

Agendaformulier B&W-vergadering 3 juni 2025

Portefeuillehouder	Malkis Jajan Agendaletter C		
Onderwerp	Programma kostenverhaal en financiële bijdrage		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2500014016
Schrijver	O.M. Hefti	Casenummer	BV25000238
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		

Mee geadviseerd door	DF/ROB/ S.Plettenburg; DIR/ROB/OO R. Oude Bruinink; DIR/CF A. kransen
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

1. Het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen vast te stellen en de bestaande "bijlage 4, beleid kostenverhaal" in te trekken.
2. In te stemmen met de brief aan de raad over het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen.

Publieksvriendelijke samenvatting

De gemeente Enschede verhaald sinds 2020 een evenredig deel van haar stedelijke investeringen in gebiedsoverstijgende openbare infrastructuur en voorzieningen op basis van "bijlage 4, beleid kostenverhaal". De Omgevingswet biedt kansen om meer kosten te verhalen dan op basis van de oude Wet ruimtelijke ordening (Wro), ook via het publiekrechtelijke spoor. Dit vergt echter wel een geactualiseerde nota die aan de nieuwe wettelijke eisen voldoet. Daarnaast is er een nieuw overzicht gemaakt van de gebiedsoverstijgende stedelijke investeringen. Hierin zijn ook de projecten van de Strategische Investeringsagenda opgenomen. De bijdrages vanuit dit programma worden onder andere ingezet als dekking voor de Strategische Investeringsagenda.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

In de nota grondbeleid is een beslisboom opgenomen wanneer de gemeente Enschede voor welk type grondbeleid kiest om haar ruimtelijke doelen gerealiseerd te krijgen. Elk type grondbeleid heeft een eigen "instrumenten box". Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen is onderdeel van het faciliterende grondbeleid, die betrekking heeft op die locaties waar de gemeente niet zelf de ontwikkeling ter hand neemt, maar marktpartijen zoals ontwikkelaars, bouwers en andere initiatiefnemers. Het programma geeft weer welke bijdrages van ontwikkelaars en andere initiatiefnemers verwacht worden ten behoeve van de stedelijke gebiedsoverstijgende investeringen. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke plicht om de kosten te verhalen die ze maakt ten dienste van nieuwbouw en transformatieplannen (art. 13.11 Omgevingswet).



Het programma kostenverhaal en financiële bijdragen is de opvolger van de “bijlage 4 uitwerking kostenverhaal” als onderdeel van de nota grondbeleid. Deze bijlage op de nota is op 12 november 2019 vastgesteld en behoeft actualisatie. De actualisatie bestaat enerzijds uit nieuwe investeringsprogramma's en anderzijds uit een gewijzigde juridische titel van kostenverhaal. In de oude nota werd uitgegaan van de “bijdrage ruimtelijke ontwikkeling” als vrijwillige bijdrage voor onrendabele investeringen in de stad. De bijdrage wordt nu vervangen door een bijdrage kostenverhaal en financiële bijdrage op basis van afdelingen 13.6 ('regulier' kostenverhaal) en 13.7 Ow (financiële bijdrage).

De basis voor de nieuwe investeringen is de gemeentelijke omgevingsvisie die in juni 2025 naar verwachting vastgesteld wordt. In deze omgevingsvisie wordt in de uitvoeringsparagraaf [Omgevingsvisie gemeente Enschede - PlanoView Demo](#) verwezen naar het programma kostenverhaal en financiële bijdrage. Met dit programma wordt invulling gegeven aan deze uitvoeringsparagraaf.

De gemeente heeft ten behoeve van dit programma een drietal stappen doorlopen:

1. Wat is de doelbestemming van de middelen? Het gaat hierbij om de voorgenomen investeringen van de gemeente die volgen uit de omgevingsvisie of sectoraal beleid. Deze investeringen dragen bij aan deze gemeentelijke doelstellingen. Dit betreft de ontvangende projecten.
2. Wat is de toedeling van de investeringen aan de betalende plannen? Hierbij gaat het om de vraag aan welke gebieden/locaties de kosten doorberekend worden. Dit betreft de betalende projecten.
3. Wat is de functionele en/of causale samenhang tussen de projecten? De vraag die hierbij centraal staat is of en in welke mate de kosten in de ontvangende projecten toerekenbaar zijn (causaal gerelateerd) aan de betalende projecten, of dat er alleen een functionele samenhang is. Toerekenbare kosten vallen onder het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow), functioneel samenhangende kosten vallen onder de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow).

