

BIJLAGE 3: VERSLAGEN EN BRIEVEN CONSULTATIE

VERSLAG

Onderwerp	Consultaties met corporaties over Programma : Kostenverhaal en Financiële bijdrage
Datum van de vergadering	: 9 juli 2024
Plaats van de vergadering	: Enschede, stadskantoor
Aanwezig (namens)	Ivette van Vugt (De Woonplaatst), Stefan Hofste (De Woonplaats), Sophie Oosterbroek (Domijn), Rob Oude Bruinink, Okke Hefti, Shauny Plettenburg (gemeente Enschede)
Afwezig met kennisgeving	: Belinda van Oosten
Nr.	Inhoud

De gemeente Enschede is bezig met de actualisatie van haar grondbeleid inclusief de nota kostenverhaal. Dit is nodig in het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierdoor is het noodzakelijk om het grondbeleid en nu specifiek de Nota Kostenverhaal omgevingswet proof te maken.

Vandaag worden de corporaties meegenomen in de inhoud van het nieuwe programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage en geven zij hun perspectief op hun werkwijze hierin.

Inhoud van het overleg:

- Achtergrond modernisering van het grondbeleid
- Grondbeleid en de nieuwe omgevingswet
- Proces nieuwe nota/ programma kostenverhaal en financiële bijdrage
 1. Hoogte tarief op basis van dit programma
 2. Vrijstelling voor sociale huurwoningen van corporaties
 3. Geen vereveningsbijdrage voor sociale en middensegment woningbouw
 4. Kostenverhaal bij grote herstructureringsprojecten van corporaties

Okke houdt een pleidooi over de modernisering van het grondbeleid en de noodzaak hiervan om het grondbeleid zo sneller en goedkoper te maken.

Okke legt uit hoe het invoeren van de planbatenheffing het grondbeleid goedkoper zou moeten maken. "Ontwikkelaars zien vaak geen mogelijkheid om een redelijke winst te maken, en gemeenten lukt het vaak niet om de door hen te maken kosten voor de openbare ruimte te verhalen". De vaak hoge grondprijs is hiervan één van de oorzaken. Wanneer de gemeente besluit dat grond mag worden bebouwd, of zelfs wanneer dat besluit alleen nog maar wordt verwacht, stijgt meteen de waarde ervan. Veel geld lekt zo weg naar de eigenaren van de grond, die niet bijdragen aan de ontwikkeling ervan. Een gemeentelijke planbatenheffing kan hierbij helpen. Dit is een heffing over het grondsurplus, het verschil tussen de waarde van grond waarop mag worden gebouwd en de waarde van die grond bij de functie (bestemming) die het daarvoor had. Het is een gericht instrument dat de verwervingskosten van bouwgrond zal verlagen omdat een ontwikkelaar minder over zal hebben voor grond wanneer bij de start van de bouw nog een planbatenheffing moet worden afgerekend. Een planbatenheffing voorkomt niet dat soms nog steeds te veel voor bouwgrond zal worden betaald, maar dit teveel wordt er wel kleiner door. Exploitatietekorten worden in deze gevallen lager door lagere grondprijzen. Het is dan ook minder nodig om publiek geld in te zetten, zoals woningbouwimpulsgelden of gemeentelijke bijdragen. Hierdoor zal de waardeverhoging van grond meer ten gunste komen van publieke doelen.

Vooruitlopend op de landelijke discussie over de planbatenheffing, hebben gemeenten per 1-1-2024 de mogelijkheid gekregen om een "financiële bijdrage" te gaan afdwingen bij ontwikkelaars naast de kosten die ze al onder de Wro mocht afdwingen. In de kern werkt deze bijdrage hetzelfde als de planbatenheffing. Verschil is alleen dat er geen sprake is van baatafoming, maar alleen van kostenverhaal. De gemeente kan via de financiële bijdrage kosten verhalen op winstgevendende plannen van ontwikkelaars om daarmee haar kosten te dekken voor de realisatie van de publieke voorzieningen. Denk hierbij aan investeringen in "groen", "blauw", "mobiliteit" en tekortlocaties door herstructurering. Dit zijn de kosten die "gebiedsoverstijgend" zijn en niet direct toegerekend kunnen worden aan het project zelf.

De corporaties reageren enthousiast over hoe we op lange termijn via deze weg het grondbeleid goedkoper kunnen maken, maar hebben vraagtekens bij de korte termijn effecten van het instrument. En verwachten dat dit veel weerstand zal opleveren bij de partijen die al "dure" grond hebben gekocht. Ze geven aan dat het op korte termijn misschien wel een averechts effect kan hebben, dat hierdoor woningbouwprojecten nog financieel onhaalbaarder worden en deze nog meer in de vertraging zullen komen. Het heeft tijd nodig dat de gehele keten gewend is aan een financiële bijdrage en/of planbatenheffing voordat er echt goedkoper grond wordt aangekocht.

