Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen Duiven 2026

Zaak- & documentnr. : Z/25/144233 201716321
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Opsteller : Joris Wagemakers
Afdeling : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
Telefoonnr : 088 6953000

Samenvatting
De nota Grondbeleid geeft aan dat, naast een actieve rol bij gebiedsontwikkeling, soms ook een faciliterende rol gepakt kan worden of zelfs de ontwikkeling geheel over te laten aan de markt. De rol is afhankelijk van de opgave en de situatie. Dit noemen we situationeel grondbeleid. In de gemeente komen projecten tot stand via dit facilitaire ‘pad’.
Gemeenten zijn hierbij wettelijk verplicht om het verhaal van de gemeentelijke kosten te verzekeren, als zij bouwplannen mogelijk maken. Het gaat om kosten voor de ambtelijke inzet en daarnaast de gebiedseigen en de gebiedsoverstijgende kosten voor de openbare ruimte.

De gemeente is wettelijk verplicht om haar kosten door te berekenen aan initiatiefnemers. Deze initiatienemers zijn bijvoorbeeld projectontwikkelaars en grondeigenaren. Dit heet kostenverhaal.
Daarnaast kan de gemeente investeren in de verbetering van de leefomgeving. Hier hebben initiatieven ook profijt van. De gemeente mag hiervoor een bijdrage vragen. Dit staat in de Omgevingswet (hierna: Ow). Op dit moment vraagt de gemeente geen financiële bijdragen voor verbetering van de fysieke leefomgeving.

Beslispunten
1. De Nota Kostenverhaal Duiven en financiële bijdragen 2026 vast te stellen, met als belangrijkste uitgangspunten:
   a) Helder proces welke kosten doorgerekend worden en op welke wijze;
   b) Geen financiële bijdrage fysieke leefomgeving op dit moment te vragen.
2. De nota Kostenverhaal Duiven en financiële bijdragen 2026 in werking te laten treden op 1 maart 2026.
3. Het college opdracht te geven om bij projecten die zich op het moment van inwerkingtreding van de nota in precontractuele fase bevinden, per project te beoordelen of toepassing van deze nota juridisch haalbaar is.

Aanleiding
De gemeente faciliteert initiatiefnemers bij nieuwe bouwplannen. De gemeente maakt kosten voor deze initiatieven. De nota kostenverhaal en financiële bijdragen (hierna: nota) laat zien hoe die kosten worden verdeeld en wat dit voor initiatiefnemers betekent. In deze nota staat welke kosten en financiële bijdragen de gemeente verhaalt. Zo weten initiatiefnemers wat ze kunnen verwachten van de gemeente en wat de gemeente van initiatiefnemers verwacht.

Planning
Er is geen vast "wanneer" in de zin van een absolute wettelijke deadline in relatie tot een specifiek moment in elke procedure, maar de nota moet wel bestaan op het moment dat de gemeente besluit kosten publiekrechtelijk te willen verhalen, of wanneer zij financiële bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen wil eisen.

Beoogd effect
Met het vaststellen van de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen:
a) worden de kaders en uitgangspunten zoals die door de gemeente worden gehanteerd vastgelegd;
b) wordt aan initiatiefnemers inzicht verschaft in de wijze waarop de gemeente kostenverhaal toepast en weten zij welke bijdrage er gevraagd wordt;
c) wordt voldaan aan de regels zoals die bij de invoering van de Omgevingswet van kracht zijn.

Argumenten
1.1 De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen is een uitwerking van het gemeentelijk grondbeleid.
Er wordt situationeel grondbeleid uitgevoerd. De nieuwe nota bepaalt aan de hand van een afwegingskader per situatie, waarbij de mate en urgentie bepalend zijn, de inzet van het grondbeleid. Per situatie wordt de best passende rol van de gemeente gekozen. De gemeente is bevoegd de gewenste ontwikkeling door middel van een omgevingsplanwijziging mogelijk te maken en, indien noodzakelijk, aanpassingen in de openbare ruimte te doen. De kosten die daarmee samenhangen worden doorberekend aan (verhaald op) de initiatiefnemer. In de onderstaande samenvatting is aangegeven hoe de gemeente het kostenverhaal doorrekend.

Omschrijving	Toelichting
Gemeentelijke plan- en apparaatskosten	Vaste bedragen: Voor kleine bouwactiviteiten[6] en woningbouwactiviteiten tot en met vier woningen hanteert de gemeente vaste bedragen. Plankostenscan: Voor de overige initiatieven bepaalt de gemeente de gemeentelijke plan- en apparaatskosten op basis van de plankostenscan[7].
Zienswijze, bezwaar en beroep	De kosten worden volledig doorbelast.
Onderzoeken	Onderdeel van de apparaatskosten zijn de gemaakte kosten voor het beoordelen van de door de initiatiefnemer uitgevoerde onderzoeken. Als de gemeente zelf onderzoeken verricht, belast zij deze kosten volledig door.
Inbreng gemeentelijke gronden	Als gemeentelijke gronden nodig zijn om een initiatief ruimtelijk mogelijk te maken, dan hoort dit bij de gebiedseigen kosten. De gemeente brengt dan de marktwaarde van de grond in rekening.
Bouw- en woonrijp maken	Als de gemeente kosten maakt dan belast zij deze volledig door aan de initiatiefnemer.
Bovenwijkse voorzieningen	De gemeente belast de investeringen van bovenwijkse voorzieningen op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit door aan initiatiefnemers. Dit is maatwerk.
Nadeelcompensatie	De gemeente belast de uitgekeerde nadeelcompensatie, de proceskosten en rente behorende bij de afwikkeling van de nadeelcompensatie volledig door aan de initiatiefnemer.
Parkeren	Het uitgangspunt is dat ieder bouwplan op eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen aanlegt. Als dit niet mogelijk is, dan kan de gemeente afwijken en is een afkoopbedrag verschuldigd. De hoogte van dit bedrag ligt vast in het parkeerbeleid.
Overige verhaalbare kosten	De kosten worden volledig doorbelast.

