

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM
3 juni 2025

ONS KENMERK
2500015453

BEHANDELD DOOR
O.M. Hefti

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
06 - 30725375

ONDERWERP

Geactualiseerd programma kostenverhaal en financiële bijdrage

Geachte leden van de Raad,

Aanleiding

Met deze brief informeren wij u over het nieuwe programma kostenverhaal en financiële bijdragen zoals het College heeft vastgesteld. Het programma vervangt de oude regeling die sinds 2019 geldt. Het programma is aangepast aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals de Omgevingswetgeving voorschrijft en de ontwikkelingen in onze stad. Het programma maakt onderdeel uit van de uitvoeringsparagraaf uit de Omgevingsvisie is formeel een programma onder de omgevingsvisie.

Waarom dit programma?

De gemeente Enschede werkt hard aan het verbeteren van de stad. Dat doen we door te investeren in woonwijken, infrastructuur, groen en andere voorzieningen. Hiermee maken van Enschede een aantrekkelijke stad waar iedereen graag wil wonen en werken.

Vaak worden nieuwbouwprojecten uitgevoerd door ontwikkelaars of woningcorporaties. Wij vinden het eerlijk dat deze partijen meebetalen aan de stedelijke voorzieningen waar hun projecten gebruik van maken. Naast eerlijk is het ook wettelijk verplicht om kosten te verhalen via de nieuwe Omgevingswet.

Het nieuwe programma zorgt ervoor dat we deze bijdragen op een duidelijke en transparante manier vragen. Zo kunnen we blijven investeren in een aantrekkelijke, leefbare en bereikbare stad.

Wat staat er in het programma?

In het programma staat:

- Waar het geld naartoe gaat. Het gaat om investeringen in de stad, zoals groen, wegen, scholen, herstructureringen en andere voorzieningen. Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke Omgevingsvisie en het daarbij behorende beleid.
- Wie moet bijdragen. Het gaat om zowel gemeentelijke winstgevende projecten als winstgevende projecten van ontwikkelaars die nieuwbouw- of transformatieprojecten realiseren.
- Hoe we de bijdrage bepalen. We kijken naar het verband tussen het bouwproject en de investeringen in de stad. Als dat verband sterk is, dan rekenen we de kosten direct door “bijdrage kostenverhaal”. Als het verband minder sterk is, vragen we een algemene bijdrage “financiële bijdrage”.

Op basis van wettelijke regels hebben we berekend dat we gemiddeld 82 euro per gewogen eenheid mogen vragen. Dat komt neer op tussen de 86,72 en 35,03 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlak (bvo), afhankelijk van de functie van het gebouw.

We willen bouwen echter niet onnodig duur maken ten opzichte van vergelijkbare gemeenten. Daarom stellen we voor om een korting te geven van 50% op deze bedragen. Zo komt het tarief uit op 41 euro per gewogen eenheid, ofwel tussen de 43,36 en 17,52 euro per m² bvo. Hiermee komen we tegemoet aan het belangrijkste bezwaar van de marktpartijen in de stad.

NIEUWE TARIEVEN					HUIDIGE TARIEVEN
	ENSCHEDDE STAD EN GLANERBRUG RIGTERSBLEEK			BUITENGEBIED, BOEKELO EN LONNEKER	
	Gebiedseigen	Gebiedsoverstijgend	REST		
TARIEVEN GEWOGEN EENHEID	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)					
Woningen commercieel	€ 77,44	€ 41,08	€ 41,08	€ 35,03	€ 20,00
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 51,65	€ 27,40	€ 27,40	€ 23,37	€ 14,00
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 38,72	€ 20,54	€ 20,54	€ 17,52	€ 11,00
Commerciële publieke functies	€ 81,73	€ 43,36	€ 43,36	€ 36,98	€ 24 - € 29
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Er is verschil per functie zoals uit de tarieventabel blijkt. Het tarief is naar draagkracht van de opbrengsten opgesteld. Zo betalen commerciële gebouwen en koopwoningen meer dan woningen in de middenhuur. Sociale huurwoningen van woningcorporaties, maatschappelijke voorzieningen en parkeergarages zijn helemaal vrijgesteld van een bijdrage. Dit om deze financiële kwetsbare functies niet nog zwaarder te belasten.

