

Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Purmerend

gelezen de tekstinhoud van "Programma kostenverhaal en financiële bijdragen" d.d. 18 maart 2025;

Besluit;

Artikel I

In te stemmen met alle uitgangspunten en adviezen op basis waarvan het ontwerp "Programma kostenverhaal en financiële bijdragen" zoals opgenomen in Bijlage A is vormgegeven.

Artikel II

Het ontwerp Programma kostenverhaal en financiële bijdragen vrij te geven voor inspraak en consultatie bij ontwikkelaars en corporaties.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 18 maart 2025

*Purmerend,
het college van burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris, de burgemeester,*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen

1 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 haar beleid. Zo heeft de gemeente onder andere beleid voor 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.

2 Programma kostenverhaal en financiële bijdragen geldt zowel onder de Wro als onder de Omgevingswet

Onderhavig Programma kostenverhaal en financiële bijdragen 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 met de ontwikkelaar. 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' voor een gedetailleerde omschrijving van wat deze wettelijke eisen zijn, en hoe dit programma hieraan voldoet.

3 “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. Hier zijn wel kosten aan verbonden:

3.1 Plangebonden kosten

Het gaat om:

- Plankosten (ambtelijke inzet): dit zijn leges en vaak ook aanvullende bedragen die via overeenkomst(en) worden verhaald, afhankelijk van de omvang en complexiteit van uw plan.
- Nadeelcompensatie: ze worden verhaald via overeenkomst(en).
- Direct gerelateerde openbare infrastructuur: deze kosten worden verhaald via overeenkomst(en).

Plangebonden kosten worden meestal per plan berekend, op basis van de specifieke eigenschappen van het bouwplan. Alleen de kosten van openbare infrastructuur binnen enkele ontwikkelgebieden (gebiedseigen kosten) zijn van tevoren vastgelegd als tarieven in aanvullingsbesluiten specifiek voor elk ontwikkelgebied.

3.2 Gebiedsoverstijgende kosten en compensatiebijdragen

Naast de plangebonden kosten verhaalt de gemeente:

- Gebiedsoverstijgende openbare infrastructuur en voorzieningen die meerdere gebieden en wijken dienen, ook die waarin uw initiatief ligt.
- Compensatiebijdragen: wanneer uw initiatief onvoldoende sociale woningen realiseert, en in het centrumgebied onvoldoende parkeerplaatsen, brengt de gemeente compensatiebijdragen in rekening om dit tekort elders te compenseren.

Beide bijdragen worden altijd via overeenkomst(en) verhaald en zijn vastgelegd in onderhavig Programma kostenverhaal en financiële bijdragen, die de nota Gebiedsoverstijgende kosten Purmerend (GKP) vervangt.

3.3 Soorten overeenkomsten

Er zijn twee verschillende overeenkomsten: 'intentieovereenkomst' (IO) en 'anterieure overeenkomst' (AO). Niet alle plannen krijgen met alle twee overeenkomsten te maken, in het eenvoudigste scenario volstaat met de leges en is er geen overeenkomst nodig. Bij omvangrijkere en complexere plannen kunnen beide overeenkomsten van toepassing zijn.

4 "Welke kosten moet ik betalen?" – Plangebonden kosten

Hier is kort weergegeven welke plangebonden kosten u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken. Ze worden bijna altijd per plan berekend wanneer u uw initiatief indient omdat ze afhankelijk zijn van de specifieke eigenschappen van uw plan. Alleen de gebiedseigen kosten in enkele ontwikkelgebieden zijn reeds van te voren vastgelegd als tarieven per m2.

4.1 Plankosten

Dit zijn de kosten van ambtelijke inzet die nodig is om uw aanvraag te behandelen. Deze kosten worden op twee manieren doorberekend:

- Bouwleges

Om een bouwplan uit te mogen voeren moet vaak de gemeente toetsen of een gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen (bijvoorbeeld constructie-eisen en brandveiligheid). Voor deze toets brengt de gemeente bouwleges in rekening. Als de aanvraag geen vergunning nodig heeft kan deze toets door een private toezichthouder (ook wel kwaliteitsborger genoemd) worden gevoerd. Deze private toezichthouder brengt voor zijn werkzaamheden kosten in rekening bij de aanvrager.

- Plankosten voor planologische inpassing

Als de aanvraag niet past in het omgevingsplan is vaak aanvullend onderzoek en afstemming nodig met interne en externe partijen (zoals omwonenden, provincie en hoogheemraadschap). De ambtelijke inzet die hiervoor nodig is kan de gemeente op twee manieren in rekening brengen: via aanvullende leges of via een aparte bijdrage die de gemeente en de initiatiefnemer vastleggen in een of twee overeenkomsten (de bovengenoemde IO en AO).

4.2 Nadeelcompensatie

Ook kan er sprake zijn van schade die uw plan veroorzaakt bij omliggende eigenaren (ook wel planschade genoemd). De gemeente gaat deze kosten aan u doorrekenen via overeenkomst(en).

4.3 Direct gerelateerd openbare infrastructuur

De kosten in infrastructuur die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Ze liggen ook bijna altijd binnen uw plan of net daarbuiten. Denk bijvoorbeeld aan de aansluiting op de riolering, op de openbare weg of de rotonde om de hoek. Soms voeren de initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit.

Als de gemeente hiervoor kosten moet maken, brengt ze de werkelijke kosten in rekening. Hier is sprake van twee verschillende situaties:

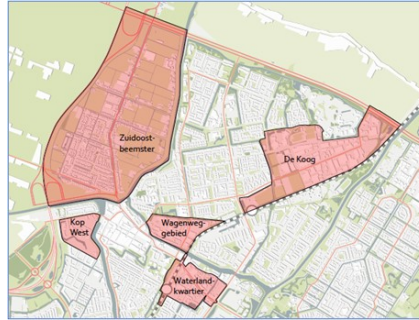
- Het bouwplan ligt **buiten** een ontwikkelgebied

Per bouwplan wordt gekeken of er vanwege de realisatie van het bouwplan ingrepen in de openbare ruimte nodig zijn. Als dat het geval is kijkt de gemeente welke kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

- Het bouwplan ligt **binnen** een ontwikkelgebied (gebiedseigen kosten)

Als het bouwplan ligt binnen de door de gemeente aangewezen ontwikkelgebieden (zie kaart) heeft de gemeente in een apart document (aanvullingsbesluit) vastgelegd welke kosten ze maakt voor de nodige openbare infrastructuur binnen deze gebieden (gebiedseigen kosten). In dit apart document worden per ontwikkelgebied de tarieven gebiedseigen kosten vastgesteld die initiatiefnemers moeten betalen.

Het gaat om de ontwikkelgebieden Zuidoostbeemster, De Koog, Kop West, Wagenweggebied en Waterlandkwartier.



Afbeelding 1: ontwikkelgebieden

5 “Welke kosten moet ik betalen?” – Tarieven gebiedsoverstijgende kosten

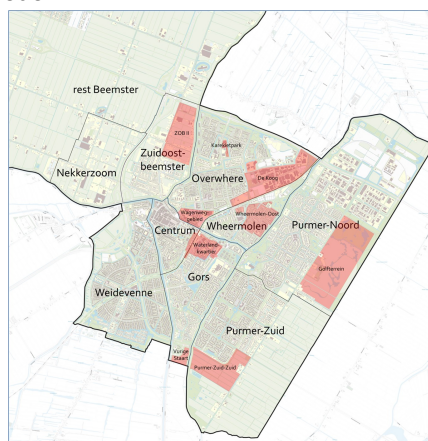
Het gaat hier om investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen in de hele gemeente. Deze worden vaak gedaan verder weg van uw bouwplan en zijn een gevolg van de opeenstapeling van vele kleinere en grotere nieuwbouwplannen, waaronder uw initiatief. Deze investeringen zijn soms nodig om uw bouwplan te realiseren, en/of om op termijn alle nieuwbouw te rijmen met behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld een nieuw treinstation, maatregelen om de mobiliteit te waarborgen en stadsparken te verbeteren.

Het gaat ook om investeringen in twee herstructureringslocaties: Wheermolen-Oost en Waterlandkwartier, waar de gemeente een proportioneel deel van haar tekort doorrekent aan alle plannen in de stad.

Deze kosten worden vertaald in tarieven en vastgelegd in onderhavig programma. Ze vervangen de tarieven Mobiliteit & Groen uit de nota Gebiedsoverstijgende kosten (GKP). De nieuwe tarieven zijn een opstelsom van zowel de tarieven regulier kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) alsook de financiële bijdragen (afd. 13.7 Ow). En ze zijn alleen van toepassing op de kostenverhaalplichtige plannen (art. 13.11 Ow).

Bouwaanvragen zijn kostenverhaalplichtig wanneer ze ingepast worden middels een nieuw omgevingsplan of BOPA, én wanneer ze een ‘bouwactiviteit’ betreffen zoals gedefinieerd in art. 8.13 Omgevingsbesluit. Voor meer details zie **bijlage 1 “Onderbouwing”**.

De tarieven zijn anders per wijk en ontwikkelgebied omdat elke wijk en gebied anders profiteert van elke investering (zie kaart met de wijken en ontwikkelgebieden en tabel voor de tarieven prijspeil 1-1-2025). In totaal gaat de gemeente hiermee ca € 74 miljoen verhalen op alle nieuwbouwplannen, zowel gemeentelijke als private plannen. In vergelijking met de nota GKP gaan de tarieven gemiddeld licht omlaag. En minder uit elkaar tussen de gebieden.



Afbeelding 2: wijken en ontwikkelgebieden

	actuele voor vergoeding per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)	actuele huur per eenheid (€)
Sociale huur									
2024-25	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2025-26	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2026-27	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2027-28	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2028-29	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2029-30	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2030-31	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2031-32	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2032-33	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2033-34	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2034-35	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2035-36	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2036-37	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2037-38	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2038-39	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2039-40	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2040-41	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2041-42	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2042-43	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2043-44	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2044-45	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2045-46	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2046-47	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2047-48	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2048-49	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2049-50	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2050-51	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2051-52	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2052-53	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2053-54	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2054-55	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2055-56	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2056-57	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2057-58	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2058-59	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2059-60	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2060-61	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2061-62	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2062-63	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2063-64	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2064-65	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2065-66	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2066-67	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2067-68	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2068-69	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2069-70	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2070-71	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2071-72	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2072-73	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2073-74	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2074-75	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2075-76	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2076-77	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2077-78	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2078-79	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2079-80	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2080-81	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2081-82	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2082-83	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2083-84	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2084-85	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2085-86	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2086-87	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2087-88	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2088-89	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2089-90	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2090-91	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2091-92	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2092-93	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2093-94	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2094-95	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2095-96	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2096-97	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2097-98	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2098-99	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00
2099-00	0,00	€ 11,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00

Afbeelding 3: tarieven prijspeil 1-1-2025

6 “Welke kosten moet ik betalen?” – Compensatiebijdragen

Hier is kort weergegeven welke compensatiebijdragen u eventueel kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken.

6.1 Compensatiebijdrage sociale huurwoningen

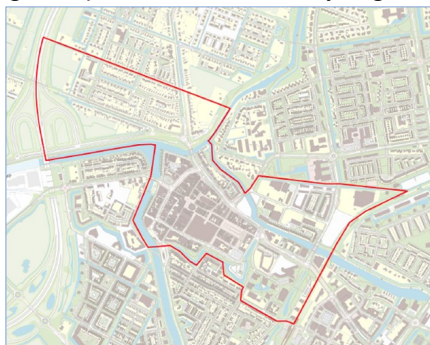
In Purmerend is de norm voor sociale huur op dit moment 30% van het totaal aantal wooneenheden (Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019). De norm geldt ook voor particuliere initiatieven. Zie deze nota en eventuele uitwerkingen van deze visie voor het actueel percentage. In deze nota wordt ook als beleids optie een vereveningsfonds voorgesteld, waarin plannen die minder dan dit minimaal percentage realiseren, een afdracht doen aan dit fonds. Dit is bedoeld als een mogelijkheid die de gemeente kan bieden aan de initiatiefnemer, en niet een recht op afkopen dat initiatiefnemers zouden mogen eisen. Het is dus aan de gemeente om te bepalen of een plan wel of niet minder dan het minimaal percentage mag realiseren, en als de gemeente tot het oordeel komt dat het minder kan, is een afdracht aan dit fonds een beleids optie.

Alle bijdragen worden gestort in de voorziening kostenverhaal Sociale Woningbouw. Met dit geld gaat de gemeente elders extra sociale huurwoningen van corporaties (laten) realiseren. Op dit moment is dit Wheermolen-Oost, waar de gemeente circa extra 200 sociale huurwoningen van corporaties mogelijk maakt (extra ten opzichte van het minimaal verplicht 30%). Het tekort dat de gemeente draagt in deze locatie om deze huurwoningen te realiseren, is **€ 43.386** per extra eenheid bovenop het minimaal verplicht percentage.

Nieuwbouwplannen die onvoldoende sociale huurwoningen realiseren en waar de gemeente afkoop een optie vindt, worden per ontbrekende eenheid gevraagd **€ 43.386** te storten in dit vereveningsfonds. Deze bijdrage wordt ook in decimalen berekend: bijvoorbeeld als een plan 0,3 eenheden ontbreekt, dan draagt het € 43.386 x 0,3 aan dit vereveningsfonds.

6.2 Compensatiebijdrage parkeerplaatsen Centrumgebied

De nota Parkeernormen (geactualiseerd laatst in december 2021) en de interpretatie ervan door het college bepalen hoeveel parkeerplaatsen een bouwplan moet realiseren, en of als alternatief de ontbrekende parkeerplaatsen kunnen worden gecompenseerd door een bijdrage te betalen.



Afbeelding 4: Compensatiebijdrage parkeerplaatsen Centrumgebied

Bouwplannen in het centrumgebied die zelf onvoldoende parkeerplaatsen realiseren dienen per ontbrekende eenheid **€ 20.760** af te dragen. Dit is het tekort die de gemeente heeft betaald per parkeerplaats in het Stadshuispleingarage (dus het tekort na alle parkeeropbrengsten en exploitatiekosten mee te wegen). Met dit garage worden de ontbrekende parkeerplaatsen gecompenseerd.

Deze bijdrage wordt eveneens in decimalen berekend: bijvoorbeeld als een plan 0,3 eenheden ontbreekt, dan draagt het € 20.760 x 0,3 bij. Deze bijdrage wordt gestort in de voorziening Kostenverhaal Mobiliteitsoplossingen Centrumgebied. Het Waterlandkwartier wordt erbuiten gelaten omdat bouwplannen in dit ontwikkelgebied een compensatiebijdrage betalen die besteed zal worden aan een specifieke mobiliteitsoplossing in dit gebied.

7 Uitgangspunten en gemaakte keuzes

compensatiebijdragen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten en keuzes (zie bijlage 'Onderbouwing' 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 zowel het regulier kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) alsook de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow).
- Alleen zekere bestedingen worden verhaald: de gemeente verhaalt alleen dat deel van de kosten die met zekerheid wordt uitgevoerd. Ook verhaalt de gemeente geen onderhoud- of beheerskosten. Voor de compensatiebijdrages verhaalt de gemeente het reëel tekort dat ze draagt om de ontbrekende sociale huurwoningen en parkeerplaatsen te compenseren.
- Alle kosten die verhaald worden op basis van dit programma voldoen aan alle wettelijke eisen om publiekrechtelijk te worden verhaald. De gemeente streeft naar onderhandeld (vrijwillig) kostenverhaal, maar desnoods zet zij het publieke spoor in als er geen overeenstemming is.
- De gemeente ziet voorlopig af van de mogelijkheid om een evenredig deel van de bouwkosten van scholen en sportgebouwen te verhalen (ca € 48 miljoen). De 'grondkosten' (de bouw- en woonrijpe kavels die nodig zijn om deze voorzieningen te realiseren) worden wel verhaald.
- Alle kostenverhaalplichtige plannen worden gelijk behandeld.
- Zowel particuliere als gemeentelijke plannen waar het kostenverhaal niet is uitonderhandeld en waar nog geen vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie is. 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: alle kostenverhaalplichtige plannen betalen mee, ook de kleine.
- De gemeente ziet vooralsnog af van de mogelijkheid om het tarief financiële bijdrage te vragen aan de niet-kostenverhaalplichtige plannen die passen onder art. 8.20 Omgevingsbesluit (bv parkeer- en evenemententerreinen, windparken, zonne-akkers of de omzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen, aanleg campings en paardenbakken, ze liggen vooral in het buitengebied). Wanneer er echter initiatieven zijn met een grotere impact zal de gemeente heroverwogen wél een financiële bijdrage te vragen.
- De tarieven gebiedsoverstijgend 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 profijtlijke functies.
- Sociale huurwoningen van corporaties zijn vrijgesteld van de tarieven gebiedsoverstijgend.
- Macroaftopping is mogelijk op de tarieven gebiedsoverstijgend: Purmerend past desnoods macroaftopping toe op de tarieven gebiedsoverstijgend 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. Op de compensatiebijdragen sociale woningen en parkeerplaatsen wordt geen macroaftopping toegepast.

8 Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-waarde

Purmerend benut de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Een daarvan betreft de inbrengwaarde van grond in het publiekrechtelijk kostenverhaal. In art. 8.17 Omgevingsbesluit is opgenomen dat gemeenten nog steeds de onteigeningsprincipes mogen hanteren om de inbrengwaarde van grond te berekenen (middels taxaties), net zoals onder de Wro, maar dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen hanteren. Deze keuzevrijheid is nieuw t.o.v. de Wro. Als de gemeente de WOZ-waarde gebruikt, is er geen behoefte aan taxaties. Ook geeft de WOZ-waarde een meer accuraat beeld van de waarde van de huidige functies en gebouwen dan taxaties die gebaseerd zijn op de onteigeningsprincipes. Deze taxaties houden namelijk ook rekening met speculatieve grondtransacties en met de toekomstige bestemming.

Om deze redenen gaat Purmerend in geval van het publiekrechtelijk verhalen van kosten de inbrengwaarde van grond baseren op de WOZ-waarde wanneer deze beschikbaar is.

9 Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven en compensatiebijdragen

Hieronder wordt voor een voorbeeldig bouwplan de totale bijdrage berekend voor de gebiedsoverstijgende kosten en de compensatiebijdragen. Het betreft een bouwplan waarin het volgende programma wordt gerealiseerd: 350 m2 bvo sociale corporatie huurwoningen (6 eenheden), 450 m2 bvo middelduur huur

(8 eenheden), 500 m2 bvo vrije markt appartementen (8 eenheden), 200 m2 bvo winkelruimte in de begane grond, 200 m2 bvo gebouwde parkeerruimte onder het gebouw en 10 uitgifbare parkeerplaatsen op maaiveld.

Op basis van de op dit moment geldende nota Parkeernormen (geactualiseerd laatst in december 2021) moet de grondexploitant 3 ontbrekende parkeerplaatsen compenseren, en de grondexploitant realiseert 0,6 sociale huurwoningen van corporaties minder dan op basis van de Nota kaders en instrumenten woningbouw programmering uit 2019 zou moeten (30%, dus 6,6 eenheden).

De totale bijdrage wordt berekend alsof het plan gesitueerd is in ontwikkelgebied ZOB-II, in Centrum en in ontwikkelgebied Golfterrein, alles prijspeil 1-1-2025. Dit overzicht is exclusief de plangebonden kosten. De grondexploitant zou dus naast de hieronder gemelde totale bijdrage, ook nog een nader te berekenen bijdrage voor plangebonden kosten moeten betalen.

Programma	Plan ligt in ontwikkelgebied ZOB-II		Plan ligt in Centrum		Plan ligt in ontwikkelgebied Golfterrein	
	tarief	bijdrage	tarief	bijdrage	tarief	bijdrage
Sociale huur corporatie (m2 bvo)	350	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00
Middelklasse huur (m2 bvo)	450	€ 78,55	€ 55,365	€ 76,21	€ 34,291	€ 77,73
Vrije markt (m2 bvo)	500	€ 87,27	€ 43,636	€ 84,67	€ 42,337	€ 86,37
Winkelruimte (m2 bvo)	200	€ 59,78	€ 11,956	€ 58,00	€ 11,600	€ 59,16
Parkeerruimte onder gebouw (m2 bvo)	200	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00
Uitgifbare parkeerplaatsen maaiveld	10	€ 1.929	€ 19,287	€ 1,871	€ 18,713	€ 1,909
Subtotaal gebiedsoverstijgende		€ 180,283		€ 106,948		€ 109,063
Ontbrekende parkeerplaatsen Centrumgebied	3	n.v.t.	n.v.t.	€ 20,760	€ 62,280	n.v.t.
Ontbrekende woningen sociale huur	0,6	€ 40,386	€ 26,032	€ 40,386	€ 25,032	€ 43,386
Subtotaal compensatiebijdragen		€ 26,032		€ 88,311		€ 26,892
TOTALE BIJDRAGE		€ 196,257		€ 195,255		€ 135,117

Afbeelding 5: Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven en compensatiebijdrage

II Overzicht Documentenbijlagen

*Bijlagen bij het ontwerp Programma
Kostenverhaal en Financiële Bijdrage*

/join/id/regda-
ta/gm0439/2025/2795d4f892384486952c05bef68b0bbe/nld@2025-
04-04;09323943