paragrafen 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 moeten gemeenten, wanneer en waar vastleggen om de geschetste kostenverhaal mogelijkheden te mogen benutten.

Regulier kostenverhaal en financiële bijdrage: onderbouwing (1), (2) en (3) vooraf in nota Kostenverhaal

Zoals gezegd, de verkregen bijdragen moeten gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afkomen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar ('baatafroming'). Ook moet worden bepaald of de bijdragen via het regulier kostenverhaal of via de financiële bijdrage worden verhaald. Logischerwijs dient de gemeente vooruitlopend op de beoordeling van concrete

bouwinitiatieven de volgende onderbouwing op te nemen in beleid ('onderbouwing')¹⁸:

1) Doelbestemming:

(1a) aan welke maatregelen wordt het geld uitgegeven (doel)?

(1b) hoeveel kost elke maatregel aan de gemeente?

(1c) in hoeverre zijn deze bestedingsvoornemens realistisch?

(1d) passen de maatregelen onder de kostensoortenlijst? passen ze onder de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald?

2) Toedeling aan betalende plannen:

(2a) aan welke gebieden/locaties worden de kosten doorberekend?

(2b) hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elke nieuwbouwplan?

¹⁸ Het uitgangspunt hier is dat baatafroming van tevoren dient te worden uitgesloten in vastgesteld beleid en achteraf verantwoord. Dit uitgangspunt leunt op enerzijds onderzoek van 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). Dit uitgangspunt leunt anderzijds op de nieuwe regeling publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage. Hier wordt meerdere malen vastgelegd dat voordat het bouwinitiatief zich voordoet, duidelijk moet zijn dat de bijdrage naar noodzakelijke kosten moet gaan en niet naar andere (beleids)doelen.

(2c) op basis van welke juridisch titel worden de kosten doorberekend? Via het ‘regulier’ kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) of via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow)?

3) Relatie tussen maatregelen en betalende plannen:

(3a) of en zo ja welke functionele samenhang is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties, oftewel of er sprake is van profijt en/of complementariteit.

(3b) of en zo ja welke causale relatie is er tussen maatregelen en welke gebieden/locaties.

Financiële bijdrage: onderbouwing vooraf in structuurvisie, omgevingsvisie of programma

Voor de financiële bijdrage moet omgevingsvisie of programma (of een oude structuurvisie Wro dat tijdelijk als omgevingsvisie werkt) van tevoren een ‘basis’ bieden¹⁹. Uit het besluit 14 september 2022 waarin de nieuwe publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage wordt geregeld blijkt concreter wat de ‘functionele samenhang’ inhoudt dat het in een omgevingsvisie of programma moet zijn vastgelegd.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat tenminste in de structuurvisie, omgevingsvisie of programma het volgende moet worden vastgelegd:

¹⁹ Art. 13.22, lid 1 Ow spreekt over een bijdrage ‘op basis van een omgevingsvisie of programma’ en de Nota van Toelichting van het Besluit 14 september 2022 over de publiekrechtelijke afdwingbare financiële bijdrage heeft het meerder malen over het vastleggen van nodige onderbouwing in een omgevingsvisie of programma.

- i) De voorgenomen maatregelen met het oog op de beoogde ontwikkelingen: dit is hetzelfde als (1a),
- ii) De betalende exploitatiegebieden: dit is hetzelfde als (2a), én
- iii) De samenhang tussen beide: dit is hetzelfde als (3a).

Onder de Wro was de ‘functionele samenhang’ vager omschreven²⁰.

Verantwoording achteraf (onderbouwing 4)

Achteraf moeten gemeenten verantwoording afleggen over de besteding van de bijdragen, zodat gewaarborgd wordt dat deze besteed zijn aan de maatregelen waarvoor ze gevraagd zijn en dus geen sprake is geweest van baatafoming. Deze verantwoording kan in een van de producten uit de begrotingscyclus, bijvoorbeeld het Meerjarenplan Grondexploitaties. In ieder geval is het transparant als de gemeente deze verantwoording opneemt in de nota kostenverhaal waarin bovengenoemde onderbouwing is opgenomen. Zo wordt bij elke actualisatie van dit beleid verantwoord wat gedaan is met de tot dan toe verkregen middelen.

Enschede geeft deze verantwoording in dit Programma KV. Zie volgende paragraaf.

²⁰ Uit de kamerbehandeling Wro kon worden geconcludeerd dat het ging om de ‘functionele of ruimtelijke samenhang’ op een hoger schaalniveau tussen het betalende exploitatiegebied en de besteding (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).

Concrete vertaling in Enschede van alle criteria, grenzen en vormeisen, en gemaakte keuzes

Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen Enschede biedt alle nodige onderbouwing

Gemeenten moeten dus voor alle bestedingen onderbouwing (1), (2), (3) en (4) ergens vastleggen en openbaar maken (in een nota kostenverhaal of in een product van de begrotingscyclus). En specifiek voor de financiële bijdragen onderbouwing (1a), (2a) en (3b) opnemen in een omgevingsvisie of programma.

In bijlagen 3 t/m 6 van onderhavig Programma KV worden onderbouwing (1) t/m (3) opgenomen.

Onderbouwing 4 (verantwoording achteraf besteding ontvangen bijdragen) wordt in volgende sub-paragraaf opgenomen.

Ook wordt deze nota kostenverhaal als programma van de Omgevingsvisie vastgesteld. Programma's zijn onder andere bedoeld om doelen uit de Omgevingsvisie te helpen uitvoeren. De nota kostenverhaal bevat geen nieuwe maatregelen (investeringen), het bevat alleen een overzicht van alle voorgenomen en gewenste investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen en in betaalbare woningbouw. De nota creëert hiermee de juridische basis om een deel van de kosten van deze maatregelen door te rekenen aan de bouwende partijen die ervan profiteren. Daarnaast voorziet de Omgevingsvisie de mogelijkheid om meerdere thematische programma's vast te stellen waarmee de Omgevingsvisie wordt uitgewerkt of geïmplementeerd. Een Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen past daar goed onder.

Verantwoording achteraf van ontvangen middelen (onderbouwing 4)

Op basis van bijlage 4 'Beleid Kostenverhaal' van De Nota grondbeleid 2020 vraagt Enschede al enkele jaren een ruimtelijke bijdrage bedoeld voor een reeks investeringen welke destijds zijn vastgelegd in genoemde bijlage 4. De afgesproken bijdragen worden gestort in een bestemmingsreserve.

Inmiddels is deze de stand van zaken in deze bestemmingsreserve:

Gecontracteerde bijdragen	€ 2.341.241
Ontvangen per 1-1-2025	€ 2.107.412
Nog te ontvangen	€ 233.829
Totaal ontvangen en nog te ontvangen	€ 2.341.241

Bron: MPG 1-1-2025

Deze middelen zijn nog niet besteed. Ze zijn gereserveerd voor de tekorten in herstructureringslocaties Kop Boulevard, Spoorzone/Centrumkwadraat en Hanenberglanden. Deze herstructureringslocaties bevinden zich tussen de bestedingsdoelen die opgenomen zijn in bijlage 4 'Beleid Kostenverhaal' van De Nota grondbeleid 2020, en zijn eveneens opgenomen in de Strategische Investeringsagenda (raadsbesluit d.d. 26-6-2023) en zijn daarmee onderdeel van de bestedingsdoelen uit deze nota.

Hiermee biedt onderhavig Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen (ruim meer dan) alle nodige onderbouwing om alle kosten desnoods publiekrechtelijk door te rekenen.

Hiermee wordt niet alleen baatafoming voorkomen en een juridische dekking geboden. Ook wordt hiermee gewaarborgd dat het geld niet

besteed wordt aan onderhoud- en exploitatiekosten. En tenslotte wordt hiermee een duidelijk wegingskader gecreëerd waarbinnen concrete initiatieven worden beoordeeld binnen het gemeentelijke onderzoek naar de ruimtelijke inpasbaarheid, waarmee voldaan wordt aan de eis van een zorgvuldige belangenafweging en dat de gemeente geen misbruik maakt van haar bevoegdheden.

Hieronder en in de andere bijlagen staan meer details van hoe alle criteria, grenzen en vormeisen zijn vormgegeven. Tevens staan er enkele keuzes die Enschede heeft gemaakt.

Vragenlijst om de te verhalen bestedingen te selecteren en onderscheid te maken tussen 'regulier' kostenverhaal en financiële bijdrage

Onderhavig programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen maakt een duidelijk onderscheid tussen bestedingen die doorberekend worden via het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) of via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow). Dat wordt bereikt door geen onderhoud- en beheerskosten te verhalen en door in bijlagen 'De bestedingen' (bijlage 3) en 'Toetsen proportionaliteit en tarieven gebiedsoverstijgend' (bijlage 5) per maatregel aan te geven:

- Welk deel van de kosten van gebiedsoverstijgende maatregelen draagt de gemeente, hoe hard deze maatregelen zijn en dus welk percentage van de kosten wordt verhaald,
- Of de maatregel valt onder de kostensoortenlijst,
- Of de maatregel valt onder de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald,
- Welke gebieden/locaties hebben een functionele samenhang met de maatregel (profijt en/of complementariteit), los van de vraag of er wel of niet sprake is van causaliteit,

- Welke concrete nieuwbouwlocaties zijn causaal gerelateerd aan de maatregel (toerekenbaarheid),
- Welke gebieden en locaties hebben welke mate van profijt van de maatregel (proportionaliteit).

1e toets proportionaliteit gebiedsoverstijgende kosten: aandeel kosten voor rekening nieuwbouwprogramma dat profijt heeft, en voor rekening bestaande stad die ook profijt heeft

De toets proportionaliteit (mate van profijt) wordt in twee stappen gemaakt. Eerst moet worden bepaald wat de verdeling is van de gebiedsoverstijgende kosten tussen de nieuwbouwplannen en het bestaand vastgoed die profijt hebben. Dus er wordt gekeken naar de nieuwbouw en de bestaande gebouwen in het gebied of de gebieden die profijt hebben van de maatregel. De nieuwbouw en bestaande gebouwen in de gebieden die geen profijt hebben van de maatregel worden niet meegeteld. Deze eerste toets proportionaliteit resulteert dus in een percentage van de kosten per maatregel dat wordt toebedeeld aan de nieuwbouw en een ander percentage aan de bestaande stad in het gebied/gebieden die profijt hebben. Deze percentages zijn anders per maatregel wanneer maatregelen profijtelijk zijn voor verschillende gebieden.

Om deze verhouding nieuwbouw/bestaand te bepalen zou eigenlijk gekeken moeten worden naar de verhouding tussen de autonome groei in mobiliteitsbehoefte van de bestaande stad versus de mobiliteitsbehoefte van nieuwbouw. De gedachte hierachter is dat de bestaande behoefte van de bestaande stad voldoende bediend is met de bestaande infrastructuur en voorzieningen, en dat alleen de autonome groei van de bestaande stad, samen met de nieuwbouw, mee zouden moeten betalen aan de nieuwe investeringen. Een goede graadmeter voor de behoefte

aan openbare infrastructuur en voorzieningen zijn de verkeersbewegingen. Deze geven weer hoe vaak bewoners en gebruikers zich verplaatsen tussen werk, wonen en andere activiteiten. Op basis van de kengetallen uit de CROW publicatie 381 kunnen de verkeersbewegingen van de autonome groei van de bestaande stad (2% van de huidige verkeersbewegingen) en van de nieuwbouw worden berekend (uitgaande van de mate van stedelijkheid 'weinig stedelijk' is dat 5 verkeersbewegingen voor een woning). Dit zou leiden tot een aanzienlijk percentage van de kosten dat wordt doorberekend aan nieuwbouw.

Echter, Enschede kiest voor een conservatievere verdeelsleutel, dat voordeliger is voor nieuwbouwplannen omdat ze hiermee een aanzienlijk lager aandeel van de kosten moeten betalen. Er wordt namelijk gekeken naar de verhouding in aantal bestaande woningen en nieuwbouw. In de verschillende gebieden leidt dat tot andere percentages, gebaseerd op deze formule:

$$\text{Verdeelsleutel nieuwbouw-bestaande stad} = \frac{\text{aantal nieuwbouwwoningen}}{(\text{aantal bestaande woningen} + \text{aantal nieuwbouwwoningen})}$$

2e toets proportionaliteit gebiedsoverstijgende kosten (en gebiedseigen Rijksoverheid): tarief per gewogen eenheid van nieuwbouw dat profijt heeft (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten)

Een tweede stap in de toets proportionaliteit is berekenen hoeveel betaalt elk specifiek nieuwbouwplan. Hier volgt Enschede het principe dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen: elke functie heeft een wegingsfactor gerelateerd aan de residuele grondprijs, hiermee zijn de tarieven hoger voor de meest profijtelijke functies.