De corporaties geven aan dat het ook maar zo eens zou kunnen zijn dat grondeigenaren door de financiële bijdrage en/of planbatenheffing helemaal geen financiële incentive voelen om hun grond te verkopen en hierdoor de gewenste woningbouwontwikkelingen nog langer op zicht laten wachten, omdat gemeentes dan de lange onteigeningsprocedures moeten afwachten om de grond in bezit te krijgen. Dit is echter een instrument voor de lange termijn en het zal nog wel heel wat voeten in de aarde hebben voordat dit instrument wordt ingevoerd. Zeker voor de planbatenheffing, maar ook voor de financiële bijdrage zal er een overgangsregeling noodzakelijk zijn.

Voor de herziening van het Nota/ Programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage is een proces uitgelijnd. De uitkomsten die relevant zijn voor de corporaties zijn aan hen voorgelegd:

1. **De hoogte van de financiële bijdrage:** Voor vrijesectorwoningen kan de gemeente maximaal € 82,- per m2 bvo gaan vragen. Hoe hoog het tarief exact moet worden is nog niet bepaald. Sociale huurwoningen van corporaties worden vrijgesteld van de financiële bijdrage. De corporaties zijn blij dat zij worden vrijgesteld van deze financiële bijdrage. Voor middenhuur en commercieel programma worden zij niet vrijgesteld. Hiermee zijn ze het eens en vinden ze ook fair. Ook al worden zijzelf vrijgesteld van de financiële bijdrage voor de sociale woningbouw vinden zij het tarief voor vrijesectorwoningen, die voor grote delen van Enschede is vastgesteld op € 82,-, erg fors en zij vragen zich of we daardoor geen ontwikkelaars wejagen en woningbouwontwikkelingen verder in de vertraging komen. Het is volgens hen vooral te wijten aan de stapeling van opgaves: waterberging, duurzaamheid, betaalbaarheid, waar zo'n financiële bijdrage dan nog bovenop komt. Het is de vraag of we ons daar zelf niet mee uit de markt prijzen.
2. **Vrijstelling voor sociale huurwoningen van corporaties:** De corporaties zijn blij dat de gemeente Enschede ook in hun nieuwe beleid ervoor kiest om sociale huurwoningen vrij te stellen van de financiële bijdrage.
3. **Geen vereveningsbijdrage voor sociaal- en middensegment woningbouw:** Onder de Omgevingswet worden gemeenten in staat gesteld om via het omgevingsplan publiekrechtelijk een vereveningsbijdrage sociale woningbouw af te dwingen. Er is geen ruimte voor een standaard afkoopsom wanneer er geen sociaal wordt gerealiseerd, maar er is onder de Omgevingswet wel een wettelijke basis voor een verevening. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat een financiële bijdrage is gemaximeerd en er een directe koppeling wordt gemaakt tussen de locaties waar het aandeel sociaal achterwege blijft, en waar het additionele aandeel sociaal wordt toegevoegd. Hiervoor moeten we een norm voor sociale/ middensegment woningbouw vastleggen in woonbeleid of in de woonvisie. Het ontstane tekort op locatie X (als gevolg van het realiseren van 10% extra sociale huurwoningen boven de norm) kan daarmee als financiële bijdrage worden verhaald op de ontwikkelaar(s) van locatie Y (waar minder sociale huurwoningen worden gerealiseerd dan de norm). Op dit moment hebben wij als gemeente Enschede geen norm vastgelegd in beleid over de verdeling van het aandeel sociaal en middensegment in de stad. Hierdoor is een vereveningsbijdrage op dit moment niet mogelijk. De corporaties staan overigens wel positief tegenover de invoering van zo'n vereveningsbijdrage. De valkuil is wel dat kleine plannen onhaalbaar worden als je een bepaalde norm gaat afdwingen en deze zouden daarom moeten worden vrijgesteld, maar waar leg je de grens? Er moet een norm komen met het gewenste aandeel sociale woningbouw en middensegment. Een stadsbrede norm lijkt de corporaties niet afdoende. Volgens hen zijn er wijken waar het aandeel sociaal al behoorlijk fors is en een toevoeging dus niet gewenst waar in andere wijken juist aandeel sociaal erg achterblijft, zij opperen dus voor een norm die per wijk wordt vastgesteld.
4. **Kostenverhaal van ambtelijke plankosten bij grote herstructureringsprojecten van corporaties:** Voor kleine plannen van de corporaties die solitair ontwikkeld worden, wordt de plankostenscan conform landelijke Omgevingsregeling wel gehanteerd. Bij grote herstructureringsopgaves van corporaties, zoals Boswinkel of Diekman/Varvik, is dat anders. Bij deze opgaves wordt geen gebruik gemaakt van de plankostenscan, maar geldt nu de afspraak van € 2.500 per nieuwbouwwoning. Voorstel is om deze werkwijze te handhaven en dit bedrag te verhogen naar € 3.000,-. Dit tarief kan jaarlijks aangepast worden bij de nota van uitgangspunten, onderdeel van het MPG, zoals door het college jaarlijks wordt vastgesteld. Over de hoogte van het bedrag en de index hiervan is nog geen consensus. De corporaties geven nog een reactie wat ze een schappelijke hoogte vinden voor dit bedrag.

De gemeente zal de input meenemen bij haar afweging hoe hoog zij het tarief voor de financiële bijdrage zal gaan vaststellen. Het argument dat invoering van een dergelijk tarief tot vertraging kan leiden, wordt vaker aangehaald. De gemeente is daarom sowieso voornemens om de optie tot "macroaftopping" in te bouwen. Dat wil zeggen dat de gemeente een vrijstelling kan geven van de financiële bijdrage indien de huidige waarde van het vastgoed "de gebruikswaarde" hoger ligt dan de "herontwikkelingswaarde" na aftrek van alle gemeentelijke kosten.

VERSLAG

Onderwerp	Consultaties met gemeenten Hengelo en Almelo over : Programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage
Datum van de vergadering	: 19 juli 2024
Plaats van de vergadering	: Enschede, stadskantoor
Aanwezig (namens)	Marco Odding, Martijn Scheffers (Gemeente Almelo), Janneke Zsymanski, Frank Kusters (Gemeente Hengelo) Rob Oude Bruinink, Okke Hefti, Shauny Plettenburg : (gemeente Enschede)
Nr.	Inhoud

De gemeente Enschede is bezig met de actualisatie van haar grondbeleid inclusief de nota kostenverhaal. Dit is nodig in het kader van de inwerkingtreding van De Omgevingswet. Hierdoor is het noodzakelijk om het grondbeleid en nu specifiek de Nota Kostenverhaal omgevingswet proof te maken.

Vandaag worden de gemeente Hengelo en Almelo meegenomen in het de inhoud van het nieuwe programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen van de gemeente Enschede en doen zij hetzelfde met hun nieuwe programma/ nota kostenverhaal.

Inhoud van het overleg:

- Achtergrond modernisering van het grondbeleid
- Grondbeleid en de nieuwe Omgevingswet
 1. Proces nieuwe nota/ programma kostenverhaal en financiële bijdrage
 2. Programma Omgevingswet proof; Hoe?
 3. Hoogte tarief op basis van programma
 4. Keuzes over vrijstellingen
 5. Keuze vereveningsbijdrage voor sociale en middensegment woningbouw
 6. Tarief bij niet-kostenverhaalplichtige plannen
 7. Vervolg proces

Okke houdt een pleidooi over de modernisering van het grondbeleid en de noodzaak hiervan om het grondbeleid zo sneller en goedkoper te maken.

Okke legt uit hoe het invoeren van de planbatenheffing het grondbeleid goedkoper zou moeten maken. Ontwikkelaars zien vaak geen mogelijkheid om een redelijke winst te maken, en gemeenten lukt het vaak niet om de door hen te maken kosten voor de openbare ruimte te verhalen. De vaak hoge grondprijs is hiervan één van de oorzaken. Wanneer de gemeente besluit dat grond mag worden bebouwd, of zelfs wanneer dat besluit alleen nog maar wordt verwacht, stijgt meteen de waarde ervan. Veel geld lekt zo weg naar de eigenaren van de grond, die niet bijdragen aan de ontwikkeling ervan. Een gemeentelijke planbatenheffing kan hierbij helpen. Dit is een heffing over het grondsurplus, het verschil tussen de waarde van grond waarop mag worden gebouwd en de waarde van die grond bij de functie (bestemming) die het daarvoor had. Het is een gericht instrument dat de verwervingskosten van bouwgrond zal verlagen omdat een ontwikkelaar minder over zal hebben voor grond wanneer bij de start van de bouw nog een planbatenheffing moet worden afgerekend. Een planbatenheffing voorkomt niet dat soms nog steeds te veel voor bouwgrond zal worden betaald, maar dit teveel wordt er wel kleiner door. Exploitatietekorten worden in deze gevallen lager door lagere grondprijzen. Het is dan ook minder nodig om publiek geld in te zetten, zoals woningbouwimpulsgelden of gemeentelijke bijdragen. Hierdoor zal de waardestijging van grond meer ten gunste komen van publieke doelen.

Voor de herziening van het Nota/ Programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage is een proces uitgelijnd. Het proces is met de gemeenten Hengelo en Almelo besproken:

1. Programma Omgevingswet proof; Hoe?
2. Hoogte tarief op basis van programma
3. Keuzes over vrijstellingen projecten
4. Keuze vereveningsbijdrage voor sociale en middensegment woningbouw
5. Tarief bij niet-kostenverhaalplichtige plannen
6. Vervolg proces

Het proces dat uitgelijnd is door de gemeente Enschede is behoorlijk uitgebreid opgezet. Hiervoor is bewust gekozen om de juridische grondslag zorgvuldig in te bedden en zorg te dragen dat de gemeente Enschede kan aantonen waaraan de geïnde financiële bijdrages worden besteed. De gemeente Hengelo heeft niet zo'n uitgebreid proces gevolgd. En heeft pragmatische keuzes gemaakt welke bestedingen zijn opgevoerd en hebben die in bredere categorieën samengevat. Zij achten dit voldoende voor de juridische inbedding. Gemeente Almelo is nog niet zo ver. Ze moeten het proces voor het opstellen van een nieuwe nota/ programma nog opstarten. Maar hebben de voorkeur het model van Hengelo te gebruiken, een meer pragmatische inslag.

5. **Programma Kostenverhaal en Financiële bijdrage Omgevingswet proof; Hoe?** Een belangrijk aspect van het nieuwe programma is de inbedding in de omgevingsvisie. Een programma concretiseert de strategische richting van de omgevingsvisie. Hiervoor heb je wel een "haakje" nodig in de omgevingsvisie. De gemeente gaat het beleidsstuk *Kostenverhaal* als programma vaststellen. De Gemeente Hengelo geeft aan dat zij, na afstemming met hun jurist, het "gewoon" gaan vaststellen als nota. Er heerst wat verwarring welke titel het stuk moet krijgen, de gemeente Hengelo gaat hier nog navraag naar doen en de gemeente Enschede gaat dit nog navragen bij de ingehuurd specialist Kostenverhaal.

Bij de totstandkoming van programma's is participatie van groot belang. Verder moet beschreven worden op welke wijze aan het decentrale participatiebeleid invulling is gegeven indien het programma wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, het algemeen bestuur van het waterschap of gedeputeerde staten. De vaststelling van een vrijwillig programma, zoals het programma kostenverhaal, is een collegebevoegdheid. Bij de totstandkoming van de bijzondere programma's is voorafgaand (bestuurlijk) overleg en betrokkenheid van burgers, bedrijven en organisaties belangrijk. De vorm en wijze waarop een college participatie voorafgaand aan de vaststelling van een programma inricht, wordt niet wettelijk geregeld. Voor (onverplichte) vrijwillige programma's, kan het bestuursorgaan de voorbereiding zelf vormgeven. Het is van belang dat de omgevingsvisie en programma's actueel en op elkaar afgestemd blijven, waardoor zij hun functie goed kunnen blijven vervullen. Enschede wil het college voorstellen de bevoegdheid van vaststelling bij hen te houden, maar wel de raad te informeren en motie van wensen en bedenkingen toe te passen.

6. **De hoogte van de financiële bijdrage:** Voor vrijesectorwoningen kan de gemeente Enschede op basis van de financiële modellen maximaal een tarief van € 82,- per m2 bvo gaan vragen. Hoe hoog het tarief exact moet worden is nog niet bepaald. Sociale huurwoningen worden vrijgesteld van de financiële bijdrage. Hengelo heeft hun financiële bijdrage bepaald op € 26,- per m2 bvo. Gemeente Hengelo had voor de invoering nog geen ruimtelijke ontwikkelingsbijdrage, zij komen van € 0,--. De gemeente Almelo heeft hun tarief nog niet bepaald, maar hadden hiervoor ook nog geen financiële/ ruimtelijke bijdrage. Zij verwachten op een bedrag uit te komen tussen de bijdrage van Hengelo en Enschede in.
Zowel de gemeente Hengelo als Almelo achten de bijdrage, die voor grote delen van Enschede is vastgesteld voor vrijemarktwoningen op € 82,-, erg fors. Ze vragen zich af hoe dit de ontwikkelingen in de stad gaat beïnvloeden. De vertegenwoordigers van beide gemeentes zeggen dat je niet per se ontwikkelaars wegjaagt omdat er specifiek ontwikkelaars zijn die graag in de gemeente willen ontwikkelen, maar dat het wellicht wel meer tijd gaat kosten dat de gewenste ontwikkelingen van start gaan. Ook de discussie met de ontwikkelaars zullen vaker gaan over de hoogte van de bijdrage, wat extra inzet vergt. Het is volgens hen vooral te wijten aan de stapeling van opgaves: waterberging, duurzaamheid, betaalbaarheid, waar zo'n financiële bijdrage dan nog bovenop komt. Het principe van macro aftopping, om te bepalen of de ontwikkeling de bijdrage van € 82,- kan dragen is volgens hen tijdrovend. Hengelo en Almelo bevelen aan de concept bijdrage te verlagen. Als Enschede een marktconsultatie wil doen met ontwikkelaars is het volgens gemeente Almelo aan te bevelen om het gesprek op te starten wat de gemeente Enschede voornemens is te doen aan investeringen in infra, groen- blauw duurzaamheid ect, waardoor men weet waarvoor de bijdrage wordt gebruikt; om Enschede aantrekkelijker te maken om zich in te vestigen ipv het te framen als een extra bijdrage.
7. **Vrijstellingen van de financiële bijdrage:** In Enschede is ervoor gekozen het sociale segment van corporaties, niet commerciële maatschappelijke voorzieningen, en gebouwd parkeren vrij te stellen van de financiële bijdrage. Ook Hengelo stelt de corporaties vrij van de financiële bijdrage. Enschede stelt kleine bouwplannen vrij, welke dit zijn is maatwerk.

