Conceptprogramma 'kostenverhaal en financiële bijdragen' bij ruimtelijke ontwikkelingen



Agenda

- Wat is een Programma Kostenverhaal?
- Totstandkoming bijdrage gemeente Nijkerk
- Proces
- Vervolg

gemeente Nijkerk

Wat is een Programma Kostenverhaal?

- Een programma (voorheen: beleidsnota) onder de Omgevingsvisie;
- Regelt het kostenverhaal bij een initiatief dat niet in het Omgevingsplan past;
- Huidige Nota bovenwijkse en bovenplanse voorzieningen 2013 komt te vervallen;

gemeente Nijkerk

WONEN

COMMERCIEEL

1. Gebiedseigen kosten:
   - Fysieke kosten (aansluiting op openbare weg)
   - Bijkomende kosten (vooral plankosten)

2. Gebiedsoverstijgende kosten:
   - Bovenwijkse voorzieningen
   - Financiële bijdragen aan kwalitatieve verbetering fysieke leefomgeving



FYSIEKE K.



PLANKOSTEN (BIJKOMENDE K.)



GROEN EN RECREATIE



INFRA



WATER



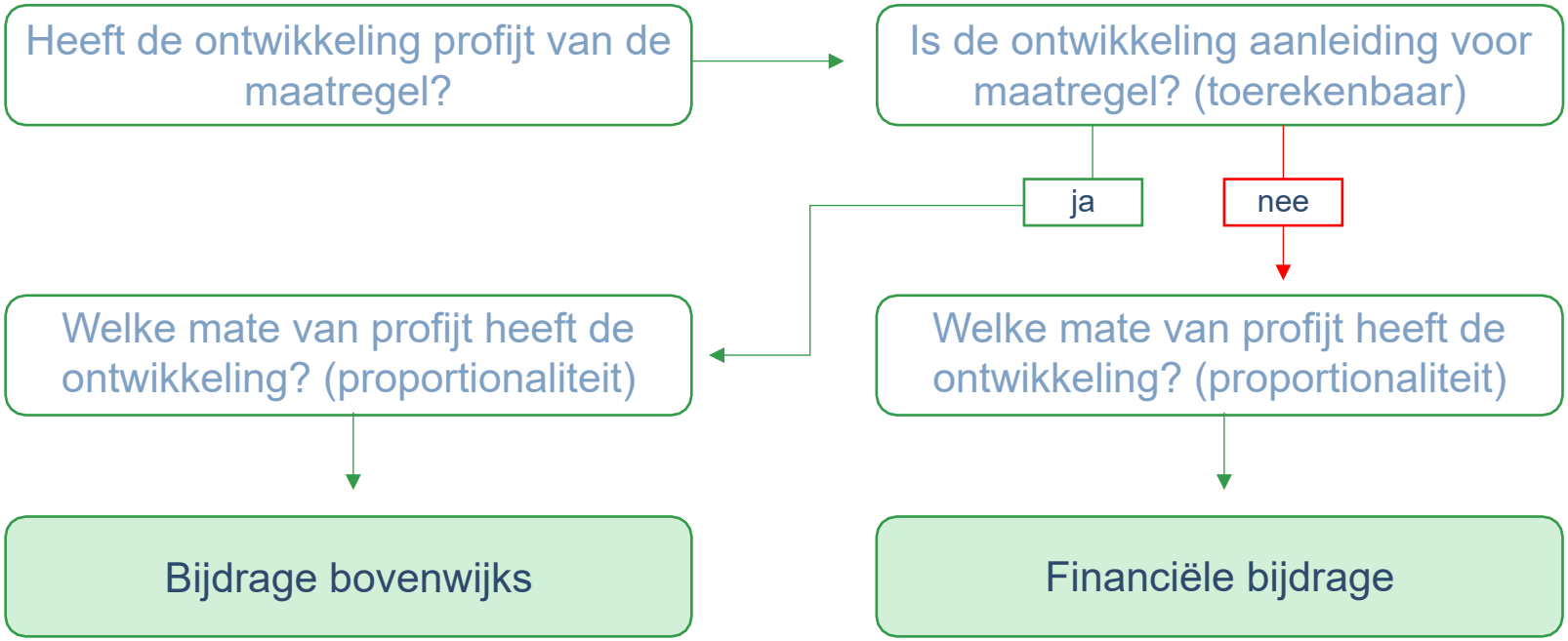
TRANSFORMATIE



GEBOUWEN (VRIJWILIIG)

gemeente Nijkerk

PTP (Profijt, Toerekenbaar en Proportionaliteit)

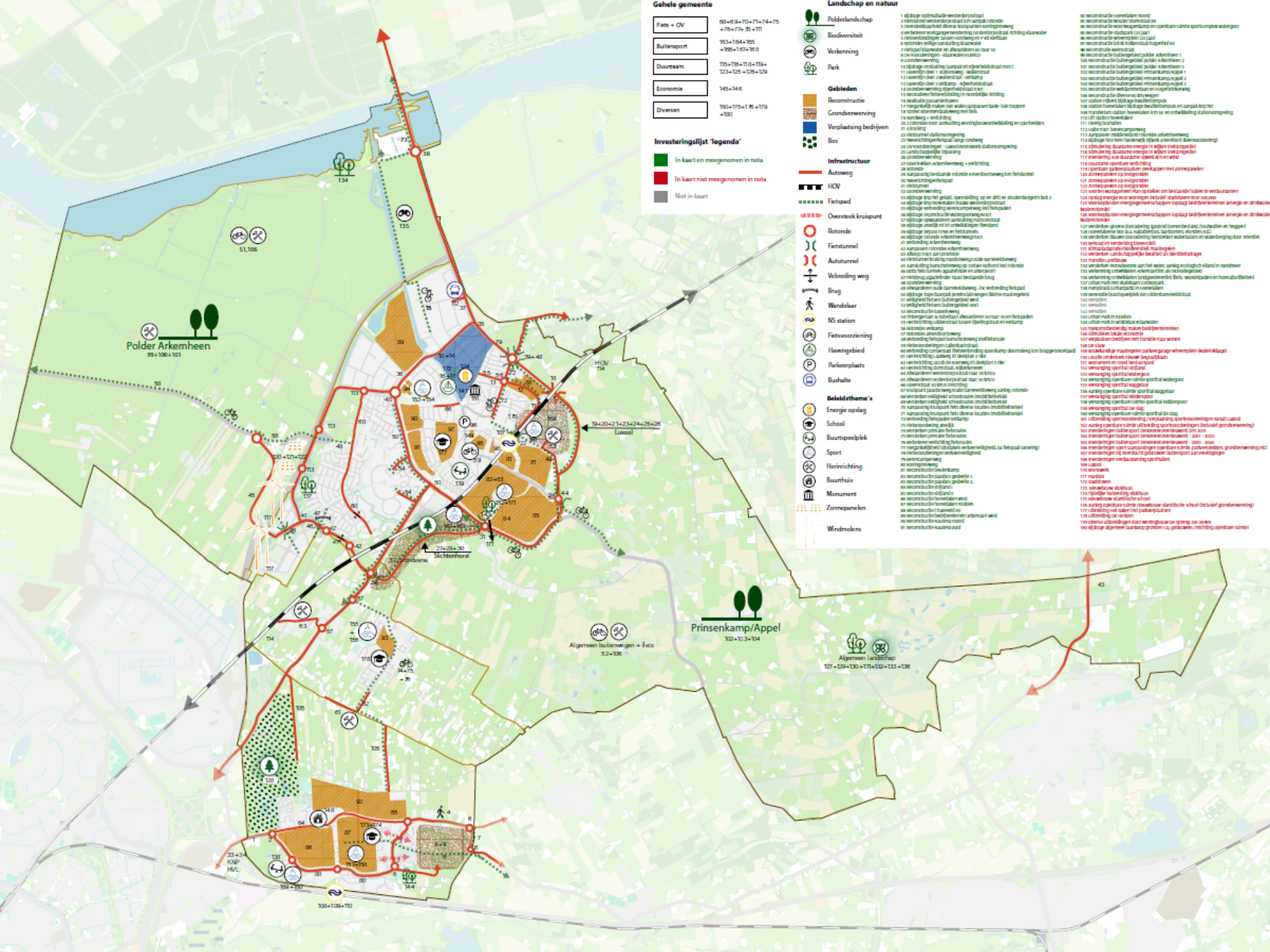


gemeente Nijkerk

Toelichting totstandkoming bijdrage

- **Profijt**
  - Welke maatregelen (kosten)?
  - Welk programma (opbrengsten)?
- **Proportionaliteit 1**
  - Welke verdeelsleutel?
- **Toerekenbaar**
  - Welke maatregelen komen door welke projecten?
- **Proportionaliteit 2**
  - Mate van profijt?