Uitgiftecategorieën	Gewichtsfactor
Woningen commercieel (m2 bvo)	
Vrije markt (incl middensegment koop)	1,000
Middensegment huur en sociale	0,667
Woningen sociale huur van corporaties (m2 bvo)	0,000
Kantoor- en bedrijfsruimte buiten en binnen bedrijventerreinen (m2 bvo)	0,500
Commerciële publieke functies (m2 bvo)	1,056
Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur (m2 bvo)	0,000
Gebouwde parkeerruimte	0,000

Concreet: het aandeel kosten dat wordt toebedeeld aan het nieuwbouwprogramma dat profijt heeft (dat resulteert uit de 1^e toets proportionaliteit) wordt gedeeld door het aantal gewogen eenheden van het nieuwbouwprogramma dat profijt heeft (dit is de 2^e toets proportionaliteit).

Uitgangspunten:

- Alleen de nog niet gecontracteerde faciliterende plannen en de nog niet vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties worden meegerekend als nieuwbouw, reeds gecontracteerd/grex vastgesteld niet;

- De gewichtsfactoren zijn gebaseerd op de gemiddelde grondwaarde van de verschillende functies.

Zie de details over het betalende nieuwbouwprogramma in bijlage 'Het betalende nieuwbouwprogramma' (bijlage 4). De details over de 1^e en 2^e

Macroaftopping mogelijk voor gebiedsoverstijgende tarieven

Enschede past desnoods macroaftopping toe op de tarieven gebiedsoverstijgend als de ontwikkelaar kan aantonen dat er onvoldoende opbrengst zit in zijn plan om een volledige bijdrage te betalen én de gemeente doorgang van dit plan in het maatschappelijk belang acht. Het is dus geen automatisme.

Private en gemeentelijke, kleine en grote plannen gelijk behandelen

Proportionaliteit betekent ook dat zowel private als gemeentelijke plannen gelijkwaardig worden behandeld. Echter, particuliere plannen waarin het kostenverhaal is uit onderhandeld in een concept anterieure overeenkomst wanneer dit programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen wordt vastgesteld worden uitgezonderd. Reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties zijn ook uitgezonderd van de nieuwe tarieven. Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van betaling, hier wordt het kostenverhaal namelijk aan de gemeentelijke grondexploitatie doorberekend.

Deze gelijke behandeling betreft ook het soort plan: ongeacht de omvang en locatie, zodra plannen kostenverhaalplichtig zijn, dan vallen ze onder dit programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen. De gemeente kan

toets proportionaliteit zijn te vinden in bijlage 'Toetsen proportionaliteit en tarieven' (bijlage 5).

hier een uitzondering maken wanneer plannen vrijgesteld mogen worden van het kostenverhaal op basis van art. 8.14 Omgevingsbesluit en de gemeente ook daartoe besluit. Dit is geen automatisme.

Kosten kunnen soms via 13.6 én 13.7 worden doorberekend, maar er wordt dubbele belasting voorkomen

Bij maatregelen die een causaal verband hebben met specifieke nieuwbouwlocaties kan uit de 1^e toets proportionaliteit blijken dat alleen een deel van de kosten doorberekend mag worden aan deze specifieke nieuwbouwlocaties. Dat is aan de orde wanneer deze maatregelen ook profijtelijk zijn voor andere nieuwbouwlocaties en gebieden, en niet alleen voor de specifieke nieuwbouwlocatie(s) die de oorzaak vormen. Een proportioneel deel van de kosten wordt dan via het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) doorberekend aan deze causaal gerelateerde nieuwbouwlocatie(s). Het ander deel van de kosten wordt via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow) doorberekend aan die andere nieuwbouwlocaties en gebieden waarmee geen causaal verband is, mits ze voldoen aan de wettelijke eisen voor financiële bijdragen:

- De maatregel valt onder de categorieën maatregelen met het oog op de beoogde ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage mag worden gevraagd, én

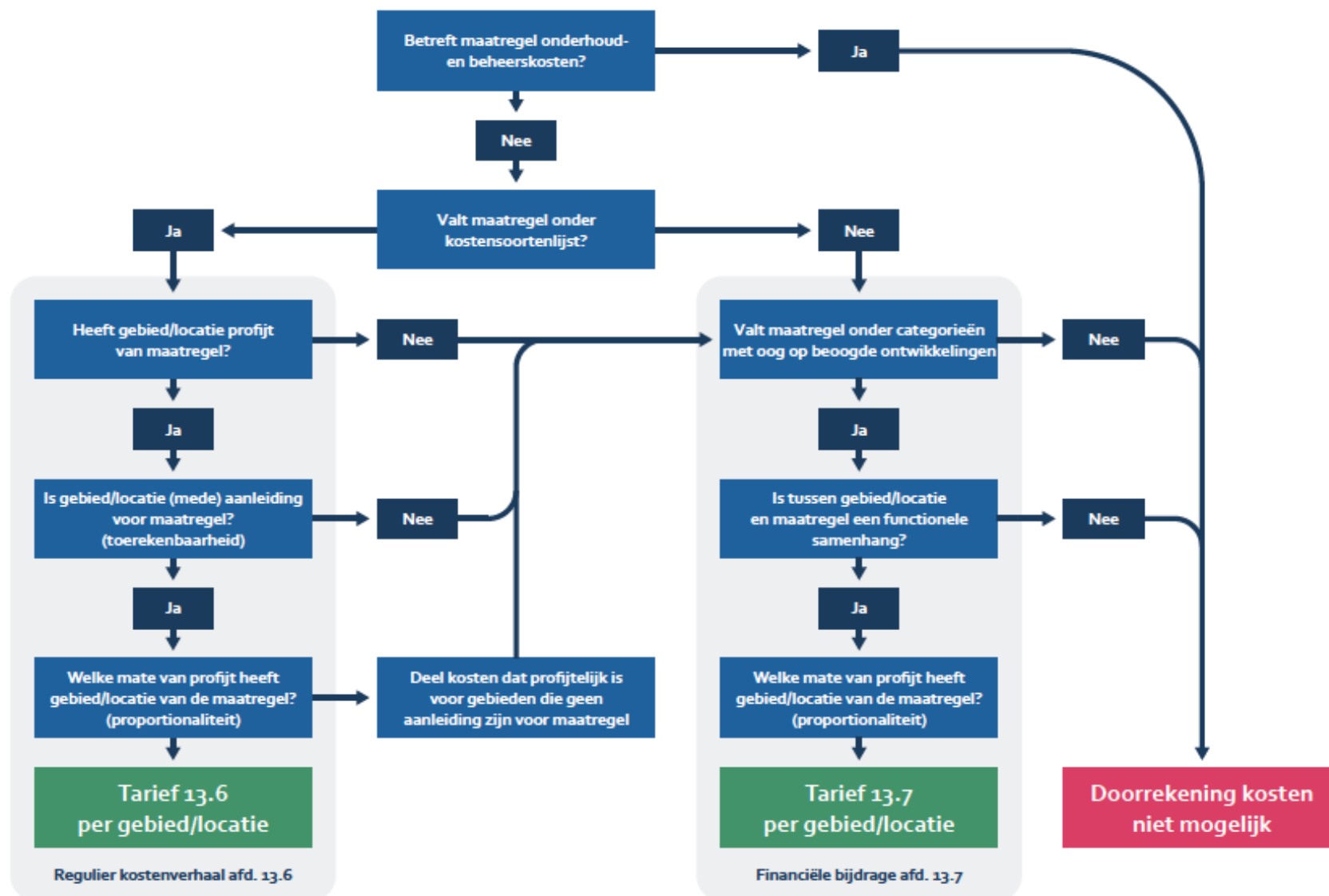
- Er is sprake van een functionele samenhang tussen de maatregel en de betalende nieuwbouwlocaties (profijt of complementariteit), én
- Er is sprake van proportionaliteit.

Kortom, de kosten van vele maatregelen worden deels verhaald via afd. 13.6 (dat deel dat verplicht verhaald moet worden op specifieke nieuwbouwplannen omdat het voldoet aan de wettelijke criteria voor het ‘regulier’ kostenverhaal, inclusief causaliteit -toerekenbaarheid) en deels via afd. 13.7 (dat deel dat niet verplicht moet worden verhaald maar wel voldoet aan de wettelijke criteria voor de financiële bijdrage, welke wordt doorbelast aan de locaties en gebieden die wel een functionele samenhang hebben met maar niet de oorzaak zijn van de investering). Echter, de kosten van dezelfde maatregel worden niet twee keer bij hetzelfde nieuwbouwplan in rekening gebracht (via het regulier kostenverhaal en via de financiële bijdrage). Kortom, dubbele belasting wordt voorkomen²¹.

Beslisboom

Uit al deze vragen vloeit voort welke kosten doorberekend worden aan welke gebied/locaties via welke juridisch titel (‘regulier’ kostenverhaal of financiële bijdrage), en wat de uiteindelijke tarieven zijn per gebied/locatie. Uitgedrukt in een beslisboom:

²¹ Zie Nota van Toelichting besluit 14 september 2022, artikelsgewijze toelichting van art. 8.21, tweede lid Omgevingsbesluit.



Financiële administratie gestorte bijdragen

De bijdragen gebiedsoverstijgend worden apart gestort in een bestemmingsreserve, zodat de vergaarde middelen besteed worden voor de specifieke maatregelen waarvoor de bijdragen zijn gevraagd. Dat zijn de maatregelen die worden omschreven in bijlage 'De Bestedingen' (bijlage 3).

Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-waarde

Enschede benut de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Eén daarvan betreft de inbrengwaarde van grond in het publiekrechtelijk kostenverhaal. In art. 8.17 Omgevingsbesluit is opgenomen dat gemeenten nog steeds de onteigeningsprincipes mogen hanteren om de inbrengwaarde van grond te berekenen (middels taxaties), net zoals

onder de Wro, maar dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen hanteren. Deze keuzevrijheid is nieuw t.o.v. de Wro. Als de gemeente de WOZ-waarde gebruikt, zijn er geen dure en tijdrovende taxaties nodig. Ook geeft de WOZ-waarde een meer accuraat beeld van de waarde van de huidige functies en gebouwen dan taxaties die gebaseerd zijn op de onteigeningsprincipes. Deze taxaties houden namelijk ook rekening met speculatieve grondtransacties en met een eventuele toekomstige bestemming.

Om deze redenen gaat Enschede in geval van het publiekrechtelijk verhalen van kosten, de inbrengwaarde van grond baseren op de WOZ-waarde als deze beschikbaar is.

Bijlage 3: Gebiedsoverstijgende bestedingen

In deze bijlage worden de bestedingen opgenomen die verhaald worden via dit Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen. Het gaat om investeringen in:

- Gebiedseigen kosten Rigtersbleek.
- Gebiesoverstijgende investeringen in mobiliteit, groen, maatschappelijke voorzieningen en stedelijke herstructurering in de hele gemeente.

Van de in totaal ca. € 223 miljoen aan verwachte investeringen van de gemeente in gebiedsoverstijgende maatregelen (incl. de gebiedseigen kosten in Rigtersbleek) mag de gemeente op basis van alle wettelijke eisen maximaal ca. € 51 miljoen doorrekenen aan nieuwbouwplannen.

Concreet wordt in deze bijlage de volgende onderbouwing gegeven:

- 1a) aan welke maatregelen wordt het geld uitgegeven (doel)?
- (1b) hoeveel kost elke maatregel aan de gemeente?
- (1c) in hoeverre zijn deze bestedingsvoornemen realistisch?
- (1d) passen de maatregelen onder de kostensoortenlijst? passen ze onder de categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald?
- (3a) of en zo ja welke functionele samenhang is er tussen maatregelen/ontwikkelingen en welke gebieden/locaties, oftewel of er sprake is van profijt en/of complementariteit.
- (3b) of en zo ja welke causale relatie is er tussen maatregelen/ontwikkelingen en welke gebieden/locaties.