Van de totale stedelijke investeringen van circa 582,5 miljoen is circa 323,4 miljoen als “hard” aan te merken. In bijlage 2 is een overzicht van deze lijst van investeringen opgenomen. Op basis van wettelijke criteria zou hiervan 50,9 miljoen toerekenbaar zijn aan de nieuwbouw. Als we dit relateren aan het verwachte nieuwbouw programma dan leidt dit tot een maximaal te verhalen tarief van 82 euro per gewogen eenheid. Daarnaast vindt er een differentie naar opbrengstpotentie plaats. Functies die meer opbrengen kennen een hoger tarief dan functies die minder opbrengen. Op basis hiervan zouden de tarieven tussen 86,72 en 35,03 euro per m2 bvo zijn, waarbij enkele functies vrijgesteld zijn (sociale huurwoningen van corporaties, openbare/maatschappelijke voorzieningen niet commercieel en gebouwde parkeergarages hebben een tarief 0).

Op basis van deze tarieven heeft de gemeente Enschede een consultatieronde uitgevoerd. Deze consultatie is gedaan met de buurgemeenten (Hengelo en Almelo), de corporaties en de marktpartijen via het Platform Stedelijke Ontwikkelingen Hengelo en Enschede (PSOEH). Naar aanleiding van deze consultatie is besloten om een korting toe te passen van 50% op het maximale tarief dat de gemeente op basis van de wettelijke uitgangspunten mag verhalen. Daarmee komt het tarief op 41 euro per gewogen eenheid (tussen 43,36 en 17,52 euro per m2 bvo). Het huidige basistarief bedraagt sinds 2019 tussen 20 en 6 euro per m2 bvo. Deze korting wordt toegepast om het tarief meer in lijn te brengen met de rest van de regio. Hengelo heeft onlangs haar tarief ook bijgesteld van 0 naar 26 euro per m2 bvo en Almelo gaat ook een vergelijkbare tarief invoeren. De hoogte en de invoeringsdatum zijn echter nog niet bekend. Met dit tarief zit Enschede ook meer in lijn met de andere grote steden die veelal ook een tarief rond de 40 euro per m2 bvo hanteren. De marktpartijen geven hierbij aan dat zij zich zorgen maken over de financiële haalbaarheid van projecten. Deze zorgen kunnen terecht zijn, zeker voor complexe binnenstedelijke opgaves. Daarom is opgenomen dat de gemeente een aanvullende korting op de tarieven kan geven als blijkt dat de huidige waarde van het bestemming (gebruikswaarde) hoger is dan de waarde met nieuwe bestemming. Om verder tegemoet te komen aan de zorgen zal dit nieuwe tarief alleen gaan gelden voor nieuwe initiatieven waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten. Met dit programma is de gemeente maximaal transparant over haar kostenverhaal zodat ontwikkelaars hiermee rekening kunnen houden in de businesscase bij het verwerven van nieuwe grondposities. Hiermee volgt de gemeente het advies van de brancheorganisatie Neprom op zoals is opgenomen in de “Neprom Handreiking kostenverhaal en financiële bijdrage”. Als een ontwikkelaar desondanks de gronden toch “te duur” gaat inkopen (na vaststelling van dit programma) zal de gemeente geen korting geven. Dat is een risico van de ontwikkelaar en niet van de gemeente. De volledige resultaten van de consultatie zijn opgenomen in bijlage 3.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met dit besluit wordt het programma kostenverhaal en financiële bijdrage vastgesteld en hiermee het beleidskader kostenverhaal ("bijlage 4 uitwerking kostenverhaal" van nota grondbeleid) geactualiseerd. Hierdoor ontstaat er voor marktpartijen een transparante basis voor het kostenverhaal. Zij kunnen hier dan rekening mee houden bij het opstellen van business cases voor nieuwbouwplannen en deze bijdrage verrekenen met de aankoopssom van de huidige grondeigenaar. Voor de gemeente vormen de bijdrages uit het programma een dekkingsbron voor onder andere de Strategische Investeringsagenda.

Argumenten

1.1 De huidige nota kostenverhaal behoeft actualisatie

De huidige nota kostenverhaal ("bijlage 4 uitwerking kostenverhaal" van de nota grondbeleid) is verouderd. Zowel de juridische grondslag, de lijst van betalende projecten als de lijst van ontvangende projecten behoeft actualisatie. Met het vaststellen van het programma kostenverhaal en financiële bijdragen wordt hieraan voldaan.

1.2 De invoering van de Omgevingswet biedt meer mogelijkheden om kosten te verhalen

In de Omgevingswet zijn de mogelijkheden van kostenverhaal verruimd. De gemeente Enschede wil gebruik maken van deze verruiming. Dit door meer kosten te kunnen verhalen zodat er meer geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van de stad. De bijdrage zal primair bedoeld zijn voor het kostenverhaal via anterieure overeenkomsten. Dit programma is wel zo opgebouwd dat de gemeente ook kan besluiten om de kosten desnoods publiekrechtelijk te verhalen via het omgevingsplan. Dit heeft echter niet de voorkeur, omdat het streven is om met marktpartijen minnelijk tot overeenstemming te komen. Deze publiekrechtelijke "stok achter de deur" is nieuw onder de Omgevingswet.