gemeente Nijkerk


Gehele gemeente
Fiets + OV
68+69+70+71+74+75 +76+77+78 +111
Buitensport
163+164+165 +166+167+168
Duurzaam
115+116+118+119+ 123+125+126+129
Economie
145+146
Diversen
150+175+176+179 +180
Investeringslijst 'legenda'
In kaart en meegenomen in nota
In kaart niet meegenomen in nota
Niet in kaart
Landschap en natuur
Polderlandschap
Biodiversiteit
Verkenning
Park
Gebieden
Reconstructie
Grondverwerving
Verplaatsing bedrijven
Bos
Infrastructuur
Autoweg
HOV
Fietspad
Oversteek kruispunt
Rotonde
Fietstunnel
Autotunnel
Verbreding weg
Brug
Wandelaar
NS station
Fietsvoorziening
Havengebied
Parkeerplaats
Bushalte
Beleidsthema's
Energie opslag
School
Buurtspeelplek
Sport
Herinrichting
Buurthuis
Monument
Zonnepanelen
Windmolens
Polder Arkemheen
99+100+101
Prinsenkamp/Appel
102+103+104
Algemeen buitenwegen + fiets
52+106
Algemeen landschap
127+129+130+131+132+133+136
Luxool
Slichtenhorst
HOV
KNP
HVL

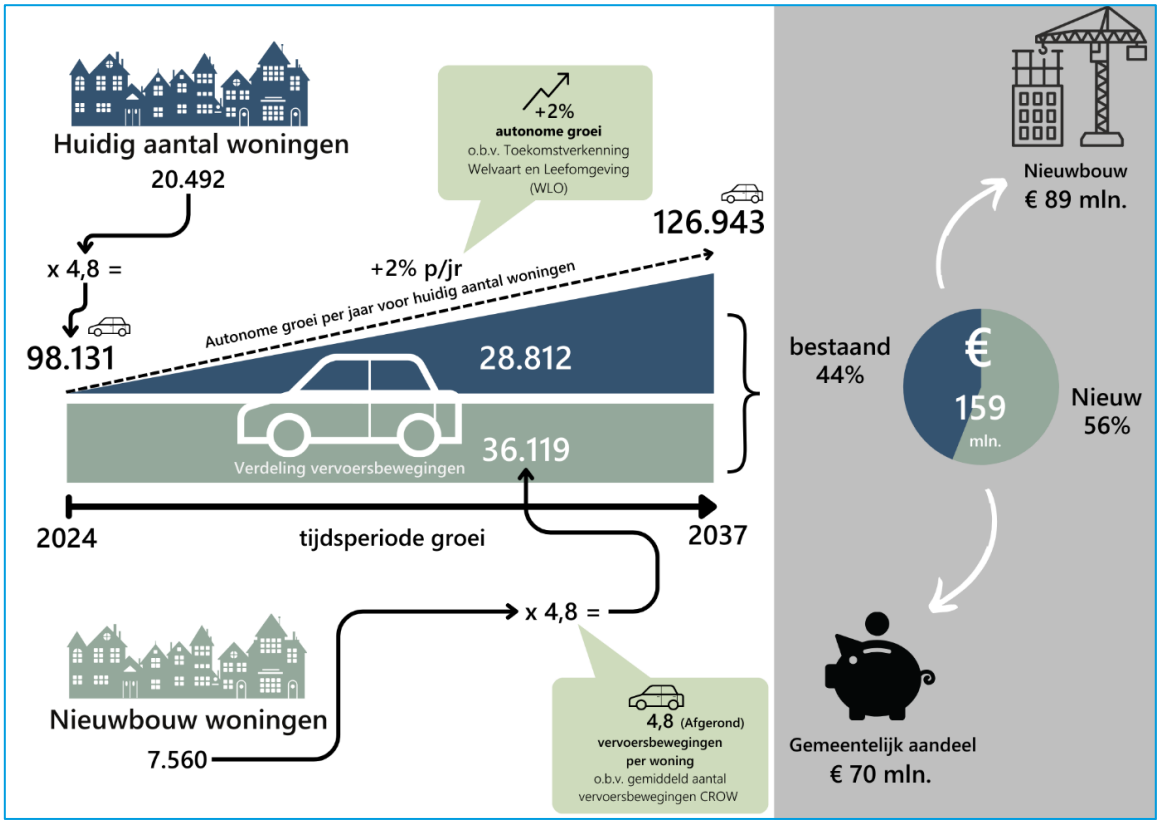
	Omschrijving	Bruto investering	Netto investering	Harde investeringen
1	Klaarwater/Euretco	€ 10.000.000	€ 8.000.000	€ 5.000.000
2	Stadshaven	€ 10.000.000	€ 10.000.000	€ 7.000.000
3	Luxool/Bronswerk stationsomgeving	€ 74.000.000	€ 51.000.000	€ 36.000.000
4	Slichtenhorst	€ 16.000.000	€ 14.000.000	€ 10.000.000
5	Algemeen versterken en uitbreiden hoofdstructuur	€ 35.000.000	€ 29.000.000	€ 20.000.000
6	Leefbaarheid/veiligheid fiets/voetgangers	€ 21.000.000	€ 16.000.000	€ 9.000.000
7	Leefbaarheidsmaatregelen stil asfalt/geluidschermen	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 1.000.000
8	Leefbaarheid veiligheid wijken reconstructies 50 jaar en ouder	€ 99.000.000	€ 95.000.000	€ 66.000.000
9	Openbaar vervoer (OV) maatregelen	€ 0	€ 0	€ 0
10	Duurzaamheidsmaatregelen	€ 2.000.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000
11	Landschappelijke inpassing/kwaliteitsimpuls/recreatie/groen	€ 2.000.000	€ 1.000.000	€ 0
12	Recreatie	€ 2.000.000	€ 2.000.000	€ 1.000.000
13	Spelen/bewegen	€ 0	€ 0	€ 0
14	Economie	€ 0	€ 0	€ 0
15	Maatschappelijke voorzieningen	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 2.000.000
16	Sportvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
17	Onrendabele top inbreidingslocaties	€ 0	€ 0	€ 0
18	Scholen	€ 0	€ 0	€ 0
19	Opvang vluchtingen/arbeidsmigranten etc	€ 0	€ 0	€ 0
	Totaal	**€ 278.000.000**	**€ 234.000.000**	**€ 159.000.000**
		100%	84%	57%

gemeente Nijkerk

Nieuw programma en projecten	Kern	Totaal
Nieuwbouw programma Kern 01 Hoevelaken	Kern 01 Hoevelaken	685
Nieuwbouw programma Kern 02 Nijkerk	Kern 02 Nijkerk	1.634
Nieuwbouw programma Kern 03 Nijkerkerveen	Kern 03 Nijkerkerveen	645
Nieuwbouw programma Kern 04 Buitengebied Oost	Kern 04 Buitengebied Oost	30
Nieuwbouw programma Kern 05 Buitengebied West	Kern 05 Buitengebied West	10
Nieuwbouw programma Kern 06 Hoevelaken - Klaarwater	Kern 06 Hoevelaken - Klaarwater	650
Nieuwbouw programma Kern 07 Hoevelaken - Euretco	Kern 07 Hoevelaken - Euretco	361
Nieuwbouw programma Kern 08 Nijkerk - Luxool	Kern 08 Nijkerk - Luxool	450
Nieuwbouw programma Kern 09 Nijkerk - Bronswerk	Kern 09 Nijkerk - Bronswerk	450
Nieuwbouw programma Kern 10 Nijkerk - Paasbos	Kern 10 Nijkerk - Paasbos	200
Nieuwbouw programma Kern 11 Nijkerk - Slichtenhorst	Kern 11 Nijkerk - Slichtenhorst	1.500
Nieuwbouw programma Kern 12 Nijkerk - Stadshaven	Kern 12 Nijkerk - Stadshaven	595
Nieuwbouw programma Kern 13 Nijkerkerveen - Deelplan 3	Kern 13 Nijkerkerveen - Deelplan 3	350
Nieuwbouw programma Overig	Overig	0
Totaal woningbouwprogramma		**7.560**

Proportionaliteit 1

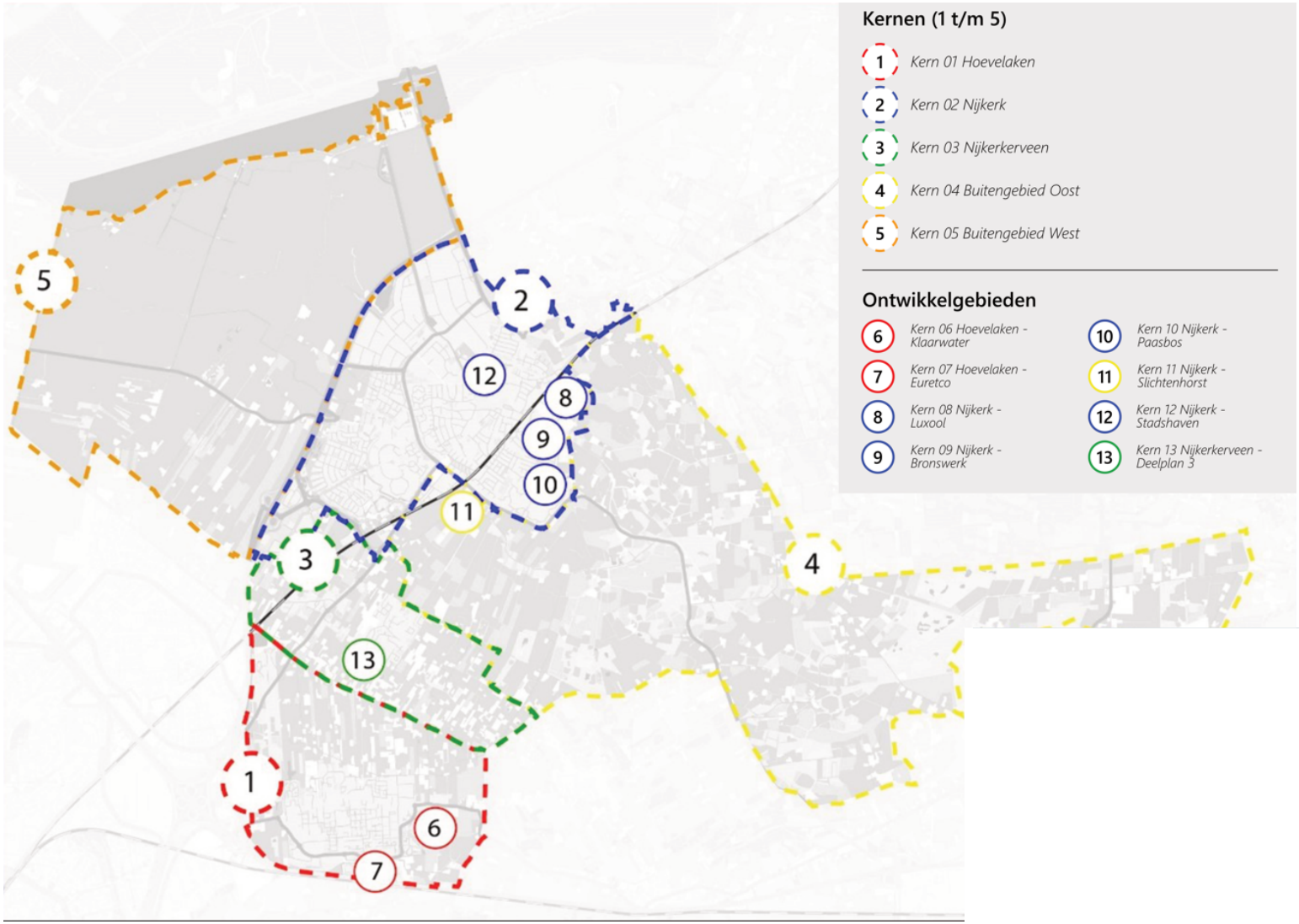
Bijdrage op basis van verkeersgroei



€ 89 mln / 7560 won.
=
€ 11.800 per woning

gemeente Nijkerk

Toerekenbaar en proportionaliteit 2?