Bestedingen gebiedsoverstijgend – Recreatie en natuur in het landelijk gebied

DE GEBIEDSOVERSTIJGENDE BESTEDINGEN														
Maatregel	Toelichting	Locatie	Kosten voor gemeente		Hardheid (*)	Door te rekenen kosten		Valt onder kostensoortelijst?/En onder categorieën ontwikkeling en financiële	Functionele samenhang		Is er causaliteit? Met welke locaties?			
			per investering	totaal		per investering	totaal		Welke gebieden hebben profijt?	Met welke gebieden is er complementariteit?				
									Samenvatting	onderbouwing	Samenvatting	onderbouwing		
RECREATIE EN NATUUR IN HET LANDELIJK GEBIED														
Versterken van de natuur en het landschap in het landelijke gebied van Enschede.	verschillende manieren aanleggen en herstellen van groenstructuren: Twentse erven Opnieuw inrichten van 10 erven per jaar (hulp bij ontwerp en plantgoed) volgens ontwerpisen van het Twentse landschap. Twentse erven zijn karakteristiek voor het landschap in het landelijke gebied. Bovendien zijn ze van grote ecologische waarde. 170.000 extra bomen Bomen zijn een belangrijk onderdeel van onze Twentse natuur en ons Twentse landschap en ook belangrijk voor een gezonde leefomgeving.	Buitengebied	€ 1.125.000		100%	€ 1.125.000		ja/onder a	Hele gemeente	Het landelijke gebied van Enschede bestaat uit een gevarieerd landschap met een hoge groene kwaliteit en een rijke natuur. Voor al onze inwoners is het landelijke gebied dichtbij. Het vervult dan ook een belangrijke rol als uitloop- en recreatiegebied. Maar dat mooie landschap en die rijke natuur zijn ook kwetsbaar. Ze niet opgewassen tegen de veranderingen van het klimaat en de wijze waarop wij met de fysieke ruimte omgaan. De natuur en het landschap hebben niet alleen een intrinsieke waarde, ze zijn ook van groot belang voor onze gezondheid en voor ons welbevinden. We zijn voor ons voortbestaan volledig afhankelijk van de natuur. Het beschermen en het versterken van de groene kwaliteit hebben we dan ook een centrale rol toebedeeld in de Visie landelijk gebied. Alle inwoners en bezoekers van de gemeente Enschede hebben profijt van deze investeringen. Beleidskader: Visie landelijk gebied (2021) Natuur- en landschapsplan (2023)			Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwpunten	Er is geen causaliteit met nieuwbouwplannen. De opgaven worden ook uitgevoerd zonder nieuwbouwplannen.
Gebiedsgerichte aanpak: Broekheurne	Versterken van de natuur en landschap in de Broekheurne door het aanplanten van bomen en het aanleggen van struikwaden.	Buitengebied	€ 260.000		100%	€ 260.000		ja/onder a	Hele gemeente	De opgaven die betrekking hebben op het beschermen en het versterken van de natuur en het landschap uit de Visie landelijk gebied en het Natuur- en Landschapsplan werkt de gemeente gezamenlijk met inwoners en ondernemers uit in een gebiedsgerichte aanpak (GGA). In 2022/2023 is het eerste deel van het buitengebied (de Broekheurne) volgens de gebiedsgerichte aanpak uitgewerkt. In de komende jaren gaat de gemeente ook werken aan een gebiedsgerichte aanpak voor de overige gebieden in het buitengebied. Van deze investeringen profiteren vooral de inwoners en de ondernemers in deze gebieden, maar ook de aangrenzende wijken hebben er profijt van. Gezamenlijk profiteert de hele gemeente van deze investeringen. Kader: Visie landelijk gebied Natuur- en Landschapsplan Gebiedsagenda Broekheurne Maatregelenbundel Broekheurne			Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwpunten	Er is geen causaliteit met nieuwbouwplannen. De opgaven worden ook uitgevoerd zonder nieuwbouwplannen.
Gebiedsgerichte aanpak: overige gebieden	Versterken van de natuur en landschap in de overige gebieden door het aanplanten van bomen en het aanleggen van struikwaden.	Buitengebied	€ 1.000.000		30%	€ 300.000		ja/onder a	Hele gemeente	De opgaven die betrekking hebben op het beschermen en het versterken van de natuur en het landschap uit de Visie landelijk gebied en het Natuur- en Landschapsplan werkt de gemeente gezamenlijk met inwoners en ondernemers uit in een gebiedsgerichte aanpak (GGA). In 2022/2023 is het eerste deel van het buitengebied (de Broekheurne) volgens de gebiedsgerichte aanpak uitgewerkt. In de komende jaren gaat de gemeente ook werken aan een gebiedsgerichte aanpak voor de overige gebieden in het buitengebied. Van deze investeringen profiteren vooral de inwoners en de ondernemers in deze gebieden, maar ook de aangrenzende wijken hebben er profijt van. Gezamenlijk profiteert de hele gemeente van deze investeringen. Kader: Visie landelijk gebied Natuur- en Landschapsplan Gebiedsagenda Broekheurne Maatregelenbundel Broekheurne			Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwpunten	Er is geen causaliteit met nieuwbouwplannen. De opgaven worden ook uitgevoerd zonder nieuwbouwplannen.
totaal Recreatie en natuur in het buitengebied:				€ 2.385.000			€ 1.685.000							

Bestedingen gebiedsoverstijgend – Recreatie en natuur in de dorpen en de stad

DE GEBIEDSOVERSTIJGENDE BESTEDINGEN														
Iregel	Toelichting	Locatie	Kosten voor gemeente		Hardheid (*)	Door te rekenen kosten		Valt onder kostensoortelijst?/En onder categorieën ontwikkeling en financiële bijdragen?	Functionele samenhang				Is er causaliteit? Met welke locaties?	
			per investering	totaal		per investering	totaal		Welke gebieden hebben profijt?	Met welke gebieden is er complementariteit?	Is er causaliteit? Met welke locaties?			
			per investering	totaal		per investering	totaal		samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing
RECREATIE EN NATUUR IN DE DORPEN EN DE STAD														
Realisatie groenblauwe hoofdstructuren op stedelijk niveau		Hele gemeente	€ 60.000.000		30%	€ 18.000.000		ja/onder a en d	Hele gemeente				Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met specifieke nieuwbouwplannen
Realisatie groenblauwe hoofdstructuren op wijk- en buurtniveau		Hele gemeente	€ 200.000.000		30%	€ 60.000.000		ja/onder d	Hele gemeente				Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met specifieke nieuwbouwplannen
Kwalitatief vergroenen van heel Enschede		Alle dorpen en stad	€ 10.000.000		60%	€ 6.000.000		ja/onder d	Hele gemeente				Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen	Er is geen causale relatie met specifieke nieuwbouwplannen
ien binnenstad		Enschede-stad (binnenstad)	€ 2.000.000		60%	€ 1.200.000		ja/onder d	Hele gemeente	Met deze investeringen voor klimaatadaptatie, groen en recreatie realiseren we robuuste groenblauwe structuren en netwerken in de hele stad en de dorpen. Daarbij zetten we in op kwalitatief vergroenen. Basis hiervoor is het Water- en Klimaatadaptatieplan (W&K) en het Groen Ambitie Plan (GAP) Homepage Groenblauw Enschede (reporting.nl). Met deze plannen bereiken we het volgende: •Het klimaatbestendiger maken van de stad en dorpen waarmee we ons voorbereiden op extreme weer. Dit doen we door water vast te houden, te bergen en te infiltreren. Hiermee vergroten we tevens de sponswerking van de stad, dorpen en de stadsranden. Daarbij worden tevens de hittestress en droogte problemen verminderd. •Het versterken van groen en natuur en de recreatiemogelijkheden in de stad en aan de randen van de stad, waarmee we tevens de gezondheid van onze inwoners bevorderen en de aantrekkelijkheid en woonkwaliteit stimuleren. Dit draagt ook vaak aan de economische ontwikkeling van Enschede, bijvoorbeeld door de positie van de binnenstad als winkelgebied in de regio te versterken. Ook draagt dit ook vaak bij aan de sportmogelijkheden en gezondheid van bewoners (nota Sporten, bewegen, spelen, SBS, nov 2023). •Realisatie van blauwe en groene structuren en kwalitatieve vergroening op stads, wijk en buurtniveau. •Het brengen van de natuur van buiten de stad naar de stad en het realiseren van ecologische verbindingzones. •Het creëren van natuur in de stad en het vergroten van de biodiversiteit.			Centrumkwadrant en Kop Boulevard	Deze investering wordt gedaan om het centrum van Enschede naar de toekomst toe aantrekkelijk gezond en leefbaar te houden als het winkel- en uitgaansgebied van de regio en voor de inwoners van Enschede. Daarnaast wordt er vanuit de woonvisie en omgevingsvisie ingezet op verdichting van het centrum, waarmee er meer druk ontstaat op het bestaande groen en de mogelijkheden om de binnenstad naar de toekomst verder te vergroenen. Er is dus sprake van causaliteit met zowel de bestaande stad, als met de toekomstige nieuwbouw in Centrumkwadrant en Kop Boulevard
Realiseren robuust stedelijk groen en biodivers structuren en netwerken	Verbindingen leggen tussen landelijk gebied en binnenstad, en tussen groene gebieden en structuren onderling, bv bestaande groene wigen versterken, nieuwe groene westelijke wijk realiseren, versterken en vergroenen Invalswegen & singels en realisatie groene verbindingen tussen parken.	Heel Enschede. Zie indicatieve kaart van het groenambitieplan.	€ 5.000.000		60%	€ 3.000.000		ja/onder d	Hele gemeente				Alle nieuwbouwplannen in de gemeente	Deze investering is nodig om Enschede naar de toekomst aantrekkelijk, leefbaar en gezond te houden voor mens, plant en dier. Nieuwbouw en verdichting legt daarnaast een aanvullende druk op de bestaande openbare ruimte en het groen en de mogelijkheden om Enschede naar de toekomst te vergroenen. Ook is er direct een relatie met nieuwbouw die in of rond de genoemde groene structuren plaats vindt. Er is dus sprake van causaliteit met zowel de bestaande stad, als met de toekomstige nieuwbouw overal in de gemeente.
Aanleg en versterking van het netwerk speel, sport, en ontmoetingsvoorzieningen	Realisering van centrale speelplekken, speellandschappen, steunplekken en routes met speelaanleidingen en speelprikkelers daartussen in.	Hele gemeente	€ 10.000.000		60%	€ 6.000.000		ja/onder d	Hele gemeente				Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen	Er is geen sprake van causaliteit met nieuwbouwplannen, want de aanleg van deze voorzieningen is weliswaar wel nuttig en vaak ook nodig voor nieuwbouwplannen, maar het besluit om ze te realiseren is niet gedaan vanwege specifieke nieuwbouwplannen.
				€ 287.000.000			€ 94.200.000							

Bestedingen gebiedsoverstijgend – Mobiliteit

DE GEBIEDSOVERSTIJGENDE BESTEDINGEN															
Maatregel	Toelichting	Locatie	Kosten voor gemeente		Hardheid (*)	Door te rekenen kosten		Valt onder kostensoort nlijst?/En onder categorieën ontwikkeling en financiële bijdragen?	Functionele samenhang				Is er causaliteit? Met welke locaties?		
									Welke gebieden hebben profijt?		Met welke gebieden is er complementariteit?				
			per investering	totaal		per investering	totaal		samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing	
MOBILITEIT															
Doortrekken Oostweg naar Zuid Eschmarkerrondweg		Buitengebied	€ 20.000.000		60%	€ 12.000.000		ja/onder c	Enschede-stad en Glanerbrug	Het doortrekken van de Oostweg naar zuid zorgt voor een minder zware belasting van de Singel en de op en afrit Zuiderval. Ook maakt dit een verdichting van Enschede Zuid mogelijk. Enschede-stad en dorp Glanerbrug hebben hier profijt van (Mobiliteitsvisie Enschede).			Eschmarkerveld velden 15-16 en noordzijde bedrijventerrein Euregio.	Er is causaliteit met de verdere groei van Glanerbrug (Eschmarkerveld, veld 15 en 16) en eventuele uitbreiding van noordzijde bedrijventerrein Euregio.	
Ongelijk vloerse aansluiting Oostweg – N35			Buitengebied	€ 7.000.000		100%	€ 7.000.000		ja/onder c	Enschede-stad en Glanerbrug	Het ongelijkvloers maken van deze kruising zorgt voor een betere doorstroming en benutting van de Oostweg. Daarmee zijn nieuwe woon en werkgebieden aan de oostkant beter te ontsluiten en wordt de Singel en Zuiderval aansluiting minder belast. Enschede-stad en dorp Glanerbrug hebben hier profijt van (Mobiliteitsvisie Enschede).			Eschmarkerveld velden 15-16 en noordzijde bedrijventerrein Euregio.	Er is causaliteit met de verdere groei van Glanerbrug (Eschmarkerveld, veld 15 en 16) en eventuele uitbreiding van noordzijde bedrijventerrein Euregio.
Auto onderdoorgang Keppeldijk		Tussen Enschede-stad en Glanerbrug	€ 20.000.000		60%	€ 12.000.000		ja/onder c	Enschede-stad en Glanerbrug	Het ongelijkvloers maken van deze kruising zorgt voor een betere doorstroming en benutting van de Oostweg. Daarmee zijn nieuwe woon en werkgebieden aan de oostkant beter te ontsluiten en wordt de Singel en Zuiderval aansluiting minder belast. Enschede-stad en dorp Glanerbrug hebben hier profijt van (Mobiliteitsvisie Enschede).			Eschmarkerveld velden 15-16 en noordzijde bedrijventerrein Euregio.	Er is causaliteit met de verdere groei van Glanerbrug (Eschmarkerveld, veld 15 en 16) en eventuele uitbreiding van noordzijde bedrijventerrein Euregio.	
Nieuwe grensovergang Glanerbrug Zuid		Glanerbrug	€ 2.000.000		60%	€ 1.200.000		ja/onder c	Enschede-stad en Glanerbrug	Door Glanerbrug op meerdere manieren te ontsluiten verdelen we de belasting over meer wegen waardoor de kruising Gronausestraat – Oostweg minder zwaar belast wordt en nieuwe woon en werkvelden ten noorden van Glanerbrug beter ontsloten kunnen worden. Enschede-stad en dorp Glanerbrug hebben hier profijt van (Bereikbaarheidsstudie Oost).			Eschmarkerveld velden 15-16 en noordzijde bedrijventerrein Euregio.	Er is causaliteit met de verdere groei van Glanerbrug (Eschmarkerveld, veld 15-16) en eventuele uitbreiding van noordzijde bedrijventerrein Euregio.	
Auto onderdoorgang Euregioweg – spoorlijn		Tussen Enschede-stad en Glanerbrug	€ 15.000.000		30%	€ 4.500.000		ja/onder c	Enschede-stad en Glanerbrug	Deze spoorwegovergang wordt steeds zwaarder belast, het risico neemt daardoor toe. Door deze overweg te vervangen door een tunnel ontstaat een duurzaam veilige oplossing en maakt nieuwe woon en werkvelden ten noorden van Glanerbrug mogelijk. Enschede-stad en dorp Glanerbrug hebben hier profijt van.			Eschmarkerveld velden 15-16 en noordzijde bedrijventerrein Euregio.	Er is causaliteit met de verdere groei van Glanerbrug (Eschmarkerveld, veld 15 en 16) en eventuele uitbreiding van noordzijde bedrijventerrein Euregio.	
Capaciteitsvergroting kruispunt Usselerondweg – Haaksbergerstraat		Enschede-stad (West)	€ 7.000.000		30%	€ 2.100.000		ja/onder c	Enschede-stad en Glanerbrug	Door de capaciteit op deze kruising te vergroten ontstaat er een beter alternatief voor de Singel. Ook maakt dit een verdichting van Enschede Zuid mogelijk en het toevoegen van nieuwe woon en werkvelden ten zuidwesten van de stad. Enschede-stad en Glanerbrug hebben hier profijt van.			Alle nieuwbouwplannen in Enschede-stad en Glanerbrug	Deze investering maakt een verdere verdichting van de bestaande stad mogelijk, dus er is een causaliteit met alle nieuwbouwplannen in Enschede-stad en Glanerbrug (Mobiliteitsvisie).	
Capaciteitsvergroting kruising Usselerondweg/Auke Vleerstraat/ Westerval		Enschede-stad (West)	€ 10.000.000		30%	€ 3.000.000		ja/onder c	Enschede-stad en Glanerbrug	Door de capaciteit op deze kruising te vergroten ontstaat er een beter alternatief voor de Singel. Ook maakt dit een verdichting van Enschede Zuid mogelijk en het toevoegen van nieuwe woon en werkvelden ten zuidwesten van de stad. Enschede-stad en Glanerbrug hebben hier profijt van.			Alle nieuwbouwplannen in Enschede-stad en Glanerbrug	Deze investering maakt een verdere verdichting van de bestaande stad mogelijk, dus er is een causaliteit met alle nieuwbouwplannen in Enschede-stad en Glanerbrug (Mobiliteitsvisie).	
Fietsenstalling binnenstad oostzijde		Enschede-stad (Centrum)	€ 2.000.000		30%	€ 600.000		ja/onder c	Hele gemeente	De Binnenstad is het kloppende hart van Enschede, om deze goed bereikbaar te houden op de fiets zijn goede stallingsvoorzieningen noodzakelijk. Hier profiteert de hele gemeente van (Fietsvisie).			Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen	Er is geen sprake van causaliteit met concrete nieuwbouwplannen.	

P+R West met remise		Enschede-stad (Centrum)	€ 8.000.000		30%	€ 2.400.000		ja/onder c	Hele gemeente	Goed openbaar vervoer begint met een goede remise voor de bussen. Deze ruimte kan goed dubbel gebruikt worden met een P+R. Hiermee is er minder autoverkeer naar het centrum (parkeerders worden afgevangen aan de rand van de stad) en wordt de leefbaarheid in de binnensingel verbeterd. Daarnaast is een toekomstbestendige remise essentieel voor een goede openbaar vervoer voorziening in de stad en regio. De hele gemeente profiteert hiervan (Mobiliteitsvisie, Parkeervisie, OV-visie).			Eschmarkerveld velden 15-16.	Er is causaliteit met het nieuwbouwplan aan de Fortuinstraat 20 (onderdeel van Eschmarkerveld velden 15-16), deze investering is namelijk nodig om deze locatie vrij te maken voor woningbouw (OV-visie)
P+R Noord		Enschede-stad (Noord)	€ 3.000.000		60%	€ 1.800.000		ja/onder c	Hele gemeente	Deze investering zorgt voor minder autoverkeer naar het centrum (parkeerders worden afgevangen aan de rand van de stad). De hele gemeente profiteert hiervan (Mobiliteitsvisie, Parkeervisie).			Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen	Er is geen sprake van causaliteit met concrete nieuwbouwplannen.
HOV as Oldenzaal – Station Kennispark		Enschede-stad (Noord)	€ 2.000.000		30%	€ 600.000		ja/onder c	Hele gemeente	Door een nieuwe HOV route te realiseren over Horstmanpark verbinden we TBT (luchthaven) met het Kennispark. Hiermee wordt de verbinding met de Oldenzaal en de regio verbeterd. Hier profiteert de hele gemeente van (OV-visie).			Horstmanpark	Er is een causale relatie met nieuwbouwplan Horstmanpark.
Maatregelen om doorstroming op Singel te verbeteren		Enschede-stad (Centrum)	€ 25.000.000		100%	€ 25.000.000		ja/onder c	Hele gemeente	Een goede bereikbaarheid van het Centrum van Enschede is essentieel voor het aantrekken en vasthouden van talent. De Singel heeft hier een belangrijke rol in. De hele gemeente profiteert hiervan (Mobiliteitsvisie, Fietsvisie, OV-Visie).			Geen causaliteit met specifieke nieuwbouwplannen	Er is geen sprake van causaliteit met concrete nieuwbouwplannen.
totaal Mobiliteit				€ 121.000.000			€ 72.200.000							

Bestedingen gebiedsoverstijgend (en gebiedseigen Rigtersbleek) – Herstructureringslocaties

DE GEBIEDSOVERSTIJGENDE BESTEDINGEN														
Maatregel	Toelichting	Locatie	Kosten voor gemeente		Hardheid (*)	Door te rekenen kosten		Valt onder kostensoortenlijst 7/En onder categorieën ontwikkelingen financiële bijdragen?	Functionele samenhang				Is er causaliteit? Met welke locaties?	
			per investering	totaal		per investering	totaal		samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing		
HERSTRUCTURERINGSLOCATIES														
Centrumkwadraat totaal (tekort gemeentelijke grex)	Tekort grex 37 mln, verwachte subsidie 6,5 mln, Netto Tekort gemeente 30 mln	Enschade-stad (Centrum)	€ 30.000.000		100%	€ 30.000.000		deels wel, deels niet/onder f	Hele gemeente	Het project Centrumkwadraat is de grootste gebiedsontwikkeling van Enschede in het gebied rondom het station. Door deze ontwikkeling wordt de leefbaarheid van de directe omgeving van het stationsgebied verbeterd, gebied dat een centrale functie heeft voor de hele gemeente (voorzieningen, OV e.d.). Centrumkwadraat is daarnaast aangewezen als één van de sleutel projecten die de groei van de stad moet opvangen (Woondeal met Rijk). De hele gemeente profiteert van de ontwikkelingen binnen centrumkwadraat (Bron: Visie SHE, Ambitiedocument Centrumkwadraat, Strategische Investeringsagenda).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een financiële bijdrage aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke herstructureringslocaties (dit is vastgelegd in de Nota Grondbeleid). Het Centrumkwadraat is één van deze projecten (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Centrumkwadraat	Er is causaliteit met het nieuwbouwplan in het Centrumkwadraat (Bron: Visie SHE, Ambitiedocument Centrumkwadraat, Strategische Investeringsagenda, mobiliteitsvisie).
Fietsenstalling Enschede Centraal	51 mln Verwachte subsidie 75%; Tekort voor gemeente is 13 mln.	Enschede-stad (Centrum, Centrumkwadraat)	€ 13.000.000		100%	€ 13.000.000		ja/onder c en f	Hele gemeente	Enschede werkt aan de realisering van een nieuwe parkeergarage onder het busplein met zo'n 475 tot 600 fietsparkeerplaatsen in combinatie met een fietsparkeerkelder. Fietsparkeren op het station is voor alle bewoners van Enschede van belang. Een goede ketenreis is essentieel voor het ontwikkelen van de stad. Een goed station met parkeerplek voor alle inwoners, ook voor toekomstige bewoners is essentieel voor een goed functionerende stad. Deze maatregel is profijtelijk voor alle dorpen, de stad en het buitengebied van Enschede. (Bron: Mobiliteitsvisie en Fietsvisie)	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een financiële bijdrage aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke herstructureringslocaties (dit is vastgelegd in de Nota Grondbeleid). Deze investering ligt in het Centrumkwadraat, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Centrumkwadraat	Er is causaliteit met het nieuwbouwplan in het Centrumkwadraat (Bron: Visie SHE, Ambitiedocument Centrumkwadraat, Strategische Investeringsagenda, mobiliteitsvisie).
Herinrichting Stationsplein (openbare ruimte incl busstation)	53 mln Verkregen en verwachte subsidie 18 mln Tekort gemeente: 34 mln.	Enschede-stad (Centrum, Centrumkwadraat)	€ 34.000.000		100%	€ 34.000.000		ja/onder c en f	Hele gemeente	Er wordt in het centrumkwadraat een groene en biodiverse leefomgeving gecreëerd voor iedereen. Het stationsplein zal na de herinrichting geen plein meer zijn, maar meer een parkachtige omgeving waar mensen het prettig vinden om te verblijven. Dit draagt bij aan de gezondheid en het welzijn van de inwoners, en biedt daarnaast ook ruimte voor recreatie en ontspanning voor alle bewoners van de gemeente Enschede. Deze maatregel is profijtelijk voor alle dorpen, de stad en het buitengebied van Enschede. (Bron: Visie SHE, Ambitiedocument Centrumkwadraat, Strategische Investeringsagenda, mobiliteitsvisie).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een financiële bijdrage aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke herstructureringslocaties (dit is vastgelegd in de Nota Grondbeleid). Deze investering ligt in het Centrumkwadraat, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Centrumkwadraat	Er is causaliteit met het nieuwbouwplan in het Centrumkwadraat (Bron: Visie SHE, Ambitiedocument Centrumkwadraat, Strategische Investeringsagenda, mobiliteitsvisie).
Herinrichting openbare ruimte Stadsblok- Korte Hengelsestraat		Enschede-stad (Centrum)	€ 2.600.000		100%	€ 2.600.000		ja/onder c en f	Enschede-stad en Glanerbrug	Deze investering verbetert de verblijfskwaliteit, sociale veiligheid en trekt private investeringen aan in dit deel van de Enschedese binnenstad. De investering in de openbare ruimte zorgt ervoor dat de aanloopstraten naar het gebied en station opnieuw worden ingericht, zodat er een aantrekkelijke, veilige en klimaat adaptieve entree naar het stationsgebied en de binnenstad ontstaat. De gehele Enschede-stad en Glanerbrug profiteert hiervan (Bron: Strategische Investeringsagenda)	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van het Centrumkwadraat, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Centrumkwadraat	Causaal verband met de woningbouwontwikkelingen binnen Centrumkwadraat (Bron: Visie SHE, Ambitiedocument Centrumkwadraat, Strategische Investeringsagenda, mobiliteitsvisie).
Openbare ruimte Kop Boulevard en verlengen tunnel, aanpassing ingang Van Heek Garage		Enschede-stad (Centrum, Kop Boulevard)	€ 14.000.000		100%	€ 14.000.000		ja/onder c en f	Enschede-stad en Glanerbrug	De openbare ruimte tussen de gebouwen wordt autoluw, groen en klimaat adaptief. De westelijke entree van de H.J. van Heekgarage wordt ondergronds gemaakt, zodat ook hier een groen een aantrekkelijke zone bovengronds ontstaat voor wandelaars en fietsers. Ook de aanloopstraten naar het gebied worden opnieuw ingericht, zodat er een aantrekkelijke, veilige en klimaat adaptieve entree naar het gebied en de binnenstad ontstaat. Door grootschalige investeringen in de infrastructuur wordt de bereikbaarheid van het centrum aan de westzijde verbeterd en wordt bijgedragen aan de bereikbaarheid van dit nieuwe hoogstedelijke woongebied. De binnenstad wordt beter bereikbaar voor nood- en hulpdiensten door de verlegging van de busbaan in de Haaksbergerstraat. Hier profiteert geheel Enschede-stad en Glanerbrug van (Bron: Visie SHE, Strategische Investeringsagenda, vastgesteld raadskrediet de Kop).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering ligt in Kop Boulevard, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Kop Boulevard	Causaal gerelateerd aan Nieuwbouw van de kop Boulevard (Bron: Visie SHE, Strategische Investeringsagenda, vastgesteld raadskrediet de Kop)

DE GEBIEDSOVERSTIJGENDE BESTEDINGEN														
Maatregel	Toelichting	Locatie	Kosten voor gemeente		Hardheid (*)	Door te rekenen kosten		Valt onder kostensoortelijst ?/En onder categorieën ontwikkelingen financiële bijdragen?	Functionele samenhang				Is er causaliteit? Met welke locaties?	
									Welke gebieden hebben profijt?		Met welke gebieden is er complementariteit?			
			per investering	totaal		per investering	totaal		samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing	samenvatting	onderbouwing
HERSTRUCTURERINGSLOCATIES														
Cromhoff (tekort gemeentelijke grex herstructurering bedrijventerrein naar woningbouw)	15,2 mln tekort 7,3 mln subsidie Gemeentelijk tekort 7,9 mln.	Enschede-stad (Zuid-West, Cromhoff)	€ 7.900.000		100%	€ 7.900.000		deels wel, deels niet/onder f	Enschede-stad en Glanerbrug	De gebiedsontwikkeling Cromhoff bouwt aan een gevarieerd groenstedelijk woon- en werkmilieu aan de Singel; Hiermee wordt de leefbaarheid van de directe omgeving Cromhoff (Enschede West en Centrum) verbeterd. Ook Cromhoff is aangewezen als één van de sleutelprojecten die de groei van de stad moet opvangen (Woondeal met Rijk). De gehele Enschede-stad en Glanerbrug profiteert hier van (ontwikkelvisie Cromhoff, d.d. 30-08-2021).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering ligt in Cromhoff, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Cromhoff	Causaal gerelateerd aan nieuwbouw in Cromhoff.
Openbare ruimte ten behoeve van Cromhoff (fietspaden, stoepen)	3,8 mln 1,5 mln subsidie 2,4 mln gemeentelijk tekort	Enschede-stad (Zuid-West, buiten gemeentelijke grex Cromhoff, zuiderval/wethouder beversstraat)	€ 2.400.000		100%	€ 2.400.000		ja/onder c en f	Enschede-stad en Glanerbrug	Een bijzonder element ten aanzien ontwikkeling Cromhoff is de geplande doorfietsroute vanaf de brug over de A35 richting het centrum. Hiermee wordt het gebied en de parkachtige omgeving ook direct meer toegankelijk voor de omliggende wijken. Het gemeenschappelijk groen, de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van voorzieningen en pleinen faciliteren het ontmoeten in de openbare ruimte. Hiermee wordt de leefbaarheid en fiets bereikbaarheid van de directe omgeving van Cromhoff (Enschede West (Enschede Centrum) verbeterd. Ook Cromhoff is aangewezen als één van de sleutelprojecten die de groei van de stad moet opvangen (Woondeal met Rijk). Geheel Enschede-stad en Glanerbrug profiteert hier van (ontwikkelvisie Cromhoff, d.d. 30-08-2021).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van Cromhoff, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Cromhoff	Causaal gerelateerd aan nieuwbouw in Cromhoff.
Hoofdinfra Horstmanpark		Enschede Noord (binnen bebouwde kom, binnen Horstmanpark)	€ 2.500.000		100%	€ 2.500.000		ja/onder c en f	Hele gemeente	Deze investering is bedoeld om verkeersdruk weg te halen uit de Wijk Bolhaar en de doorstroming vanuit Enschede Noord/Hengelo richting Kennispark/Universiteit te verbeteren. Deze maatregel verbetert de algemene bereikbaarheid in Enschede en daar profiteren alle dorpen, de stad en het buitengebied van Enschede (Strategische Investeringsagenda).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van Horstmanpark, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Horstmanpark	Causaal gerelateerd aan de nieuwbouw Horstmanpark.
DIA zuid (tekort gemeentelijke grex herstructureringslocatie)	8,0 miljoen tekort gemeente na aftrek van 7,3 miljoen subsidie uit het volkshuisvestingsfonds	Enschede Zuid (Hanebergerlanden, Wesselerbrink, binnen gem grex DIA Zuid)	€ 8.000.000		100%	€ 8.000.000		deels wel, deels niet/onder f	DIA Zuid	De DIA Zuid is de werktitel voor het uitwerken van een integrale wijkaanpak van enkele wijken in stadsdeel Zuid, waaronder Hanebergerlanden en de Wesselerbrink. Hierbij wordt gekeken naar meerdere thema's die van belang zijn in de wijk: energie, klimaat, wonen, leefbaarheid, gezondheid, veiligheid, inkomens etc. In deze wijken speelt ook het onderwerp energiearmoede een belangrijke rol, waardoor de urgentie voor de wijkaanpak nog eens versterkt wordt. Door herstructurering van deze wijken profiteren vooral deze wijken hiervan. Bron: strategische investeringsagend.	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van DIA Zuid, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	DIA zuid	Causaal gerelateerd aan nieuwbouwwoningen DIA Zuid.
Openbare ruimte ten behoeve van herstructurering DIA Zuid	5,3 mln (11 mln, helft via regulier onderhoud)Dit is extra/ upgrade tbv herstructurering)	Enschede Zuid (ten behoeve van maar buiten gem grex DIA zuid)	€ 5.300.000		100%	€ 5.300.000		ja/onder f	DIA Zuid	De DIA Zuid is de werktitel voor het uitwerken van een integrale wijkaanpak van enkele wijken in stadsdeel Zuid, waaronder Hanebergerlanden en de Wesselerbrink. Hierbij wordt gekeken naar meerdere thema's die van belang zijn in de wijk: energie, klimaat, wonen, leefbaarheid, gezondheid, veiligheid, inkomens etc. In deze wijken speelt ook het onderwerp energiearmoede een belangrijke rol, waardoor de urgentie voor de wijkaanpak nog eens versterkt wordt. Door herstructurering van deze wijken profiteren vooral deze wijken hiervan. Bron: strategische investeringsagend.	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van DIA Zuid, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	DIA zuid	Causaal gerelateerd aan nieuwbouwwoningen DIA Zuid.