1.3 Het programma kostenverhaal en financiële bijdrage is een van de dekkingsbronnen voor de Strategische Investeringsagenda

De bijdrages die de afgelopen jaren zijn opgehaald via de huidige nota kostenverhaal zijn bedoeld voor de projecten op de Strategische Investeringsagenda. De nog op te halen bijdrages op basis van het programma kostenverhaal kunnen eveneens ingezet worden als dekking voor de Strategische Investeringsagenda. De mogelijkheden om deze middelen in te zetten zijn echter breder. Jaarlijks bij vaststelling van het MPG zullen de totale bestedingen verantwoord worden.

Risico's

Het besluit brengt geen financiële risico's met zich mee. Enige risico is dat er in eerste instantie enige vertraging in de onderhandelingen kan gaan optreden. De gemeente kan echter een aanvullende korting geven als blijkt dat de bijdrage te hoog is in relatie tot de huidige gebruikswaarde (ofwel de waarde van de grond met huidige bestemming) van de grond. Het doel van deze regeling is namelijk om vooral de woningbouw te versnellen door nieuwe locaties financieel haalbaar te maken en te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de stad waar de nieuwe ontwikkelingen ook van profiteren.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

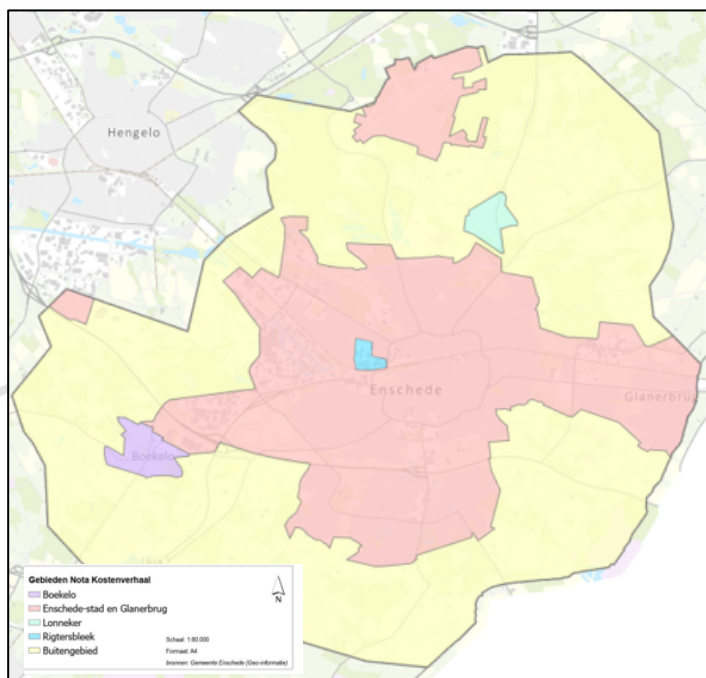
Het maximale te verhalen tarief is tussen 86,72 en 35,03 euro per m² bvo. De gemeente stelt, vanuit de consultatie, een korting van 50% voor op dit tarief (tussen 43,36 en 17,52 euro per m² bvo). De differentiatie is gebaseerd op de verschillen in opbrengstpotentieel tussen de verschillende functies. Dit wil zeggen dat functies die meer opbrengen, een hoger tarief betalen. In onderstaande tabel staan de tarieven weergegeven.

NIEUWE TARIEVEN					HUIDIGE TARIEVEN
	ENSCHDEDE STAD EN GLANERBRUG			BUITENGEBIED, BOEKELO EN LONNEKER	
	RIGTERSBLEEK		REST		
	Gebiedseigen	Gebiedsoverstijgend			
TARIEVEN GEWOGEN EENHEID	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)					
Woningen commercieel	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	€ 20,00
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 51,65	€ 27,40	€ 27,40	€ 23,37	€ 14,00
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 38,72	€ 20,54	€ 20,54	€ 17,52	€ 11,00
Commerciële publieke functies	€ 81,73	€ 43,36	€ 43,36	€ 36,98	€ 24 - € 29
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Tarieven worden jaarlijks met CPI geïndexeerd bij de nota van uitgangspunten van het MPG

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt wordt de gevraagde bijdrage gebiedsoverstijgend voor commercieel vastgoed het hoogste (43,36 euro/m2 bvo). Deze functie levert ook het meeste op en kent de hoogste grondwaardes. Daarna volgen koopwoningen (41,08 euro/m2 bvo). Midden huurwoningen krijgen een aanvullende korting en sociale huur van corporaties is geheel vrijgesteld van deze bijdrage, net zoals openbare/maatschappelijke niet commerciële voorzieningen en gebouwde parkeergarages. Reden hiervoor is dat de business case voor deze functies een stuk lastiger is. Daarom hoeven deze functies minder of niet bij te dragen.

