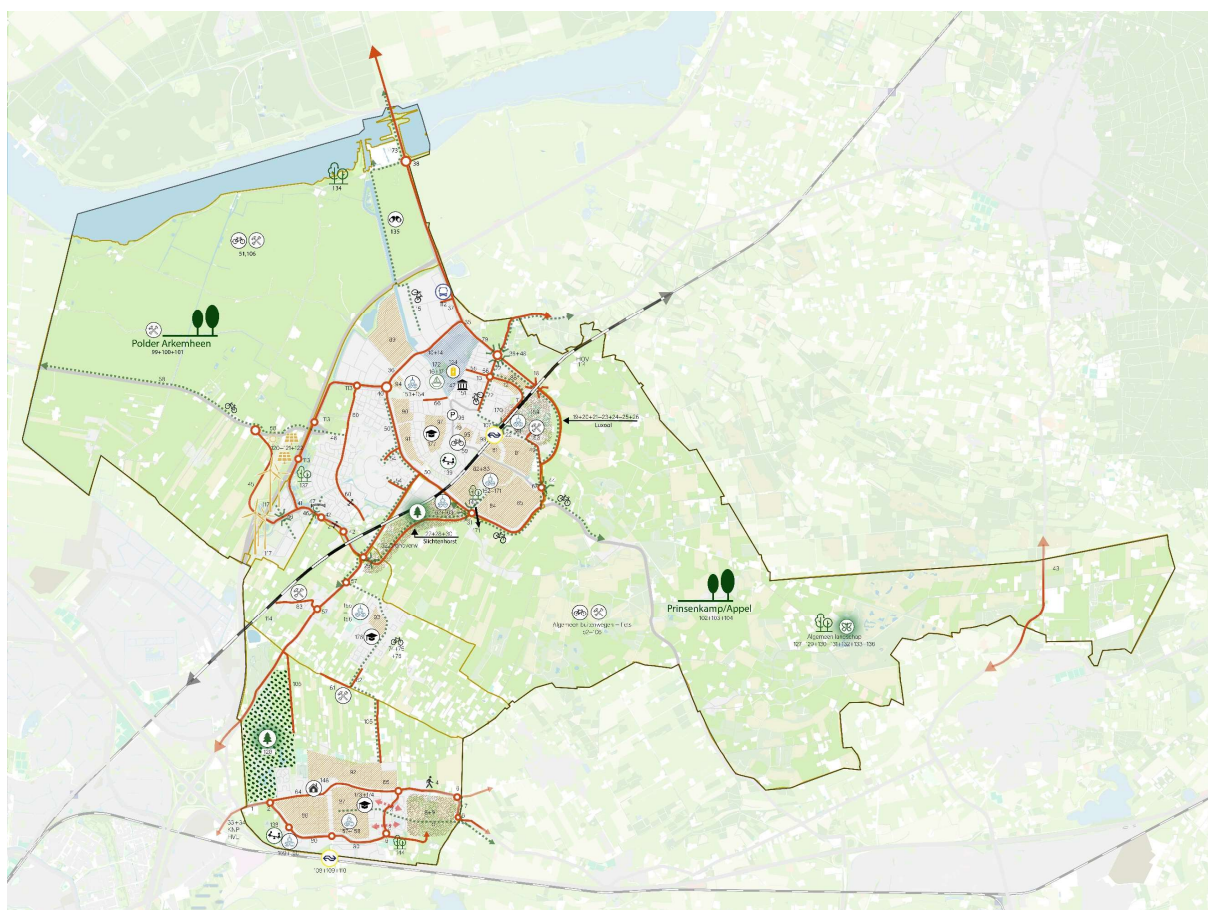


Concept PROGRAMMA
KOSTENVERHAAL EN FINANCIËLE
BIJDRAGEN 5 november 2024



Inhoudsopgave

Waarom een Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen?.....	3
Opvolger Nota Bovenwijkse en Bovenplanse voorzieningen	3
“Mijn initiatief past niet binnen het omgevingsplan, welke kosten kan ik verwachten?”	3
“Welke kosten moet ik betalen?” – Plangebonden kosten	4
“Welke kosten moet ik betalen?” – Vereveningsbijdrage uit Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk	5
“Welke kosten moet ik betalen?” – Vereveningsbijdrage uit Parkeerfondsverordening	5
“Welke kosten moet ik betalen?” – Gebiedsoverstijgende kosten.....	5
Uitgangspunten en gemaakte keuzes tarieven gebiedsoverstijgend	8

Bijlagen

1. Proces en contractering
2. Onderbouwing gebiedsoverstijgende tarieven
3. Protocol berekening gebiedsoverstijgende bijdrage per nieuwbouwplan
4. De relatie tussen de gebiedsoverstijgende investeringen en de betalende gebieden



Waarom een Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen?

Voor initiatieven die niet binnen het omgevingsplan passen worden kosten gemaakt door de gemeente. Welke deze kosten zijn, en de wijze waarop ze verhaald worden, wordt toegelicht in dit programma.

U wilt bouwen, maar uw initiatief past niet binnen het geldende omgevingsplan? De gemeente beoordeelt uw initiatief en kan onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader om uw initiatief mogelijk te maken. Hierbij kijkt de gemeente of en hoe uw plan bijdraagt aan haar ambities, neergelegd in de Omgevingsvisie en ander beleid over bijvoorbeeld betaalbaar wonen, groen, parkeren en deelmobiliteit. Verder is een belangrijke voorwaarde dat goed geregeld is dat de kosten die de gemeente maakt voor uw initiatief aan u worden doorberekend. De gemeente is verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Vandaar de term kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welke kosten u moet betalen kunt u lezen in dit programma.

Opvolger Nota Bovenwijkse en Bovenplanse voorzieningen

Dit Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen vervangt de in 2013 vastgelegde 'Nota Bovenwijkse en Bovenplanse voorzieningen'. Met de nota van 2013 heeft de gemeente Nijkerk de laatste jaren aan initiatiefnemers van nieuwbouwplannen een bijdrage gevraagd ten behoeve van diverse gebiedsoverstijgende investeringen.

Dit programma is zowel toepasbaar onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de plannen die onder deze wet worden afgehandeld (overgangsregeling) als onder zijn opvolger de Omgevingswet (Ow). Dit programma benut ook alle nieuwe mogelijkheden die de Ow biedt, namelijk de mogelijkheid om naast het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) ook een financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow) door te rekenen, bij voorkeur via het privaatrechtelijk spoor, maar desnoods ook via het publiekrechtelijk spoor als er geen overeenstemming is. De op basis van dit programma door te rekenen kosten zijn daarom getoetst aan alle wettelijke eisen om ze publiekrechtelijk te mogen verhalen. Zie Bijlage "Onderbouwing gebiedsoverstijgende tarieven" voor een gedetailleerde omschrijving van wat deze wettelijke eisen zijn, en hoe Nijkerk hieraan voldoet. Ook is hier verantwoording gegeven van de tot dusver ontvangen bijdragen en waar dat geld aan besteed is.

"Mijn initiatief past niet binnen het omgevingsplan, welke kosten kan ik verwachten?"

Past uw initiatief niet in het omgevingsplan? Dat hoeft in principe geen belemmering te zijn. Als u uw initiatief heeft ingediend dan zal de gemeente dit beoordelen. De kosten die de gemeente moet maken om uw initiatief mogelijk te maken, worden bij u in rekening gebracht. Deze kosten worden vooraf met u besproken, zodat u niet achteraf met onverwachte kosten wordt geconfronteerd. De kosten bestaan uit plangebonden kosten (direct gerelateerde fysieke ingrepen, planschade en ambtelijke plankosten), bijdragen op basis van bestaande verordeningen en ten slotte tarieven ten behoeve van



gebiedsoverstijgende investeringen. Alleen deze laatste tarieven worden vastgelegd in onderhavig Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen.

“Welke kosten moet ik betalen?” – Plangebonden kosten

Plangebonden kosten zijn investeringen die enkel en uitsluitend nodig en van nut zijn voor een afgebakend projectgebied. Ze zijn daarmee direct toerekenbaar aan één plan. Deze kosten worden hiermee ook rechtstreeks verhaald op dit plan. Onder plangebonden kosten vallen planschade, de direct gerelateerde fysieke ingrepen en de ambtelijke plankosten (ambtelijke inzet). In Nijkerk worden de plangebonden kosten per specifiek plan berekend, deze bijdragen worden dus niet in onderhavig programma vastgelegd.