1.2 De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen geeft inzicht in de toepassing van het kostenverhaal in Duiven.
De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen vervangt de huidige paragraaf uit de structuurvisie (2016). Deze paragraaf is niet meer up tot date en met de komst van de omgevingswet ook juridisch niet meer toepasbaar. Daarom dient er een nieuwe nota te komen.

1.3 De mogelijkheid om financiële bijdrage fysieke leefomgeving te vragen, wordt op dit moment nog niet gedaan.

Gemeenten mogen wel een financiële bijdrage vragen voor het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld voor landschapsverbetering of aanleg van natuur, zoals beschreven in de Handreiking Kostenverhaal en financiële bijdragen. Hieraan zijn wel regels verbonden. Het is een bijdrage van initiatiefnemers aan een investeringsprogramma voor de fysieke leefomgeving, zoals bijvoorbeeld infrastructuur of groenvoorzieningen. Deze bijdrage kan niet door het kostenverhaal worden afgedwongen. De bijdrage wordt dus gevraagd voor ontwikkelingen waarvan de hele gemeente profiteert. Hiervoor moet de gemeente een investerings- en ontwikkelopgave hebben. Deze opgave is voor de gemeente Duiven opgesteld en daaruit bleek dat de bijdrage van initiatiefnemers vrij beperkt zou zijn. Voor de meeste initiatieven zijn immers al binden afspraken gemaakt. De nieuw initiatieven zijn te beperkt qua omvang om een echt substantiële bijdrage te kunnen doen. De meeste kosten moet de gemeente Duiven voor eigen rekening nemen.
Deze bijdrage is bedoeld om kosten te dekken die de gemeente maakt om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren en moet in het omgevingsplan van de gemeente zijn vastgelegd. Dus eventuele bijdrage die zijn verkregen moeten ook daadwerkelijk worden geïnvesteerd. Indien het project voor de verbetering fysieke leefomgeving niet doorgaat, dient de bijdrage terugbetaald te worden aan de initiatiefnemer.
Ook komt hierbij het fenomeen 'macro-aftopping' kijken. Het totaal aan te verhalen geraamde kosten mag niet meer bedragen dan het totaal van de geraamde opbrengsten ervan (artikel 13.14 lid 2 Ow). Door de macro-aftopping kan het totaal niet hoger zijn dan de opbrengsten. In de praktijk zal door het vragen van een financiële bijdrage voor de fysieke leefomgeving de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. In het kostenverhaalsgebied worden al veel ambities opgelegd. De extra bijdrage kan dan niet worden betaald, waardoor de gemeente zelf de kosten voor de fysieke leefomgeving voor haar rekening moet nemen.
Daarnaast levert het vragen van een financiële bijdrage voor de fysieke leefomgeving, de nodige discussie op met initiatiefnemers. Waardoor er vertraging ontstaat in het project. Wat zorgt voor het minder aantrekkelijk blijven dat initiatiefnemers een project uit kunnen voeren.
Gezien deze redenen wordt voorlopig afgezien van het vragen van een financiële bijdrage voor de fysieke leefomgeving. De bijdrage is laag, de kans op een bijdrage is klein en het levert vertraging op bij nieuwe projecten.

2.1 Inwerkingtreding per 1 maart 2026 biedt ontwikkelende partijen duidelijkheid en perspectief.

Voor ontwikkelende partijen biedt de datum van 1 maart 2026 meer mogelijkheden om in nieuwe projecten te anticiperen op deze vorm van kostenverhaal dan bij onmiddellijke inwerkingtreding. De nota is niet van toepassing op lopende projecten waarvoor reeds anterieure overeenkomsten zijn gesloten.

3.1 Bij projecten in precontractuele fase zijn de onderhandelingen over een anterieure overeenkomst al zo ver gevorderd dat toepassing van deze nota niet meer in de rede ligt.

Bij projecten in precontractuele fase is in formele zin nog geen anterieure overeenkomst gesloten, maar de onderhandelingen zijn al dusdanig ver gevorderd dat wijziging van het kostenverhaal niet meer in redelijkheid in de overeenkomst kan worden opgenomen. Bij deze projecten zijn bijvoorbeeld al verschillende conceptversies van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) gewisseld en besproken. Ook de projecten waar de anterieure overeenkomst gereed

is, maar deze nog wacht op ondertekening door de betrokken partijen gelden als projecten in precontractuele fase.

Kanttekeningen
-

Financiële paragraaf

De onderhavige besluitvorming heeft geen nadelige gevolgen voor de financiële positie van de gemeente. Het verplicht de gemeente niet tot (nieuwe) investeringen. Met het vaststellen van deze Nota kostenverhaal en financiële bijdragen is vooral duidelijk hoe de gemeente aan initiatiefnemers het kostenverhaal doorrekend.

Participatie en communicatie
De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen Duiven 2026 publiceren we conform de wettelijke plicht.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen
201716331 – Raadsbesluit Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen Duiven 2026
201716327 - De Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen Duiven 2026

Duiven, 9 december 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester