

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

Consultatie over conceptprogramma 'Kostenverhaal en financiële bijdragen' bij ruimtelijke ontwikkelingen

Datum: 15 mei 2025

Initiatief van: college van burgemeester en wethouders

Aanleiding:

In het conceptprogramma 'Kostenverhaal en financiële bijdragen' staan de tarieven die de gemeente in rekening brengt bij nieuwe bouwplannen die niet binnen de kaders van het Omgevingsplan passen. Het gaat hier om kosten die gedeeltelijk veroorzaakt worden door deze nieuwe bouwplannen.

Onder de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2024 is ingegaan, zijn de mogelijkheden om kosten te verhalen op ontwikkelaars verruimd. Het gaat hier om een bijdrage per woning die we in rekening brengen bij ontwikkelaars. Deze bijdragen worden ingezet ter gedeeltelijke dekking van het 'Meerjaren investeringsprogramma 2025 t/m 2040'.

Relatie met 'Omgevingsvisie 1.0' en 'Meerjaren Investeringsprogramma 2025 t/m 2040' (MIP)

In Nijkerk is het kostenverhaal uitgewerkt in de nota 'Bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen 2013'. Deze nota is nog niet gebaseerd op de Omgevingswet en zal om die reden moeten worden geactualiseerd. Het kostenverhaal wordt een programma onder de omgevingsvisie. Het programma is grotendeels een gevolg van de ambities zoals vastgelegd in de 'Omgevingsvisie 1.0' en uitgewerkt in het MIP. In het MIP zijn investeringen opgenomen die nodig zijn voor de bestaande kernen, inclusief de buitengebieden, en de nieuwbouwplannen. Het gedeelte dat toegerekend wordt aan de nieuwbouwplannen vormt de basis voor het tarieven in het conceptprogramma 'Kostenverhaal en financiële bijdragen'. De bijdragen die op basis van het conceptprogramma door ontwikkelaars verschuldigd zijn, worden ingezet ter gedeeltelijke dekking van de investeringen in het MIP.

Tussenstap

Bij collegebesluit van 19 november 2024 zijn de tarieven vanuit de nota 'Bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen' per 1 januari 2025 alvast met 41% geïndexeerd. Immers de tarieven waren vanaf 2013 onveranderd gebleven. Dit percentage is dan ook gebaseerd op de inflatie vanaf 2013 t/m 2025. De ontwikkelaars zijn over dit besluit geïnformeerd en op 20 november 2024 is er een raadsinformatiebrief (RIB) verzonden over deze indexatie en het vervolgproces.

Bevoegdheid tot vaststelling van het programma

Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het vaststellen van een programma onder de omgevingsvisie een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Hoewel we als college ervoor hadden kunnen kiezen om dit programma door u als raad te laten vaststellen, zijn we voornemens de lijn van de Omgevingswet te volgen en het programma zelf vast te stellen. Gezien de aanzienlijke wijzigingen ten opzichte van het oude beleid willen we u als raadscommissie echter wel raadplegen, zodat we de uitkomsten in onze besluitvorming kunnen meenemen.

Argumenten om u als raadscommissie te consulteren

Heeft u vragen over deze bijeenkomst?

Neem dan contact op met de raadsgriffie via griffie@nijkerk.eu of 033-247 22 22

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

1.1 De tarieven zijn hoger dan tot nu toe in rekening werd gebracht.

Het conceptprogramma KV + FB is gebaseerd op de mogelijkheden die de Omgevingswet (ingegaan per 1 januari 2024) biedt. Deze zijn ruimer dan voorheen. Ook investeringen die de algemene leefbaarheid van de kernen en het buitengebied verbeteren en geen causaal verband hebben met de nieuwbouwplannen mogen meegenomen worden het in het kostenverhaal. Hierdoor laten de tarieven een stijging zien tussen de 70% en 250% ten opzichte van de tarieven die tot 2024 gehanteerd werden.

In onderstaande tabel is te zien wat de effecten zijn van het conceptprogramma:

Bijdrage kostenverhaal, in rekening te brengen aan ontwikkelaar	Bedrag per woning			
	t/m 2024	Nieuw		Verschil
Kern		Vanaf 2025	vanaf 2026	
Nijkerk	5.005	6.973	10.500	-3.527
Nijkerkerveen	5.005	6.973	8.750	-1.777
Hoevelaken	5.005	6.973	15.750	-8.777
Buitengebied	5.005	6.973	7.250	-277

Effect fictief woningbouwprogramma met 467 woningen (zoals Doornsteeg)

Bijdrage kostenverhaal, in rekening te brengen aan ontwikkelaar	Totaalbedrag			
	t/m 2024	Nieuw		Verschil
Kern		Vanaf 2025	vanaf 2026	
Nijkerk	2.337.000	3.256.000	5.067.000	-1.811.000
Nijkerkerveen	2.337.000	3.256.000	4.155.000	-899.000
Hoevelaken	2.337.000	3.256.000	7.497.000	-4.241.000
Buitengebied	2.337.000	3.256.000	3.451.000	-195.000

1.2 De ontwikkelaars zijn geïnformeerd, maken bezwaar en voorzien stagnatie van de woningmarktontwikkeling

Op 26 september 2024 hebben de ontwikkelaars uitleg gekregen over de totstandkoming van de tarieven. Zij maken bezwaar tegen de hoogte van de tarieven. De verhoging van de tarieven zullen niet de huizenprijzen of de prijzen van de bedrijfsterreinen verhogen, die volgen immers de markt. De financiële haalbaarheid van de nieuwbouwplannen die de ontwikkelaars van plan zijn komen hierdoor wel onder druk te staan. Zij voorzien dat hierdoor de woningbouw zal stagneren. In deze consultatienotitie raadpleegt het college de commissie om de tarieven in de jaren 2026 en 2027 met 25% te verlagen. Zie tabel op pagina 2.

De tarieven voor bedrijventerreinen, detailhandel en horeca, leisure en recreatie, maatschappelijk en zorg, kantoren en agrarische gebouwen (niet zijnde woningen) zijn een afgeleide van het tarief per woning. Deze tarieven zijn daardoor ook betrokken in de voorgestelde verlaging van 25%.

Heeft u vragen over deze bijeenkomst?

Neem dan contact op met de raadsgriffie via griffie@nijkerk.eu of 033-247 22 22

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

1.3 De tarieven zijn hoger dan in omliggende gemeenten in de regio

Nijkerk heeft een hoog ambitieniveau, tot uitdrukking komend in het MIP. Daarnaast zijn de mogelijkheden tot kostenverhaal onder de nieuwe Omgevingswet verruimd. Wellicht maken de omliggende gemeenten nog geen gebruik van de verruiming of zijn de investeringen lager of nog niet uitgewerkt over langere termijn dan in Nijkerk. Het onderwerp 'kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling' hebben we als gemeente Nijkerk ingebracht in het informeel bestuurlijk overleg van de regio Foodvalley van 27 november 2024. Het onderwerp is toen inhoudelijk uitgediept en toegelicht met een oproep om hierin gezamenlijk op te trekken. Ook komt het onderwerp op de agenda van de regio Amersfoort, op verzoek van de gemeente Nijkerk.

1.4 In het conceptprogramma KV + FB is ook een tarief opgenomen voor agrarische bouwplannen.

Agrarische bouwplannen werden tot nu toe niet belast. Het uitgangspunt van het conceptprogramma KV + FB is om alle plannen die voor kostenverhaal in aanmerking komen gelijk te behandelen. Wel zijn de tarieven verschillend. Afhankelijk van de kern of het soort van nieuwbouw, zoals in het conceptprogramma is weergegeven. Omdat dit een wijziging is ten opzichte van de huidige werkwijze consulteren we de commissie.

Vragen aan u:

Een mening te geven op de twee volgende punten:

1. Het toepassen van een ingroeivariant. Wij zijn voornemens de tarieven van toepassing te laten zijn per 1 januari 2026 en over de jaren 2026 en 2027 een verlaging van 25% op de tarieven toe te passen. In onderstaande tabel zijn de effecten op een fictief woningbouwprogramma weergegeven:

Effect fictief woningbouwprogramma met 467 woningen (zoals Doornsteeg), met verlaging vanaf 2026 van 25%

Bijdrage kostenverhaal, in rekening te brengen aan ontwikkelaar	Totaalbedrag			
		Nieuw vanaf 2026 met verlaging		
Kern	t/m 2024	Vanaf 2025	van 25%	Verschil
Nijkerk	2.337.000	3.256.000	3.800.250	-544.250
Nijkerkerveen	2.337.000	3.256.000	3.116.250	139.750
Hoevelaken	2.337.000	3.256.000	5.622.750	-2.366.750
Buitengebied	2.337.000	3.256.000	2.588.250	667.750

Stemt u in met een korting van 25% op de tarieven in 2026 en 2027?

2. We zijn voornemens om ook kosten te verhalen op 'kostenverhaalplichtige bouwwerken' in het buitengebied. In de vorige nota was daar geen tarief voor bepaald en werd er geen bijdrage in rekening gebracht. Dat betekent dat er nu ook voor bouwwerken in het buitengebied (agrarische bebouwing) een bijdrage gevraagd zal worden, uitgedrukt in een equivalent van het tarief. Kunt u zich in deze werkwijze vinden?

Heeft u vragen over deze bijeenkomst?

Neem dan contact op met de raadsgriffie via griffie@nijkerk.eu of 033-247 22 22

CONSULTATIE RAADSCOMMISSIE

Vervolg:

Na deze consultatie gaat het college over tot vaststelling van het programma 'Kostenverhaal en financiële bijdragen'. Over ons uiteindelijke besluit en hoe we de uitkomsten van deze consultatie daarin verwerkt hebben, ontvangt u in de tweede helft van 2025 een raads-informatiebrief.

Bijlagen:

1. Conceptprogramma 'Kostenverhaal en financiële bijdragen'
2. Bijlage bij conceptprogramma 'Kostenverhaal en financiële bijdragen'