DE GEBIEDSOVERSTIJGENDE BESTEDINGEN														
Maatregel	Toelichting	Locatie	Kosten voor gemeente		Hardheid (*)	Door te rekenen kosten		Valt onder kostensoortenlijst ?/En onder categorieën ontwikkelingen financiële bijdragen?	Functionele samenhang				Is er causaliteit? Met welke locaties?	
			per investering	totaal		per investering	totaal		Welke gebieden hebben profijt?		Met welke gebieden is er complementariteit?			
									samenvatting	onderbouw	samenvatting	onderbouw	samenvatting	onderbouw
HERSTRUCTURERINGSLOCATIES														
DIA Tweckelerveld (tekort gemeentelijke grex herstructureringslocatie)	Tekort grex 4,9 mln	Enschede West (binnen gem grex DIA Tweckelerveld)	€ 4.900.000		100%	€ 4.900.000		deels wel, deels niet/onder f	DIA Tweckelerveld	Het gebiedsprogramma Nieuw Tweckelerveld is een langjarige integrale wijkplanpak waarbij projecten en maatregelen op het gebied van leefbaarheid & wonen, energie & klimaat en sociale opgaven in de wijk integraal worden opgepakt. De wijkplanpak is een samenwerking tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties Domijn, De Woonplaats en Ons Huis. Van deze investering profiteert vooral deze wijk (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van DIA Tweckelerveld, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	DIA Tweckelerveld	Causaal gerelateerd aan nieuwbouw woningen DIA Tweckelerveld.
Openbare ruimte t.b.v. herstructurering DIA Tweckelerveld.	2,3 mln Dit is extra/ upgrade tbv herstructurering benodigd	Enschede West (ten behoeve maar buiten grex Tweckelerveld)	€ 2.300.000		100%	€ 2.300.000		ja/onder d en f	DIA Tweckelerveld	Doel van deze investering is een betere fysieke leefomgeving om in op te groeien. Met deze investering wordt de wijk Tweckeler vergroend, wateroverlast aangepakt en wordt hittestress voorkomen. Aanvullend op de al uitgevoerde werkzaamheden wordt de komende jaren verder een slag gemaakt met ontstening en vergroening van de wijk rondom het winkelcentrum en andere plekken in de wijk. Deze investering is vooral profijtgevoel voor de wijk Tweckelerveld. Bron: Strategische Investeringsagenda.	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van DIA Tweckelerveld, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	DIA Tweckelerveld	Causaal gerelateerd aan nieuwbouw woningen DIA Tweckelerveld.
Rijtersbleek (tekort gem grex herstructurering bedrijventerein naar woon-werk milieu) GEBIEDSEIGEN KOSTEN RIJTERSBLEEK	Geheel tekort gemeente 24 mln	Enschede Noord-west (binnen gem grex Rijtersbleek)	€ 24.000.000		30%	€ 7.200.000		deels wel, deels niet/onder f	Rijtersbleek	De gemeente, woningcorporaties De Woonplaats, Domijn en Ons Huis en hun partners op het gebied van onderwijs, ondernemerschap, werk, gezondheid en cultuur hebben de Wijkplanpak 'Welkom in Nieuw Tweckelerveld' (2021) gemaakt. Rijtersbleek maakt daar onderdeel van uit. De partners onderzoeken mogelijkheden voor transformatie, verdichting en vergroening van het gebied. Rijtersbleek kan als geen ander gebied bijdragen aan de SHE doelen: (1) Van braindrain naar braingain, (2) Kraamkamer en thuisbasis voor top-technologische bedrijven, (3) Internationaal gerenommeerde top-technologische regio en (4) 'Stedelijk leven op zijn Twents' (gebiedsvisie, Rijtersbleek d.d. 10-03-2023; Visie SHE) Deze investering is vooral profijtgevoel voor de wijk Rijtersbleek.			Rijtersbleek	Causaal gerelateerd aan nieuwbouw woningen Rijtersbleek.
Multifunctionele sportaccommodaties (MSFA) en Diekmans sportcamp: investeringen in de openbare ruimte	Betreft alleen de investeringen in de openbare ruimte die niet gedekt zijn vanuit reguliere middelen of gemeentelijke grondexploitatie.	Hele gemeente	€ 9.200.000		100%	€ 9.200.000		ja/onder f	Hele gemeente	Door toekomstbestendige en duurzame sportparken te ontwikkelen met een gevarieerd aanbod van sporten voor volwassenen en kinderen wordt sport, bewegen en ontmoeten gestimuleerd. Deze maatregel is profijtgevoel voor alle dorpen, de stad en het buitengebied van Enschede (Bron Strategische Investeringsagenda).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). MSFA en Diekmans Sportcampus zijn twee van de projecten die zijn opgenomen in de strategische investeringsagenda (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Horstmanpark	Dankzij de clustering van de sportaccommodaties ontstaat er ruimte elders in de stad waardoor op Horstmanpark woningbouw mogelijk wordt. Er is dus sprake van causaliteit met deze locatie.
Openbare ruimte t.b.v. herstructurering Kennispark	12 mln publiek tekort na aftrek alle subsidies en reguliere middelen	Enschede-stad (Kennispark)	€ 12.000.000		100%	€ 12.000.000		ja/onder f	Hele gemeente	Kennispark bestaat uit drie deelgebieden: de campus van de Universiteit Twente, het Business & Science Park en Twente Village (stadion t/m ijsbaan). Vanuit een triple helix samenwerking wordt ingezet op het versterken van het internationaal profiel van het gebied en het transformeren van het gebied naar een dynamische omgeving waar bedrijven en talent zich graag vestigen inclusief studentenhuizing. Centraal uitgangspunt in de ontwikkeling van Kennispark is Ontmoeten en Verbinden. Dit uit zich in de (her)inrichting van de buitenruimte (publiek en privaat) en het ontwerp van nieuwe en te renoveren gebouwen. De toekomstige buitenruimte stimuleert het bewegen en biedt een veel groenere omgeving dan de huidige inrichting als bedrijventerrein. Kennispark Twente is de economische motor voor Twente en Enschede, dus deze investering is profijtgevoel voor de hele gemeente en daarbuiten (Bron: visie SHE, Strategische Investeringsagenda).	Hele gemeente	De gemeente Enschede vraagt een bijdrage ruimtelijk ontwikkeling aan private initiatiefnemers ten behoeve van onrendabele gemeentelijke locaties (Nota grondbeleid 3-2-2020). Deze investering wordt gedaan ten behoeve van Kennispark, die één van deze projecten is (Strategische Investeringsagenda, raadsbesluit d.d. 26-6-2023).	Sportpark	Causaal gerelateerd aan nieuwbouw in Sportpark.
totaal Herstructureringslocaties				€ 172.100.000		€ 155.300.000								

Bijlage 4: Het betalende nieuwbouwprogramma

In deze bijlage wordt het nieuwbouwprogramma uiteengezet die meebetaalt aan de gebiedsoverstijgende bestedingen, en wordt dit

nieuwbouwprogramma vertaald in gewogen eenheden. Op basis hiervan worden in bijlage 5 de tarieven berekend (2^e toets proportionaliteit).

DE BETALENDE NIEUWBOUWPLANNEN (nog niet gecontracteerd/grex nog niet vastgesteld)																									
Uitgiftecategorieën	Gewichtsfactor	Enschede-stad en Glanerbrug																							
		Horstmanpark		Eschmarkerveld, velden 15 en 16		Centrumkwadraat		Kop Boulevard		Cromhoff		DIA Zuid		DIA Tweekelerveld		Uitbreiding bedrijventerrein Euregio		Plan Fortuinstraat 20 (in Eschmarkervelden 16 17)		Rijtersbleek		Kennispark		Totaal Enschede-stad en Glanerbrug	
		m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden
Woningen commercieel (m2 bvo)																									
Vrije markt (incl middensegment koop)	1,000	39.500	39.500	24.500	24.500	53.600	53.600	16.800	16.800	0	0	15.200	15.200	1.600	1.600	0	0		0	1.000	1.000	0	0	184.400	184.400
Middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	0,667	12.800	8.538	19.500	13.007	30.300	20.210	22.400	14.941	0	0	12.900	8.604	0	0	0	0		0	29.000	19.343	0	0	181.800	121.261
Woningen sociale huur van corporaties (m2 bvo)	0,000	12.800	0	26.000	0	14.000	0	700	0	0	0	45.900	0	8.000	0	0	0		0	0	0	3.000	0	149.700	0
Kantoor- en bedrijfsruimte buiten en binnen bedrijventerreinen (m2 bvo)	0,500	0	0	0	0	20.000	10.000	1.000	500	0	0	0	0	0	0	90.000	45.000		0	92.500	46.250	13.000	6.500	231.500	115.750
Commerciële publieke functies (m2 bvo)	1,056	0	0	0	0	10.000	10.555	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	25.000	26.388	0	0	65.000	68.608
Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur (m2 bvo)	0,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500	0	0	0		0	0	0	0	0	22.500	0
Gebouwde parkeerruimte	0,000																								
Totaal		65.100	48.038	70.000	37.507	127.900	94.365	40.900	32.241	0	0	74.000	23.804	12.100	1.600	90.000	45.000	0	0	147.500	92.981	16.000	6.500	834.900	490.018

DE BETALENDE NIEUWBOUWPLANNEN (nog niet gecontracteerd/grex nog niet vastgesteld)							
Buitengebied		Boekelo		Lonneker		TOTAAL GEMEENTE ENSCHEDE	
m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden	m2 bvo	gewogen eenheden
16.650	16.650	20.700	20.700	3.750	3.750	225.500	225.500
0	0	3.150	2.101	6.000	4.002	190.950	127.364
0	0	0	0	0	0	149.700	0
0	0	0	0	0	0	231.500	115.750
0	0	1.000	1.056	500	528	66.500	70.191
0	0	500	0	500	0	23.500	0
			0				
16.650	16.650	25.350	23.857	10.750	8.280	887.650	538.804

Bijlage 5: Toetsen proportionaliteit en de tarieven gebiedsoverstijgend (en gebiedseigen Rigtersbleek)

In deze bijlage wordt eerdere informatie over de bestedingen (bijlage 3) en de betalende plannen (bijlage 4) vertaald in de tarieven voor de gebiedsoverstijgende bestedingen. Concreet wordt hier de volgende onderbouwing gegeven:

- (2a) aan welke gebieden/locaties worden de kosten doorberekend?
- (2b) hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elke nieuwbouwplan?
- (2c) op basis van welke juridisch titel worden de kosten doorberekend? Via het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) of via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow)?

Om dit doel te bereiken moet de toets proportionaliteit worden gevoerd.

Deze gebeurt in twee stappen:

- 1^e toets proportionaliteit: aandeel kosten nieuwbouw/bestaande stad in de gebieden die profiteren van maatregel, per maatregel.
- 2^e toets proportionaliteit: toedeling aandeel kosten nieuwbouw aan elk specifiek nieuwbouwplan, hetgeen resulteert in de tarieven per gewogen eenheid, per maatregel, per wettelijk titel (afd. 13.6 of afd. 13.7 Ow) en totaal.

1^e toets Proportionaliteit: aandeel kosten voor rekening nieuwbouwprogramma dat profijt heeft, en voor rekening bestaande stad die ook profijt heeft

EERSTE TOETS PROPORTIONALITEIT/AANDEEL BESTAAND vs NIEUWBOUW				
	Bestaande woningen	%	Nieuwe woningen	%
Enschede-stad en Glanerbrug	72.431	85,82%	11.963	14,18%
#DIA zuid	0	0,00%	836	100,00%
#DIA Twekkelerfeld	0	0,00%	96	100,00%
#Rigtersbleek	0	0,00%	300	100,00%
Buitengebied	2.767	96,08%	113	3,92%
Boekelo	1.147	87,42%	165	12,58%
Lonneker	829	92,11%	71	7,89%
Gehele gemeente Enschede	77.174	86,24%	12.312	13,76%

EERSTE TOETS PROPORTIONALITEIT/AANDEEL BESTAAND vs NIEUWBOUW PER INVESTERING				
Maatregel	Kosten doorberekend aan gebied dat profijt heeft en/of waarmee complementariteit is	Gebied dat profijt heeft en/of waarmee complementariteit is	Aandeel kosten voor rekening nieuwbouw dat profijt/complementariteit heeft	
			%	€
RECREATIE EN NATUUR IN HET LANDELIJK GEBIED				
Versterken van de natuur en het landschap in het landelijke gebied van Enschede.	€ 1.125.000	Hele gemeente	13,76%	€ 154.784
Gebiedsgerichte aanpak: Broekheurne	€ 260.000	Hele gemeente	13,76%	€ 35.772
Gebiedsgerichte aanpak: overige gebieden	€ 300.000	Hele gemeente	13,76%	€ 41.276
totaal	€ 1.685.000			€ 231.832
RECREATIE EN NATUUR IN DE DORPEN EN DE STAD				
Realisatie groenblauwe hoofdstructuren op stedelijk niveau	€ 18.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 2.476.544
Realisatie groenblauwe hoofdstructuren op wijk- en buurtniveau	€ 60.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 8.255.146
Kwalitatief vergroenen van heel Enschede	€ 6.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 825.515
Stevig vergroenen binnenstad	€ 1.200.000	Hele gemeente	13,76%	€ 165.103
Realiseren robuust stedelijk groen en biodiverse structuren en netwerken	€ 3.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 412.757
Aanleg en versterking van het netwerk speel, sport, en ontmoetingsvoorzieningen	€ 6.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 825.515
totaal	€ 94.200.000			€ 12.960.579
MOBILITEIT				
Doortrekken Oostweg naar Zuid Eschmarkerrondweg	€ 12.000.000	Enschede-stad en Glanerbrug	14,18%	€ 1.701.021
Ongelijk vloerse aansluiting Oostweg – N35	€ 7.000.000	Enschede-stad en Glanerbrug	14,18%	€ 992.262
Auto onderdoorgang Keppelerdijk	€ 12.000.000	Enschede-stad en Glanerbrug	14,18%	€ 1.701.021
Nieuwe grensovergang Glanerbrug Zuid	€ 1.200.000	Enschede-stad en Glanerbrug	14,18%	€ 170.102
Auto onderdoorgang Euregioweg – spoorlijn	€ 4.500.000	Enschede-stad en Glanerbrug	14,18%	€ 637.883
Capaciteitsvergroting kruispunt Usselerrondweg – Haaksbergerstraat	€ 2.100.000	Enschede-stad en Glanerbrug	14,18%	€ 297.679
Capaciteitsvergroting kruising Usselerrondweg/Auke Vleerstraat/ Westerval	€ 3.000.000	Enschede-stad en Glanerbrug	14,18%	€ 425.255
Fietsenstalling binnenstad oostzijde	€ 600.000	Hele gemeente	13,76%	€ 82.551
P+R West met remise	€ 2.400.000	Hele gemeente	13,76%	€ 330.206
P+R Noord	€ 1.800.000	Hele gemeente	13,76%	€ 247.654
HOV as Oldenzaal – Station Kennispark	€ 600.000	Hele gemeente	13,76%	€ 82.551
Maatregelen om doorstroming op Singel te verbeteren	€ 25.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 3.439.644
totaal	€ 72.200.000			€ 10.107.832
HERSTRUCTURERINGSLOCATIES				
Centrumkwadraat totaal (tekort gemeentelijke grex)	€ 30.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 4.127.573
Fietsenstalling Enschede Centraal	€ 13.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 1.788.615
Herinrichting Stationsplein (openbare ruimte incl bustation)	€ 34.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 4.677.916
Herinrichting openbare ruimte Stadsblok-Korte Hengelsestraat	€ 2.600.000	Hele gemeente	13,76%	€ 357.723
Openbare ruimte Kop Boulevard en verlengen tunnel, aanpassing ingang Van Heek Garage	€ 14.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 1.926.201
Cromhoff (tekort gemeentelijke grex herstructurering bedrijventerrein naar woningbouw)	€ 7.900.000	Hele gemeente	13,76%	€ 1.086.928
Openbare ruimte ten behoeve van Cromhoff (fietspaden, stoepen)	€ 2.400.000	Hele gemeente	13,76%	€ 330.206
Hoofdinfra Horstmanpark	€ 2.500.000	Hele gemeente	13,76%	€ 343.964
DIA zuid (tekort gemeentelijke grex herstructureringslocatie)	€ 8.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 1.100.686
Openbare ruimte ten behoeve van herstructurering DIA Zuid	€ 5.300.000	Hele gemeente	13,76%	€ 729.205
DIA Tweekelerveld (tekort gemeentelijke grex herstructureringslocatie)	€ 4.900.000	Hele gemeente	13,76%	€ 674.170
Openbare ruimte t.b.v. herstructurering DIA Tweekelerveld.	€ 2.300.000	Hele gemeente	13,76%	€ 316.447
herstructurering bedrijventerrein naar woon- werk milieu) GEBIEDSEIGEN	€ 7.200.000	Rigtersbleek	100,00%	€ 7.200.000
(MSFA) en Diekman sportcamp:	€ 9.200.000	Hele gemeente	13,76%	€ 1.265.789
Kennispark	€ 12.000.000	Hele gemeente	13,76%	€ 1.651.029
totaal	€ 155.300.000			€ 27.576.452
TOTAAL ALLE SOORTEN INVESTERINGEN				
	€ 323.385.000			€ 50.876.695

2^e toets Proportionaliteit: tarief nieuwbouw dat profijt heeft, per wettelijk titel en totaal (100% tarieven, zonder korting)

										Enschede-stad en Glanerbrug																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

43

Tarieven per functie (inclusief 50% korting op gebiedsoverstijgende kosten, niet op gebiedseigen Rigtersbleek)

De tarieven zijn prijspeil 1 januari 2025. Jaarlijks zullen de tarieven met CPI worden geïndexeerd.

TARIEVEN REGULIER KOSTENVERHAAL (afd. 13.6 Ow) EN FINANCIËLE BIJDRAGEN (afd. 13.7 Ow)						HUIDIGE TARIEVEN BIJLAGE 4 NOTA GRONDBELEID 2020
		ENSCHDE STAD EN GLANERBRUG			BUITENGEBIED, BOEKELO EN LONNEKER	
		RIGTERSBLEEK		REST		
		Gebiedseigen	Gebiedsoverstijgend			
TARIEVEN PER GEWOGEN EENHEID						
		77,44	€ 82,16	€ 82,16	€ 70,07	
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)						
	Gewichtsfactor					
Woningen commercieel (m2 bvo)						
Vrije markt (incl middensegment koop)	1,000	€ 77,44	€ 82,16	€ 82,16	€ 70,07	
Middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	0,667	€ 51,65	€ 54,80	€ 54,80	€ 46,73	
Woningen sociale huur van corporaties (m2 bvo)	0,000	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Kantoor- en bedrijfsruimte buiten en binnen bedrijventerreinen (m2 bvo)	0,500	€ 38,72	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	
Commerciële publieke functies (m2 bvo)	1,056	€ 81,73	€ 86,72	€ 86,72	€ 73,95	
Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur (m2 bvo)	0,000	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Gebouwde parkeerruimte	0,000	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

**TARIEVEN REGULIER KOSTENVERHAAL (afd. 13.6 Ow) EN FINANCIËLE BIJDRAGEN (afd. 13.7 Ow) met Korting 50% voor gebiedsoverstijgende kosten
(niet voor gebiedseigen kosten Rigtersbleek)**

		Door te rekenen na korting gebiedsoverstijgend	ENSCHEDÉ STAD EN GLANERBRUG			BUITENGEBIED, BOEKELO EN LONNEKER	
			RIGTERSBLEEK		REST		
			Gebiedseigen	Gebiedsoverstijgend			
TARIEVEN PER GEWOGEN EENHEID							
		50%	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)							
Woningen commercieel (m2 bvo)							
Vrije markt (incl middensegment koop)	1,000			€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03
Middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	0,667			€ 51,65	€ 27,40	€ 27,40	€ 23,37
Woningen sociale huur van corporaties (m2 bvo)	0,000			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte buiten en binnen bedrijventerreinen (m2 bvo)	0,500			€ 38,72	€ 20,54	€ 20,54	€ 17,52
Commerciële publieke functies (m2 bvo)	1,056			€ 81,73	€ 43,36	€ 43,36	€ 36,98
Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur (m2 bvo)	0,000		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Gebouwde parkeerruimte	0,000		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

Bijlage 6: Protocol berekening bijdrage gebiedsoverstijgend per nieuwbouwplan

In deze bijlage wordt stap voor stap toegelicht hoe de gebiedsoverstijgende tarieven en de compensatiebijdragen worden berekend in een specifiek nieuwbouwplan. Hierin zijn alle uitgangspunten en de tarieven meegenomen die zijn toegelicht in vorige bijlagen. Concreet wordt hier de volgende onderbouwing gegeven:

- (2b) hoe wordt de bijdrage berekend en toebedeeld aan elk nieuwbouwplan?

De bijdrage in specifieke bouwaanvragen wordt berekend op basis van de volgende stappen:

Stap 1. Overgangsregeling tarieven gebiedsoverstijgend

Op plannen waarvan de planontwikkeling al gaande is zijn er de volgende uitzonderingen:

- Particuliere plannen waarin het kostenverhaal is uit onderhandeld in een (concept) anterieure overeenkomst wanneer dit programma wordt vastgesteld worden uitgezonderd van de gebiedsoverstijgende tarieven. Ook als deze anterieure overeenkomst nog niet is getekend.
- Reeds dan vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties worden ook vrijgesteld.
- Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn ook uitgezonderd, hier wordt het kostenverhaal namelijk aan de gemeentelijke grondexploitatie doorberekend.

Op de rest van gevallen zijn de gebiedsoverstijgende tarieven in principe van toepassing, mits aan de volgende eisen wordt voldaan.

Stap 2. Is er sprake van een 'planologische maatregel'?

Nu wordt nagegaan of het door de grondexploitant gewenst initiatief moet worden ingepast middels een 'planologische maatregel'.

Planologische maatregelen vormen in principe aanleiding tot verplicht kostenverhaal. Onder de Omgevingswet is er sprake van 'planologische maatregel' wanneer initiatieven middels een nieuw omgevingsplan, een omgevingsplanwijziging of middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) planologisch ingepast worden.

Als er geen sprake is van planologische maatregel, dan zijn de tarieven gebiedsoverstijgend die vastgesteld zijn in dit programma niet van toepassing. Is er wel sprake van planologische maatregel, dan wordt nagegaan of er tevens sprake is van een 'bouwactiviteit' of 'activiteit met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie' (voortaan: 'activiteit').

Stap 3. Is er sprake van een 'activiteit' (8.13 Ob)?

Artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit geeft de definitie van 'activiteiten':

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- 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

- 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.

Als er zowel sprake is van 'planologische maatregel' alsook van 'activiteit' art. 8.13 Ob, dan is er sprake van een wettelijke plicht om de kosten van te verzekeren ('kostenverhaalplichtig' plan) en zijn dus de tarieven gebiedsoverstijgend van toepassing die vastgelegd zijn in dit programma.

Stap 4. Is er sprake van vrijstelling op basis van art. 8.14?

De gemeente kan overwegen om de allerkleinste plannen vrij te stellen op basis van art. 8.14 Omgevingsbesluit (bouw van een of enkele woningen waarbij hooguit sprake is van aansluiting op de openbare weg of nutsvoorzieningen en de gemeente minder dan 10.000 euro aan kosten maakt). Deze vrijstelling is een keuze die de gemeente maakt per specifiek plan.

Is er sprake van een kostenverhaalplichtig plan die de gemeente niet vrijstelt op basis van art. 8.14 Ob, dan zijn de tarieven gebiedsoverstijgende en gebiedseigen Richtersbleek van dit Programma KV van toepassing. Voor hoe de bijdrage berekend wordt, zie vanaf stap 6.

Stap 5. Is er sprake van een 'activiteit' (8.20 Ob)?

Als er sprake is van 'planologische maatregel' maar niet van 'activiteit' Art. 8.13 Ob, dan is er geen sprake van wettelijke kostenverhaalplicht en zijn de tarieven gebiedsoverstijgend uit dit programma niet van toepassing.

Echter, als er sprake is van 'planologische maatregel' en ook nog van een 'activiteit waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen' zoals gedefinieerd in art. 8.20 Ob, dan vraagt de gemeente wel een financiële bijdrage art. 13.22 Ow.

Art. 8.20 Ob geeft de volgende definitie van 'activiteit waarover financiële bijdragen kunnen worden overeengekomen':

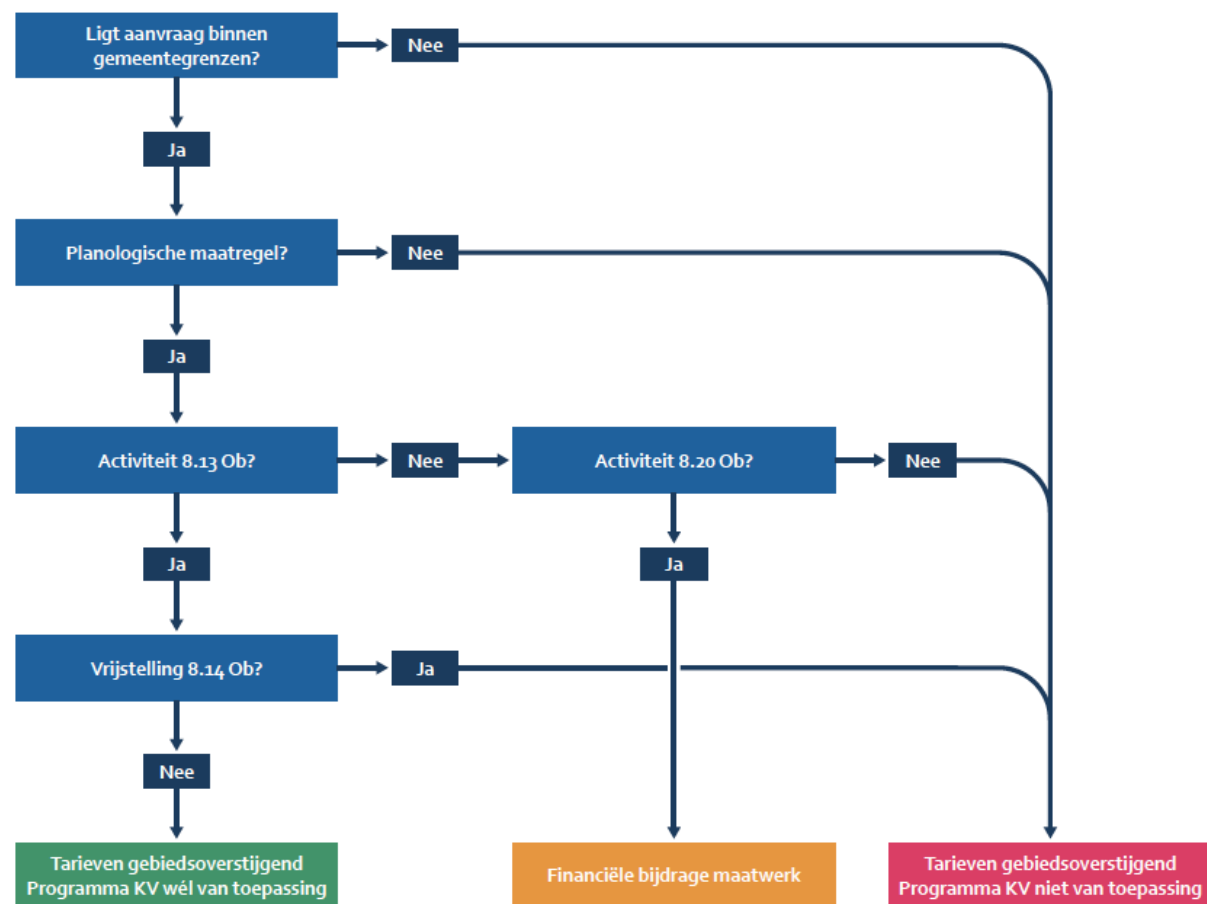
- De bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m2 bedraagt;
 - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatieinfrastructuur;
 - handelsreclame; of
 - recreatie; en
- Andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m2 bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt, of

- een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Aan deze activiteiten vraagt de gemeente dus niet de tarieven gebiedsoverstijgend of gebiedseigen Rigtersbleek die vastgelegd zijn in dit programma, maar wel een financiële bijdrage art. 13.22 Ow. De hoogte

van deze financiële bijdrage is maatwerk en wordt bepaald aan de hand van de project specifieke eigenschappen wanneer er sprake is van een concrete aanvraag.