8. **Geen vereveningsbijdrage voor sociaal- en middensegment woningbouw:** Onder de Omgevingswet worden gemeenten in staat gesteld om via het omgevingsplan publiekrechtelijk een vereveningsbijdrage sociale woningbouw af te dwingen. Er is geen ruimte voor een standaard afkoopsom wanneer er geen sociaal wordt gerealiseerd, maar er is onder de Omgevingswet wel een wettelijke basis voor een verevening. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat een financiële bijdrage is gemaximeerd en er een directe koppeling wordt gemaakt tussen de locaties waar het aandeel sociaal achterwege blijft, en waar het additionele aandeel sociaal wordt toegevoegd. Hiervoor moeten we een norm voor sociale/ middensegment woningbouw vastleggen in woonbeleid of in de woonvisie. Het ontstane tekort op locatie X (als gevolg van het realiseren van 10% extra sociale huurwoningen boven de norm) kan daarmee als financiële bijdrage worden verhaald op de ontwikkelaar(s) van locatie Y (waar de ontwikkelaar te weinig sociale huurwoningen realiseert dan de norm voorschrijft). Op dit moment hebben wij als gemeente Enschede geen norm vastgelegd in beleid over de verdeling van het aandeel sociaal en middensegment in de stad. Gemeente Hengelo heeft ervoor gekozen ook geen vereveningsbijdrage te vragen. Almelo is nog niet zo ver, maar wil voornamelijk aandeel sociaal inde stad verlagen, het is dus de vraag of het daarvoor passend is.
9. **Keuze financiële bijdrage vragen aan niet kostenverhaal plichtige plannen (art. 8.20 Ob).** Bij de realisatie van o.a. zonneparken, windmolens en omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning kan onder de Omgevingswet ook de financiële bijdrage worden gevraagd. Enschede wil dit wel gaan toepassen. Almelo gaat hier nog naar kijken.
10. **Vervolgproces:** Gemeente Hengelo loopt voor in het proces tot vaststelling nieuw beleid omtrent Kostenverhaal. Planning is het stuk vast te stellen in najaar 2024. Enschede is nog niet zo ver. De hoop is op vaststelling rond Q4 24/ Q1 25. Gemeente Almelo staat nog aan de start van het proces tot opstellen beleid kostenverhaal. Er is afgesproken dat we elkaar aangehaakt houden en elkaar zoveel mogelijk helpen en de keuzes op elkaar af te stemmen om Twente breed eenzelfde toepassingslijn te hanteren.

De gemeente Enschede zal de input meenemen bij haar afweging hoe hoog zij het tarief voor de financiële bijdrage zal gaan vaststellen. Het argument dat invoering van een dergelijk tarief tot vertraging kan leiden, wordt vaker aangehaald. De gemeente is daarom sowieso voornemens om de optie tot “macroaftopping” in te bouwen. Dat wil zeggen dat de gemeente een vrijstelling kan geven van de financiële bijdrage indien de huidige waarde van het vastgoed “de gebruikswaarde” hoger ligt dan de “herontwikkelingswaarde” na aftrek van alle gemeentelijke kosten.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Enschede

Postbus 20

7500 AA Enschede

Enschede, 9 mei 2025

Betreft: Kritische kanttekeningen en voorstellen inzake voorgestelde plankostenregeling**Geachte college,**

Met deze brief willen ondergetekende marktpartijen onze gezamenlijke en ernstige zorgen uitspreken over de voorgestelde wijziging van de plankostenregeling in de gemeente Enschede. De regeling in haar huidige vorm stelt de haalbaarheid van woningbouwprojecten zwaar op de proef en dreigt daarmee direct het realiseren van de ambities uit de Woondeal Twente – waaronder de bouw van 6.440 woningen in Enschede tot 2030 – te frustreren.

Wij erkennen het belang van een transparante bijdrage aan gemeentelijke inzet en gebiedsontwikkeling. Echter, de stapeling van plankosten, gebiedsoverstijgende bijdragen en aanvullende heffingen leidt op dit moment tot onacceptabele risico's, vertragingen en zelfs het stilvallen van projecten. Vooral binnenstedelijke herontwikkeling, middeldure huursegmenten en projecten met maatschappelijke ambities worden hierdoor financieel onhaalbaar.

1. Financiële druk op woningbouwopgave

De voorgestelde tarieven, in combinatie met de onzekere economische omstandigheden (rente, bouwkosten, prijsdruk), zorgen ervoor dat businesscases onder water komen te staan. Dat geldt met name voor sociale koop en middenhuur, waarvoor geen passende regeling is getroffen. De keuze om de regeling per direct van toepassing te verklaren op projecten zonder (concept) AOK achten wij onredelijk en marktverstrend. Businesscases zijn immers reeds opgesteld onder eerdere uitgangspunten.

Bovendien leidt het rekenen op basis van bruto vloeroppervlak (BVO), terwijl opbrengsten worden berekend op gebruiksoppervlak (GO), tot een onevenwichtige berekeningssystematiek die de kwaliteit van plannen direct onder druk zet. De recente verdubbeling van de gebiedsoverstijgende bijdrage – oplopend tot €6.000 per woning – is in de huidige marktreality volstrekt disproportioneel en ondermijnt het bouwtempo.

Wij verzoeken het college dringend om:

- De regeling uitsluitend van toepassing te verklaren op nieuwe initiatieven.
- Een gedifferentieerd tarief in te voeren voor maatschappelijk urgente segmenten zoals middenhuur en sociale koop.
- De berekeningssystematiek te baseren op GO in plaats van BVO.
- De gebiedsoverstijgende bijdragen te matigen en/of staffels in te voeren op basis van projecttype en locatie.

2. Gebrek aan tempo en voorspelbaarheid

De regeling bevat op cruciale onderdelen onvolledige of open posten ("p.m."), waardoor een betrouwbare haalbaarheidsanalyse in de initiatieffase nagenoeg onmogelijk wordt. Deze onduidelijkheid frustreert ook het aantrekken van investeringen en vertraagt de planvorming onnodig.

Daarnaast ontbreekt een heldere koppeling tussen het moment van betaling en het verkrijgen van een bouwtitel. Het vragen van voorschotten zonder duidelijk uitzicht op realisatie ontmoedigt initiatiefnemers en staat haaks op de gewenste versnelling van woningbouw.

Wij doen hierbij de volgende concrete voorstellen:

- Leg vast dat kosten pas verschuldigd zijn bij formeel planologisch recht.
- Koppel vaste doorlooptijden aan planprocedures, passend bij de verhoging van tarieven.
- Introduceer een snelloket voor kansrijke of urgente plannen.

- Veranker transparante toetsingscriteria voor eventuele macro-aftopping, om maatschappelijk wenselijke projecten niet te blokkeren.

3. Gelijk speelveld tussen gemeente en marktpartijen

De uitzondering voor gemeentelijke gronden ten aanzien van directe verrekening van gebiedsoverstijgende bijdragen creëert een ongelijk speelveld en ondermijnt het vertrouwen en de investeringsbereidheid van marktpartijen.

Wij verzoeken het college:

- Ook bij gemeentelijke gronduitgifte volledige transparantie te betrachten en gelijke uitgangspunten te hanteren ten aanzien van bijdragen.

4. Belemmering van innovatieve concepten

De vaste afkoopsom van €12.775 per parkeerplaats werkt rigide en contraproductief voor innovatieve of autoluwe woonconcepten. Juist op plekken waar dergelijke concepten de meeste impact hebben – binnenstad, OV-knooppunten, jongeren- en ouderenhuisvesting – ontbreekt de benodigde flexibiliteit.

Wij pleiten voor:

- Een gedifferentieerde of flexibele bijdrage, afgestemd op locatie en mobiliteitsaanpak.

5. Gebrek aan ontwikkelvrijheid en samenwerking

De huidige regeling werkt belemmerend voor het gezamenlijk ontwikkelen van gebiedsvisies en maatwerkoplossingen. De roep om minder regels en meer vertrouwen wordt niet weerspiegeld in dit voorstel. Integendeel: er worden extra drempels opgeworpen die de samenwerking tussen gemeente en markt juist schaden.