Daarnaast zijn er verschillende “kostenverhaalsgebieden” opgenomen. Deze bestaan uit Enschede stad en Glanerbrug en het Buitengebied en Boekelo/Lonneker. Deze verschillende tarieven ontstaan door verschillen in toerekenbaarheid en functionele samenhang van kosten over de verschillende nieuwbouwprogramma's.



Binnen de bestaande stad is voor Rigtersbleek nog een apart tarief gemaakt. Dit tarief is veel hoger en komt doordat er in dit tarief de zogenaamde gebiedseigen kosten zijn meegenomen, dus gemeentelijke investeringen die alleen van dienst zijn voor Rigtersbleek. Bij de andere gebieden worden deze gebiedseigen kosten aanvullend berekend per bouwinitiatief en zijn deze afhankelijk van de vraag of deze er zijn. Dit betreft bijvoorbeeld de kosten voor de aanpassingen aan de openbare ruimte. Voor transformatie van Rigtersbleek zijn deze kosten in dit programma meegenomen. Hiermee poogt de gemeente zo transparant mogelijk te zijn zodat ontwikkelaars een goede inschatting kunnen maken van de verwervingsprijzen voor het bestaande vastgoed. Ontwikkelaars weten dan dat zij deze bijdrage in mindering moeten brengen op hun aankoopssommen van de huidige eigenaren. Ook hiervoor geldt dat de gemeente een korting kan geven als de

gebruikswaarde van het huidige vastgoed hoger is dan de waarde van het vastgoed met nieuwe bestemming.

Met de corporaties is verder een aanvullende maatwerkafspraken opgenomen. Om de transparantie en snelheid te bevorderen geldt voor hen een bijdrage van 3.000 per woningen (prijsspeil 1-1-2025) als kostenverhaalsbijdrage voor de ambtelijke plankosten in de herstructureringsgebieden. Voor alle andere ontwikkelaars en kleine “postzegel” plannen van de corporaties wordt de landelijke plankostenscan als basis gehanteerd.

Op basis van de oude nota is er tot op 1 januari dit jaar circa 2,3 miljoen aan bijdrages gecontracteerd en circa 2,1 miljoen ontvangen. Deze middelen zijn nog niet besteed. Ze zijn gereserveerd (in een aparte bestemmingsreserve) voor de tekorten in herstructureringslocaties Kop Boulevard, Spoorzone/Centrumkwadraat en Hanenberglanden binnen de Strategische Investeringsagenda. 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. 15-7-2024) en in dit programma kostenverhaal en financiële bijdragen. Ze zijn daarmee onderdeel van de bestedingsdoelen uit zowel de oude nota als dit programma.

Afweging en alternatieven

Het college kan het programma kostenverhaal en financiële bijdrages ook niet vaststellen. In dat geval vervalt een deel van de financiële dekking voor de gemeentelijke Strategische Investeringsagenda. In dat geval zal de gemeente of haar ambities neerwaarts moeten bijstellen of meer eigen belastinggeld inzetten.

Alternatief zou kunnen zijn om te kiezen voor het maximale tarief (tussen 86,72 en 35,03 euro per m2 bvo). In dat geval zou Enschede meer middelen kunnen ophalen. Vraag is echter of Enschede zich met een verviervoudiging van het huidige tarief niet "uit de markt" prijst ten opzichte van de andere gemeenten in de regio en steden in Nederland. Het doel is om woningbouw te versnellen door sneller nieuwe (financieel haalbare) locaties tot ontwikkeling te brengen. Te hoge tarieven kunnen ook leiden tot onwenselijke vertraging omdat dit meer discussies over de business case van de ontwikkelaar kan opleveren.

Participatie

Er heeft een consultatie plaatsgevonden met de buurgemeenten, de corporaties en de ontwikkelaars. De resultaten van deze consolidatie staan weergegeven in bijlage 3

Communicatie met direct betrokkenen:

Direct betrokkenen zijn geïnformeerd over de inhoud van dit programma

Interne communicatie

In diverse overleggen worden collega's geïnformeerd.

PR over besluit:

nvt

Persbericht, ja of nee:

nee

Vervolg

Na vaststelling door het college zal dit programma kostenverhaal en financiële bijdrage worden gepubliceerd als programma onder de omgevingsvisie.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Programma kostenverhaal en financiële bijdrage	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Programma kostenverhaal en financiële bijdrage Bijlagen	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Verslag consultatie	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 4	Raadsbrief	Ja	Ja	Nee	Nee