Voor het gebied Rigtersbleek geldt een hoger tarief. Dat komt omdat daar extra gemeentelijke investeringen nodig zijn die specifiek voor dat gebied zijn. Dit zijn de “gebiedseigen” kosten. In andere gebieden worden dit soort kosten per bouwplan apart berekend.

Hoe is de participatie over dit programma tot stand gekomen?

Op het programma kostenverhaal hebben we een consultatieronde gemaakt tussen betrokken partijen. We hebben dit programma besproken met:

- Buurgemeenten (Hengelo en Almelo),
- Woningcorporaties,
- Projectontwikkelaars en andere marktpartijen via het Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede Hengelo (PSOEH).

Op basis van deze gesprekken is besloten om de eerder genoemde korting van 50% toe te passen, zodat het tarief past bij de regionale markt en plannen haalbaar blijven.

Wat zijn de voordelen van het programma?

Het programma kostenverhaal kent een aantal voordelen. Dit zijn:

- **Transparantie:** Ontwikkelaars weten vooraf waar ze aan toe zijn en kunnen hier rekening mee houden in hun plannen. Als zij weten welke bijdrages er voldaan moeten worden kunnen zij deze in mindering brengen op de aankoopssom van het bestaande vastgoed. Dit gaat grondspeculatie tegen.
- **Snellere ontwikkeling:** Duidelijke afspraken zorgen voor minder vertraging in de onderhandelingen tussen de marktpartijen en de gemeente. Hoe sneller er een overeenkomst gesloten kan worden, hoe sneller de woningen gerealiseerd kunnen worden. Mocht een ontwikkeling financieel niet haalbaar zijn, dan heeft de gemeente altijd de mogelijkheid om een aanvullende korting te geven. De gemeente zal deze korting echter niet toepassen als een ontwikkelaar de gronden te duur heeft ingekocht.
- **Dekking van gemeentelijke investeringen:** De bijdragen zijn een belangrijke bron voor de Strategische Investeringsagenda. Denk aan gebieden als Kop Boulevard, Centrumkwadraat, Dia Tweckelerveld en Dia Zuid. Daarnaast worden er bijdrages gevraagd voor de mobiliteits- en klimaatadaptie opgave.

Tot en met 1 januari 2025 is op basis van de oude regeling al ongeveer 2,3 miljoen euro aan bijdragen afgesproken, waarvan 2,1 miljoen euro is ontvangen. Deze middelen zijn nog niet besteed, maar zijn gereserveerd voor eerdergenoemde herstructureringslocaties binnen de Strategische Investeringsagenda.

Alternatieven voor het voorgestelde tarief?

Voor het opgenomen tarief in het programma kostenverhaal zijn twee alternatieven te bedenken. Het eerste alternatief is om geen programma kostenverhaal vast te stellen. In dat geval vervalt een deel van de financiële dekking voor gemeentelijke investeringen. Gevolg is dan dat we moeten kiezen: minder ambities of meer eigen belastinggeld inzetten.

Een ander alternatief is het hanteren van het maximale tarief. Daarmee zou de gemeente meer geld kunnen ophalen, maar het risico is dat bouwen dan te duur wordt. Dat kan plannen vertragen of zelfs tot stilstand brengen. We willen juist dat er sneller gebouwd wordt, ook omdat er grote vraag is naar woningen.

Tot slot

Met dit programma zetten we een belangrijke stap voorwaarts om van Enschede een aantrekkelijke stad te maken. We zorgen voor duidelijke afspraken met marktpartijen die sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet. Daarnaast versterken we de financiële basis voor stedelijke investeringen. Het College heeft er daarom vertrouwen in dat we met het programma kostenverhaal en financiële bijdragen een goede bijdrage leveren aan het versterken van Enschede.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)