Wij verzoeken het college:

- Te komen tot een regeling die samenwerking, transparantie en maatwerk mogelijk maakt.
- Structureel overleg met marktpartijen te initiëren om uitvoering en voortgang gezamenlijk te evalueren en bij te sturen.

Tot slot

Wij willen gezamenlijk bijdragen aan een betaalbaar, kwalitatief en leefbaar Enschede. Dat vraagt om wederzijds vertrouwen, reële uitgangspunten en bestuurlijke consistentie. In de voorgestelde plankostenregeling herkennen wij deze uitgangspunten onvoldoende terug. Wij doen dan ook een dringend beroep op het college om de regeling te heroverwegen en in dialoog met de markt tot een uitvoerbare en toekomstbestendige aanpassing te komen. Wij zijn vanzelfsprekend bereid om hierover nadere toelichting te geven in een gezamenlijk gesprek.

Deze brief is opgesteld namens de gezamenlijke marktpartijen en is in concept afgestemd met alle betrokkenen. Gezien de benodigde snelheid in dit traject, wordt deze brief verzonden onder het voorbehoud van finale accordering door de individuele partijen.

Met hoogachting,

Namens de gezamenlijke marktpartijen actief in de gemeente Enschede,

- Thiemo Iking (Dura Vermeer)
- Wout Haasjes & Arno Kattenpoel Oude Heerink (Nijhuis Bouw B.V.)
- Bas Goossens, Duncan van den Berg (Explorius)
- Kristian Makkinga (Koopmans Projecten b.v.)
- Evert van Kooten (Hegeman Ontwikkeling)
- Dennis Laing (BPD Bouwfonds gebiedsontwikkeling)
- Pascal Lutjenhuis (Trebbe Wonen BV)
- Marleen Mookink (Van Wijnen)
- Athena Waanders & Rob Gerritsjans (Blink B.V.)
- Jauke Klein (Plegt-Vos Oost B.V.)

Reactie gemeente op brief

1: financiële druk

Het is correct dat niet alle initiatieven altijd een volledige financiële bijdrage zullen kunnen voldoen. Zeker voor binnenstedelijke projecten kan de financiële haalbaarheid soms onder druk staan. In het programma is daarom opgenomen dat de gemeente een aanvullende korting kan geven. In die situaties waarin de huidige waarde van het bestaande vastgoed (ook wel gebruikswaarde genoemd) hoger is dan de herontwikkelingswaarde (de waarde van de grond met de nieuwe bestemming), kan de gemeente deze korting geven. Dit wordt ook wel “macroaftopping” genoemd.

Ten aanzien van de individuele punten:

- a. *Alleen van toepassing op nieuwe initiatieven:* Dit punt nemen we over. We passen dit alleen toe voor plannen waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten.
- b. *Een gedifferentieerd tarief in te voeren voor maatschappelijk urgente segmenten zoals middenhuur en sociale koop:* Dit punt is al opgenomen. Middenhuur kent een verlaagd tarief van 27 euro en sociale huur en maatschappelijke vastgoed zijn helemaal vrijgesteld. Sociale koop is geen onderdeel van het woonbeleid en kent daarom ook geen apart tarief.
- c. *De berekeningssystematiek te baseren op GO in plaats van BVO:* De handreikingen vanuit het rijk en de jurisprudentie gaan uit van BVO. De gemeente sluit in haar beleid hierop aan.
- d. *De gebiedsoverstijgende bijdragen te matigen en/of staffels in te voeren op basis van projecttype en locatie:* De gemeente heeft haar bijdrage al 50% gematigd ten opzichte van wat zij wettelijk in rekening zou mogen brengen. Hiermee sluit Enschede aan op het beleid en tarieven zoals dit in veel grote gemeenten +100.000 (zonder erfpacht) gevoerd wordt. Daarnaast zijn er verschillende “kostenverhaalsgebieden” benoemd met verschillende tarieven. De gevraagde differentie is er daarmee al. Naarmate de planvorming van de SHE verder vordert zal de gemeente nieuwe kostenverhaalsgebieden toevoegen zoals ook voor Rigtersbleek toegepast is.

Bijdrage kostenverhaal en financiële bijdrage overige steden koopwoning

	<i>Enschede</i>	<i>Utrecht</i>	<i>Eindhoven</i>	<i>Groningen</i>	<i>Purmerend</i>	<i>Hengelo</i>	<i>Almelo</i>
<i>Bedrag m2 bvo</i>	41	56 - 101	42	41	55 – 204	26	PM

Uitgangspunt is een koopwoning van 100 m2 bvo

2. Gebrek aan tempo en voorspelbaarheid

Het gemeentelijke kostenverhaal bestaat uit 3 posten, te weten:

1. Plankosten: Hiervoor hanteert de gemeente de landelijke plankostenscan zoals opgenomen in het programma kostenverhaal en financiële bijdrage. Hiermee kan de ontwikkelaar voor elke locatie zelf exact bepalen wat deze kosten worden. Deze plankostenscan is het wettelijke kader voor het publieke kostenverhaal en verklaard de gemeente ook van toepassing op het privaatrechtelijke kostenverhaal. Dit om maximale transparantie te bewerkstelligen. Deze PM post is daarom zelf prima in te schatten.
2. Gebiedseigen kosten: Deze kosten zijn alleen voor “Rigtersbleek” opgenomen in het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen. Voor de andere gebieden is dit helaas niet op voorhand te bepalen. Dit is afhankelijk van de omvang en locatie van het initiatief en kan pas in beeld gebracht worden als het initiatief zelf helder is. Daarom zijn is deze post als PM benoemd.
3. Gebiedsoverstijgende kosten. Met dit programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen geeft de gemeente juist maximale transparantie op deze kosten.

Hiermee poogt de gemeente zo duidelijk mogelijk te zijn zodat ontwikkelaars hiermee rekening kunnen houden in de business case.

Ten aanzien van de voorstellen op dit punt:

- a. *Leg vast dat kosten pas verschuldigd zijn bij formeel planologisch recht:* Hier gaan wij niet in mee. De gemeente continueert haar huidige beleid dat ontwikkelaars een voorschot moeten betalen voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst en de planologische procedure. Uitgangspunt bij faciliterend grondbeleid is immers “zelfrealisatie”. De gemeente wenst niet de risico’s die horen bij zelfrealisatie over te nemen van de marktpartijen. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de betaalmomenten en garanties. Deze afspraken komen in de plaats van het wettelijke geregelde “bouwverbod” totdat alle bijdrages voldaan zijn. Daarnaast is de ambtelijke capaciteit van de gemeente schaars. Een voorschotbijdrage geeft duidelijkheid over de kansrijkheid van het initiatief. Vrijblijvende verzoeken worden daarmee gescheiden van serieuze initiatieven.
- b. *Koppel vaste doorlooptijden aan planprocedures, passend bij de verhoging van tarieven.* Helaas is elk plan maatwerk en zijn er geen vaste doorlooptijden.
- c. *Introduceer een snelloket voor kansrijke of urgente plannen:* Hiervoor heeft de gemeente het loket Nieuwe initiatieven. Voor de belangenafweging worden initiatieven doorgeleid naar de werkgroep nieuwe initiatieven (kleine plannen) en voor grotere en meer urgente plannen de wie/vi/nie. Daarnaast zijn er drie ontwikkelmanagers in dienst die snel de kansrijkheid van initiatieven kunnen inschatten. Voor de definitie van urgente plannen wordt verwezen naar de locaties zoals genoemd in de Strategische Investeringsagenda.

3. Gelijk speelveld tussen gemeente en marktpartijen

Dit punt onderschrijft de gemeente. Daarom zijn de totale kosten in het programma doorberekend aan de hele stad, inclusief de bestaande stad, de gemeentelijke plannen en de private plannen. Het aandeel van de bestaande stad en de gemeentelijke plannen neemt de gemeente voor haar rekening. In de gemeentelijke plannen gaat dat door een financiële bijdragen vanuit (winstgevende) gemeentelijke exploitaties. Maar ook wanneer gemeentelijke exploitaties niet winstgevend zijn en geen bijdrage storten, wordt dat niet afgewenteld op private plannen. Kortom, de kosten worden proportioneel doorberekend aan alle gebieden en plannen die profijt hebben van de investeringen, niet alleen aan de private plannen.

4. Belemmering van innovatieve concepten

Het fonds duurzame mobiliteit is onderdeel van het gemeentelijke mobiliteitsbeleid en als zodanig geen onderdeel van dit programma kostenverhaal en financiële bijdrage. De uitvoering wordt wel geregeld in het kostenverhaal en is daarom opgenomen. Het programma is daarmee volgend aan het gemeentelijke mobiliteitsbeleid. Voor de volledigheid wordt wel gemeld dat deze bijdrage op dit moment en vrijwillige keuze is. De ontwikkelaar is vanzelfsprekend vrij om de geldende parkeereis op te lossen in het bouwplan zelf.

5. Gebrek aan ontwikkelvrijheid en samenwerking

Met het programma kostenverhaal en financiële bijdrage volgt de gemeente de lijn van uw brancheorganisatie Neprom om tot een transparant kostenverhaal te komen door vooraf duidelijk te geven over de te verhalen kosten. Het verzoek om maatwerk per locatie toe te passen staat op gespannen voet op deze lijn. Bij maatwerk is er veel meer sprake van willekeur en onduidelijkheid. Maatwerk is daarom alleen mogelijk binnen de kaders zoals opgenomen in het programma.