Direct gerelateerde fysieke ingrepen

Dit zijn de kosten voor fysieke werken, die de gemeente maakt om het initiatief te kunnen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen of een ontsluitingsweg.

Ambtelijke inzet (Plankosten)

De plankosten zijn de kosten van ambtelijke inzet voor het begeleiden van het initiatief, bijvoorbeeld kosten voor projectmanagement, contractvorming en een nieuw omgevingsplan. Deze kosten worden op twee verschillende manieren in rekening gebracht, via leges en via kostenverhaal:

- Leges: leges zijn vastgesteld in de Legesverordening. De gemeente brengt leges in rekening voor de eerste ambtelijke beoordeling van de haalbaarheid van een verzoek, ook wel vooroverleg genoemd. In het verlengde daarvan kan het nodig zijn om een principeverzoek in te dienen, met als doel om een principebesluit van het college te verkrijgen. Ook hiervoor worden leges in rekening gebracht. Als blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op niet kostenverhaalplichtige activiteiten¹, dan worden bij de vergunningverlening de leges voor de gekozen procedure meestal rechtstreeks in rekening gebracht, en soms via overeenkomst. Als blijkt dat de aanvraag wél kostenverhaalplichtig is, dan worden de plankosten altijd via overeenkomst verhaald.
- Overeenkomst over plankosten: aanvragen die betrekking hebben op kostenverhaalplichtige activiteiten zijn vrijgesteld van enkele bovengenoemde leges. Bij dergelijke verzoeken en ontwikkelingen worden de afspraken over het verhalen van plankosten (en trouwens ook van andere kosten) vastgelegd in een overeenkomst. Hier worden eventueel reeds betaalde leges voor vooroverleg en principebesluit in meegerekend. Hiermee wordt dubbele heffing voorkomen. De methode om de te verhalen plankosten te berekenen is soms gebaseerd op de

¹ Aanvragen zijn kostenverhaalplichtig wanneer ze ingepast worden middels een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA, én wanneer ze een ‘bouwactiviteit’ betreffen zoals gedefinieerd in art. 8.13 Omgevingsbesluit.



Omgevingsregeling (deze voorziet in forfaitaire bedragen voor enkele soorten plannen en een plankostenscan voor de rest) en soms in een ad hoc methodiek.

Voor meer details over het proces zie Bijlage 'Proces en contractering'.

Nadeelcompensatie ('planschade' genoemd in de Wro)

Indien uw plan planschade veroorzaakt bij omliggende eigendommen, kan de persoon die schade heeft deze kosten claimen van de gemeente op basis van de Verordening nadeelcompensatie gemeente Nijkerk. Op grond van een overeenkomst brengt de gemeente deze kosten bij u in rekening.

“Welke kosten moet ik betalen?” – Vereveningsbijdrage uit Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk

Deze vereveningsbijdrage wordt niet in onderhavig Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen vastgelegd, maar in de Verordening differentiatie woningbouw Nijkerk. De raad heeft op 14 oktober 2021 deze verordening vastgesteld, en daarin, naast de verplichte percentages sociale en middensegmentwoningen, ook een bestemmingsreserve ingesteld ter stimulering van sociale woningbouw. In deze verordening is vastgelegd hoe het verplicht aantal sociale en middensegment woningen wordt berekend per bouwplan, en ook de mogelijkheden dat de initiatiefnemer dit aantal niet in zijn plan realiseert door de ontbrekende eenheden elders te realiseren of anders af te kopen bij de gemeente. De initiatiefnemer heeft geen recht tot afkoop, het is aan de gemeente om te beslissen of afkoop wel of niet kan. Deze verordening legt het afkoopbedrag vast (op basis van de genoemde verordening 31.120 EUR per ontbrekende sociale huur- of koopwoning, prijspeil 1/1/2021). Dit bedrag wordt dan gestort in de bestemmingsreserve en vervolgens gebruikt om elders de ontbrekende eenheden te realiseren.

“Welke kosten moet ik betalen?” – Vereveningsbijdrage uit Parkeerfondsverordening

Deze vereveningsbijdrage wordt eveneens niet in onderhavig Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen vastgelegd, maar in de Parkeerfondsverordening, welke vastgesteld is op 17 september 2019. Voor kleine plannen bestaat namelijk de mogelijkheid om onder omstandigheden parkeerplaatsen af te kopen in plaats van ze zelf te moeten realiseren. Deze mogelijkheid bestaat echter niet voor de grotere plannen. Hier is het gemeentelijk uitgangspunt dat ontwikkelaars voldoende parkeerplaatsen binnen het betreffende projectgebied realiseren. In deze verordening is de afkoopbijdrage terug te vinden (op dit moment 22.500 EUR per ontbrekende parkeerplaats).

“Welke kosten moet ik betalen?” – Gebiedsoverstijgende kosten

Gebiedsoverstijgende kosten zijn investeringen die profijtelijk zijn voor meerdere ontwikkellocaties en waar ook de bestaande stad en dorpen deels profijt van hebben. Deze kosten overstijgen dus uw initiatief en kunnen daarom niet alleen aan uw initiatief worden doorberekend. Onderhavig Programma



Kostenverhaal en Financiële Bijdragen onderbouwt en legt deze tarieven vast. Het gaat om twee soorten gebiedsoverstijgende kosten: bovenwijkse voorzieningen en de financiële bijdrage.

Bovenwijkse voorzieningen ('regulier' kostenverhaal afdeling 13.6 Ow)

Wanneer de gemeente investeringen doet waar meerdere ontwikkellocaties profijt van ondervinden én deze ontwikkellocaties zijn ook nog (mede) de oorzaak van deze investeringen, is er sprake van bovenwijkse voorzieningen. Dit in tegenstelling tot plangebonden kosten die volledig toerekenbaar zijn aan één ontwikkellocatie. Een andere eis is ook dat deze kosten moeten passen onder de kostensoortenlijst². Bij bovenwijkse kosten kan gedacht worden aan een rondweg of andere grotere ingrepen in de openbare ruimte die gerealiseerd worden vanwege specifieke ontwikkellocaties maar ook profijtelijk zijn voor andere delen van de gemeente.

Financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow)

De financiële bijdrage is bedoeld voor investeringen die profijtelijk zijn voor meerdere ontwikkellocaties maar niet worden veroorzaakt door deze locaties. Ze zijn vaak hetzelfde als bovenwijkse voorzieningen, met het verschil dat de gemeente ze doet los van concrete nieuwbouwplannen en meer ter verbetering van de algehele kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dus bijvoorbeeld een rondweg dat niet causaal gerelateerd is aan specifieke ontwikkellocaties. Deze investeringen gaan vaak om recreatievoorzieningen in het buitengebied die niet gedaan worden vanwege specifieke ontwikkellocaties. De financiële bijdrage betreft ook kosten die vallen buiten de kostensoortenlijst, bijvoorbeeld bijdragen aan het tekort van herstructureringslocaties. Onder de Omgevingswet is de financiële bijdrage afdwingbaar en valt buiten het reguliere kostenverhaal.

Tarieven gebiedsoverstijgende kosten (bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen)

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de gevraagde bijdragen per woningtype of voor niet wonen per 150 m2 bvo. Voor functies die niet zijn benoemd geldt maatwerk.

² Bijlage IV bij art. 8.15 Omgevingsbesluit.

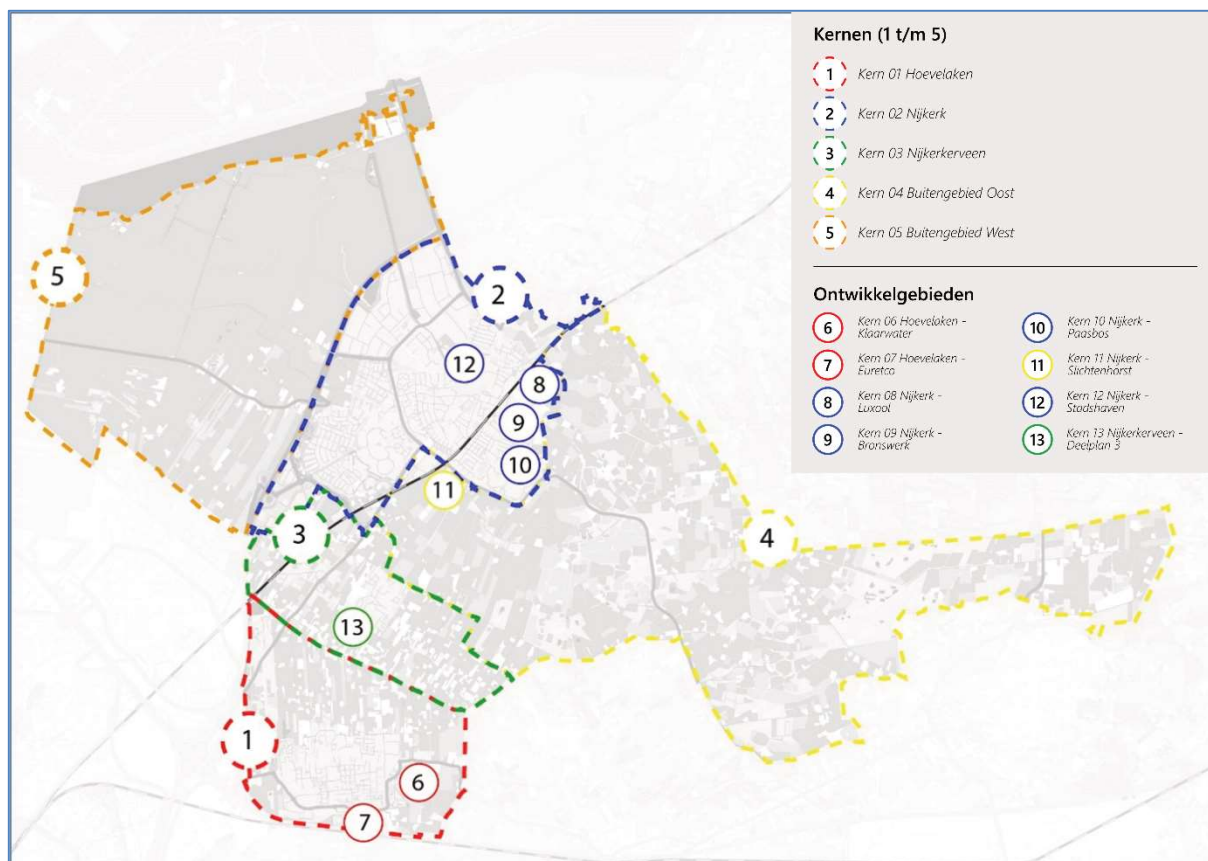


Omschrijving	Gemiddelde bijdrage <i>per woning</i>	Sociale (huur/koop) <i>per woning</i>	Middelduur laag <i>per woning</i>	Middelduur hoog <i>per woning</i>	Vrije sector <i>per woning</i>
Kern 01 Hoevelaken	€ 15.750	€ 5.500	€ 13.250	€ 18.750	€ 25.500
Kern 02 Nijkerk	€ 10.500	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.500	€ 17.250
Kern 03 Nijkerkerveen	€ 8.750	€ 3.000	€ 7.250	€ 10.250	€ 14.250
Kern 04 Buitengebied Oost	€ 7.250	€ 2.500	€ 6.000	€ 8.750	€ 11.750
Kern 05 Buitengebied West	€ 7.250	€ 2.500	€ 6.000	€ 8.750	€ 11.750
Kern 06 Hoevelaken - Klarwater	€ 15.500	€ 5.500	€ 13.000	€ 18.500	€ 25.500
Kern 07 Hoevelaken - Euretco	€ 15.500	€ 5.500	€ 13.000	€ 18.500	€ 25.500
Kern 08 Nijkerk - Luxool	€ 10.500	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.500	€ 17.250
Kern 09 Nijkerk - Bronswerk	€ 10.500	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.500	€ 17.250
Kern 10 Nijkerk - Paasbos	€ 10.500	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.500	€ 17.250
Kern 11 Nijkerk - Slichtenhorst	€ 10.500	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.500	€ 17.250
Kern 12 Nijkerk - Stadshaven	€ 10.500	€ 3.750	€ 8.750	€ 12.500	€ 17.250
Kern 13 Nijkerkerveen - Deelplan 3	€ 8.750	€ 3.000	€ 7.250	€ 10.250	€ 14.250

Omschrijving	Bedrijven-terrein <i>per 150 m² bvo</i>	Detailhandel en horeca <i>per 150 m² bvo</i>	Leisure en recreatie <i>per 150 m² bvo</i>	Maatschappelijk en zorg <i>per 200 m² bvo</i>	Kantoren (geen bedrijven- terreinen) <i>per 150 m² bvo</i>	Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen) <i>per 500 m² bvo</i>
Kern 01 Hoevelaken	€ 15.750	€ 15.750	€ 15.750	€ 15.750	€ 15.750	€ 15.750
Kern 02 Nijkerk	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
Kern 03 Nijkerkerveen	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750
Kern 04 Buitengebied Oost	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250
Kern 05 Buitengebied West	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250	€ 7.250
Kern 06 Hoevelaken - Klarwater	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500
Kern 07 Hoevelaken - Euretco	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500
Kern 08 Nijkerk - Luxool	€ 10.750	€ 10.750	€ 10.750	€ 10.750	€ 10.750	€ 10.750
Kern 09 Nijkerk - Bronswerk	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
Kern 10 Nijkerk - Paasbos	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
Kern 11 Nijkerk - Slichtenhorst	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
Kern 12 Nijkerk - Stadshaven	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500	€ 10.500
Kern 13 Nijkerkerveen - Deelplan 3	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750	€ 8.750

In de onderstaande afbeelding is aangegeven in welke gebieden de tarieven voor gebiedsoverstijgende kosten van toepassing zijn. Er is verschil gemaakt in de verschillende kernen en grote ontwikkelgebieden binnen deze kernen.





Uitgangspunten en gemaakte keuzes tarieven gebiedsoverstijgend

De tarieven gebiedsoverstijgend (bovenwijkse voorzieningen en financiële bijdragen) zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten en keuzes (zie bijlage 'Onderbouwing gebiedsoverstijgende tarieven' voor meer details):

- Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen als Programma Omgevingsvisie: deze nota wordt vastgesteld als programma van de Omgevingsvisie, hiermee wordt de nodige juridische dekking geboden om kosten door te rekenen via de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow).
- Basis is Meerjaren Investeringsprogramma 2025 t/m 2040: via dit programma worden die investeringen uit het Meerjaren Investeringsprogramma verhaald die voldoen aan de wettelijke eisen van het kostenverhaal.
- Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen uitwerking provinciaal beleid: dit programma betreft de gemeentelijke uitwerking van de afdracht aan het Ontwikkelfonds landelijk gebied dat voorgeschreven wordt in de 'Afwegingskader functieveranderingsbeleid 2014 regio Foodvalley, regio Amersfoort'.
- Alleen zekere bestedingen worden verhaald: de gemeente verhaalt alleen dat deel van de investeringen die met zekerheid wordt uitgevoerd. Ook verhaalt de gemeente geen onderhoud- of beheerskosten.
- De gebiedsoverstijgende tarieven worden alleen doorberekend aan de kostenverhaalplichtige plannen (aangewezen activiteiten art. 8.13 Ob).

- Alle kostenverhaalplichtige plannen worden gelijk behandeld:
 - Zowel particuliere als gemeentelijke plannen: alle nieuwbouwplannen betalen de nieuwe tarieven, zowel particuliere als gemeentelijke plannen: echter, particuliere plannen waarin het kostenverhaal is uit onderhandeld in een concept anterieure overeenkomst wanneer dit programma wordt vastgesteld worden uitgezonderd. Ook reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties worden uitgezonderd. Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van betaling, hier wordt het kostenverhaal namelijk aan de gemeentelijke grondexploitatie doorberekend.
 - Zowel grote als kleine plannen overall in de gemeente: alle kostenverhaalplichtige plannen betalen mee, ook de kleine, binnen en buiten de stad en de dorpen.
- De tarieven zijn hoger bij functies die meer kunnen betalen: elke functie heeft een wegingsfactor gerelateerd aan de residuele grondprijs, hiermee zijn de tarieven hoger voor de meest profijtelijke functies.
- Macroaftopping is mogelijk voor de gebiedsoverstijgende tarieven: Nijkerk past desnoods macroaftopping toe op deze tarieven 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. Macroaftopping is dus geen automatisme.
- Nijkerk past een korting toe bij sloop of hergebruik van bestaand vastgoed ('addendum' korting). Alleen het toegevoegde nieuwbouwprogramma betaalt.