Bijdrage per woning

Omschrijving	Bijdrage	Sociale (huur)	Midden Laag	Midden Hoog	Duur
Kern 01 Hoevelaken	**€ 15.750**	€ 5.500	€ 13.250	€ 18.750	€ 25.750
Kern 02 Nijkerk	**€ 10.750**	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.750	€ 17.500
Kern 03 Nijkerkerveen	**€ 8.500**	€ 3.000	€ 7.250	€ 10.000	€ 13.750
Kern 04 Buitengebied Oost	**€ 7.250**	€ 2.500	€ 5.750	€ 8.250	€ 11.500
Kern 05 Buitengebied West	**€ 7.250**	€ 2.500	€ 5.750	€ 8.250	€ 11.500
Kern 06 Hoevelaken - Klaarwater	**€ 15.500**	€ 5.500	€ 13.000	€ 18.500	€ 25.250
Kern 07 Hoevelaken - Euretco	**€ 15.500**	€ 5.500	€ 13.000	€ 18.500	€ 25.250
Kern 08 Nijkerk - Luxool	**€ 10.750**	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.750	€ 17.500
Kern 09 Nijkerk - Bronswerk	**€ 10.750**	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.750	€ 17.500
Kern 10 Nijkerk - Paasbos	**€ 10.750**	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.750	€ 17.500
Kern 11 Nijkerk - Slichtenhorst	**€ 10.750**	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.750	€ 17.500
Kern 12 Nijkerk - Stadshaven	**€ 10.750**	€ 3.750	€ 9.000	€ 12.750	€ 17.500
Kern 13 Nijkerkerveen - Deelplan 3	**€ 8.500**	€ 3.000	€ 7.250	€ 10.000	€ 13.750

gemeente Nijkerk

Bijdrage voor niet-wonen

Functie	Bedrijven-terrein *per 150 m²*	Detailhandel en horeca *per 150 m²*	Leisure en recreatie *per 150 m²*	Maatschappelijk en zorg *per 200 m²*	Kantoren (geen bedrijven-terreinen) *per 150 m²*	Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen) *per 500 m²*
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 - Klaarwater	€ 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

gemeente Nijkerk

Effecten programma

Bijdrage kostenverhaal, in rekening te brengen aan ontwikkelaar	Bedrag per woning			
Kern	*t/m 2024*	*Vanaf 2025*	*Nieuw vanaf 2026*	*Verschil*
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

gemeente Nijkerk

Publiekparticipatie

- **Ontwikkelaars maken bezwaar**

- **In het Omgevingsbesluit (art. 10.8) is voor een programma, ongeacht welk soort programma het is, wel ‘publieksparticipatie’ verplicht gesteld. Concreet:**
  - Bij het vaststellen van een programma wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.
  - Als een programma wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, het algemeen bestuur van het Waterschap of Gedeputeerde Staten, wordt daarbij aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.

gemeente Nijkerk

Korting van 25%?

bijdrage				
Kern	**t/m 2024**	**Vanaf 2025**	**Nieuw 2026**	**Verschil**
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
bijdrage 25% korting				
Kern	**t/m 2024**	**Vanaf 2025**	**Nieuw 2026**	**Verschil**
Nijkerk	€ 5.005	€ 6.973	€ 7.875	€ 902
Nijkerkerveen	€ 5.005	€ 6.973	€ 6.563	€ -411
Hoevelaken	€ 5.005	€ 6.973	€ 11.813	€ 4.840
Buitengebied	€ 5.005	€ 6.973	€ 5.438	€ -1.536

gemeente Nijkerk

Belangrijke aandachtspunten

- **Transformatie**
  Nieuwe bijdrage kostenverhaal minus bijdrage huidige functie
- **Macro-aftopping**
  Lagere bijdrage als er niet meer inzit
- **Speculatiegedrag**
  Door rekening te houden met een hogere bijdrage, neemt speculatiegedrag af.

gemeente Nijkerk

Vervolg?

- Commissie 19 mei
- Vaststelling Programma door college
- Raadsinformatiebrief over besluit college (najaar 2025)
- Invoering nieuwe tarieven 1-1-2026

gemeente Nijkerk