Zie hier de resulterende beslissboom van alle stappen tot nu toe:



Stap 6. Bijdrage gebiedsoverstijgend en gebiedseigen Rigtersbleek berekenen in een specifiek bouwplan

Wanneer blijkt dat de tarieven gebiedsoverstijgend (en gebiedseigen Rigtersbleek) uit dit programma in principe van toepassing zijn omdat er sprake is van een wettelijke plicht tot het verzekeren van de kosten (stappen 2 en 3) en de gemeente geen vrijstelling verleent van het kostenverhaal o.b.v. art. 8.14 Ob (stap 4), dan zijn de tarieven

gebiedsoverstijgend en gebiedseigen Rigtersbleek van toepassing. Deze tarieven zijn prijspeil 1 januari 2025. Jaarlijks zullen de tarieven met CPI worden geïndexeerd.

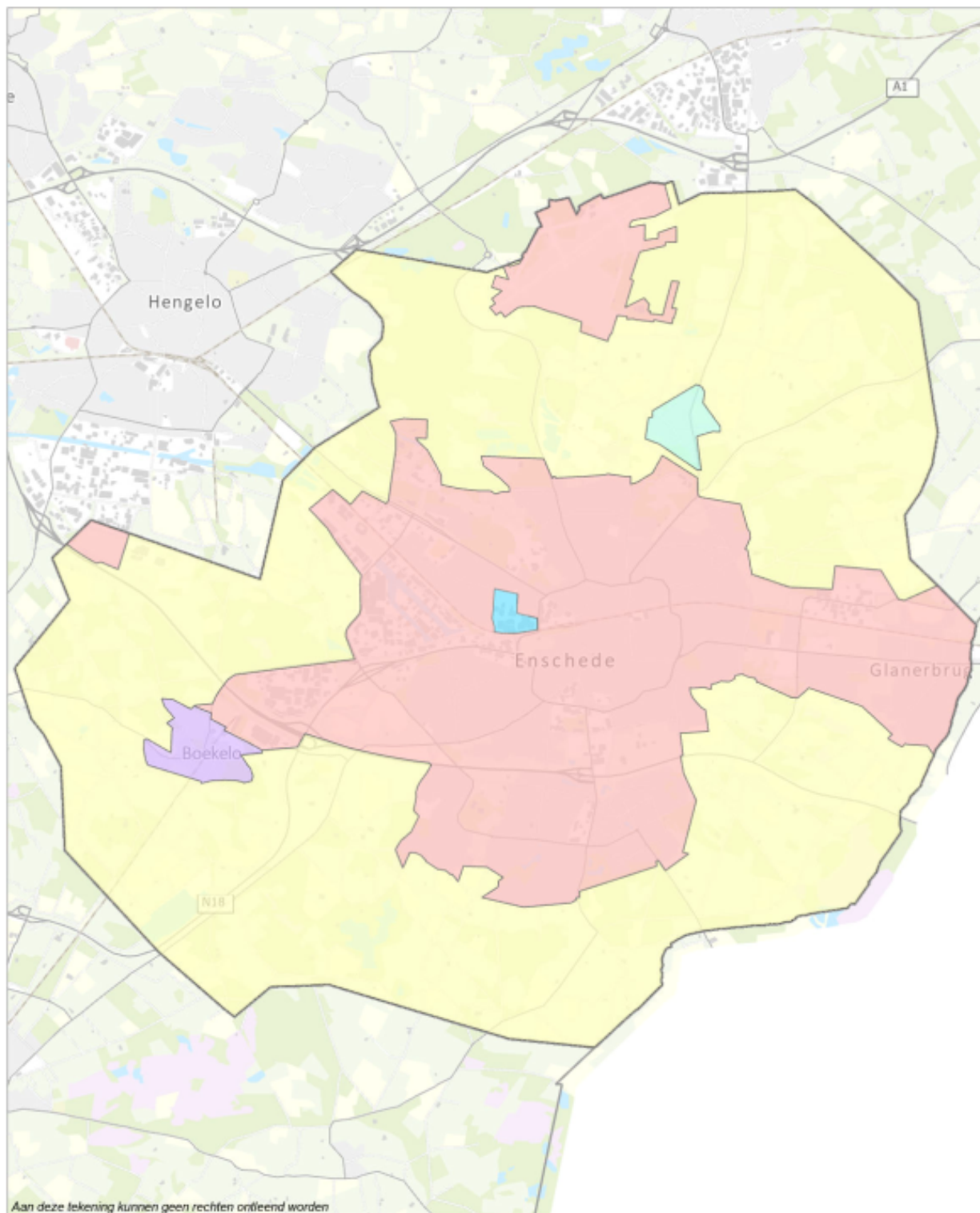
TARIEVEN REGULIER KOSTENVERHAAL (afd. 13.6 Ow) EN FINANCIËLE BIJDAGEN (afd. 13.7 Ow) met Korting 50% voor gebiedsoverstijgende kosten (niet voor gebiedseigen kosten Rigtersbleek)						
		Door te rekenen na korting gebiedsoverstijgend	ENSCHEDDE STAD EN GLANERBRUG			BUITENGEBIED, BOEKELO EN LONNEKER
			RIGTERSBLEEK		REST	
			Gebiedseigen	Gebiedsoverstijgend		
TARIEVEN PER GEWOGEN EENHEID						
		50%	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)						
Woningen commercieel (m2 bvo)						
Vrije markt (incl middensegment koop)	1,000		€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03
Middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	0,667		€ 51,65	€ 27,40	€ 27,40	€ 23,37
Woningen sociale huur van corporaties (m2 bvo)	0,000		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte buiten en binnen bedrijventerreinen (m2 bvo)	0,500		€ 38,72	€ 20,54	€ 20,54	€ 17,52
Commerciële publieke functies (m2 bvo)	1,056		€ 81,73	€ 43,36	€ 43,36	€ 36,98
Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur (m2 bvo)	0,000	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Gebouwde parkeerruimte	0,000	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

De bijdrage is proportioneel aan het aantal gewogen eenheden van het bouwplan:

- a) Allereerst wordt gekeken hoeveel m² bvo van welke bestemmingscategorie wenst de initiatiefnemer te realiseren;
- b) Vervolgens wordt gekeken in welk gebied dit plan zich bevindt en wat daar de tarieven zijn per bestemmingscategorie;
- c) De bijdrage die aan de initiatiefnemer dient te worden gevraagd is gelijk aan de tarieven per bestemmingscategorie in het gebied waarin zich de initiatiefnemer bevindt (*lid b*) vermenigvuldigd met het overeenkomstig lid *a* berekend aantal.

Zie hier een toelichting van de bestemmingscategorieën:

Uitgiftecategorieën	Gewichtsfactor
Woningen commercieel (m2 bvo)	
Vrije markt (incl middensegment koop)	1,000
Middensegment huur en sociale	0,667
Woningen sociale huur van corporaties (m2 bvo)	0,000
Kantoor- en bedrijfsruimte buiten en binnen bedrijventerreinen (m2 bvo)	0,500
Commerciële publieke functies (m2 bvo)	1,056
Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur (m2 bvo)	0,000
Gebouwde parkeerruimte	0,000



Gebieden Nota Kostenverhaal

- Boekelo
- Enschede-stad en Glanerbrug
- Lonneker
- Rigtersbleek
- Buitengebied

Schaal: 1:80.000
 Formaat: A4
 bronnen: Gemeente Enschede (Geo-informatie)



ENSCHDE

Enschede

18 april 2025

DV - Basisregistraties - Geo-informatie

Stap 7. Korting vanwege sloop of hergebruik?

Wanneer sprake is van sloop en/of hergebruik van bestaand vastgoed, vraagt de gemeente een lagere bijdrage vanuit de gedachte dat de nieuwe functies niet per se een vernieuwde druk uitoefenen op de openbare infrastructuur en voorzieningen. Om de korting te berekenen wordt eerst de bijdrage berekend welke verschuldigd is voor het nieuwe bouwprogramma, zonder korting, om vervolgens hier in mindering te brengen de bijdrage die het huidige bouwprogramma (het huidige gebouw die gesloopt of hergebruikt wordt) hypothetisch had moeten betalen toen het gerealiseerd werd. Hier wordt uitgegaan van de werkelijke functies in de bestaande bebouwing (waar het bestaande gebouw werkelijk voor wordt gebruikt), en niet van de ruimte die het huidige omgevingsplan mogelijk biedt voor alternatieve functies, wijzigingsmogelijkheden of uitwerkingmogelijkheden. Er wordt verder uitgegaan van de tarieven in dit programma. Bij een negatief resultaat (de korting is groter dan de bijdrage) is de bijdrage 0, er ontstaat namelijk geen betalingsverplichting vanuit de gemeente. Ook wordt een eventueel negatief resultaat niet verrekend met andere bijdragen.

VOORBEELDBEREKENING GEBIEDSOVERTIJGENDE TARIEVEN MET KORTING SLOOP/HERGEBRUIK					
Bestemmingscategorieën	Te slopen/hergebruiken huidig gebouw (m2 bvo)	Nieuwbouw programma (m2 bvo)	Plan ligt in rest Enschede of Glanerbrug		
			tarief gebiedsoverstijge nd	Addendumkorting	bijdrage nieuwbouw (excl korting)
Sociale huur corporatie	600	410	€ 0,00	€ 0	€ 0
Middensegment huur		450	€ 27,40	€ 0	€ 12.330
Vrije markt	200	440	€ 41,08	€ 8.216	€ 18.075
Winkelruimte	100	200	€ 43,36	€ 4.336	€ 8.672
Parkeergarage		200	€ 0,00	€ 0	€ 0
BIJDRAGE EN ADDENDUMKORTING				€ 12.552	€ 39.076
TOTALE BIJDRAGE (INCL ADDENDUM KORTING)				€ 26.524	

Stap 8. Korting vanwege 'macroaftopping'?

Om te voorkomen dat de gemeente een zodanig hoge bijdrage vraagt dat het plan hiermee financieel onhaalbaar wordt, kan de gemeente de voor het publiekrechtelijke spoor geldende principe van macro-aftopping toepassen. Dit houdt in dat wanneer de gemeente het bouwplan zodanig in het algemeen belang acht, de initiatiefnemer gevraagd kan worden financieel openheid van zaken te geven zodat de gemeente kan nagaan wat het feitelijk opbrengstpotentieel is van het door de initiatiefnemer gewenst bouwplan. De gemeente kan dan beslissen dat de definitieve bijdrage niet hoger wordt dan het verschil tussen de kosten en de opbrengsten van het bouwplan. Hiermee kan de gemeente voorkomen dat het plan financieel onhaalbaar wordt gemaakt.

Deze mogelijkheid van macroaftopping is dus geen automatisme.

Stap 9. Anterieure overeenkomst

Als onderdeel van het onderzoek naar de economische en ruimtelijke inpasbaarheid van het plan wordt met de initiatiefnemer gesproken over hoe de gebiedsoverstijgende kosten, de gebiedseigen kosten Rigtersbleek, samen met de plangebonden kosten en eventuele financiële bijdrage (activiteiten 8.20 Ob) en fondsbijdragen (Parkeerbonds en Fonds Landelijk Gebied) verzekerd kunnen worden in een anterieure overeenkomst.