

Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

Het college van burgemeester en wethouders van Enschede besluit:

Artikel I

1. Het bestaande beleid kostenverhaal in te trekken.
2. Het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen vast te stellen, zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

[Gereserveerd]

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking van dit besluit.

Aldus besloten op 3 juni 2025.

Tegen dit besluit kan geen beroep worden ingesteld.

Bijlage A

Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

1. Inleiding

Dit programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen en diens bijlagen geven aan op welke manier nieuwbouw en transformatieplannen een financiële bijdrage leveren aan de groeiopgave die de gemeente Enschede ambieert en is vastgesteld in de Omgevingsvisie. Dit als uitvloeisel van de wettelijke verplichting tot kostenverhaal. Hier worden de kosten uiteengezet die worden verhaald, en hoe de tarieven worden berekend. Ook leest u in de Bijlage 1 hoe het proces van behandeling van aanvragen omgevingsvergunning en verzoeken om omgevingsplanwijziging eruit ziet, en hoe het kostenverhaal daarin is verwerkt.

2. Waarom een Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen?

Enschede investeert de komende jaren veel om een aantrekkelijke stad te blijven en de groeiopgave in de Omgevingsvisie te faciliteren. Deze omgevingsvisie geeft richtinggevende voorstellen hoe Enschede er de komende jaren uit moet zien. Het schetst daarmee een kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in Enschede plaatsvinden. In dit toekomstbeeld zie je veel aandacht voor water, bodem, cultuurhistorie, landschap en groen. Niet alleen in het landelijk gebied, maar ook in de bestaande stad. Een stad die verstedelijkt langs knooppunten van openbaar vervoer en slim omgaat met energienetwerken. Een stad waar voldoende mogelijkheden zijn om te wonen en te werken. Waar in de wijken aandacht is voor gezond leven, ontmoeten en voorzieningen. Dat levert een hoge kwaliteit van leven voor onze inwoners op. Daarom zijn er de komende jaren investeringen nodig in openbare infrastructuur en voorzieningen, stadsvernieuwing, klimaatadaptatie, recreatie en betaalbare woningbouw.

De gemeente Enschede draagt het grootste deel van deze investeringen. In 2021 heeft Enschede een Strategische Investeringsagenda vastgesteld. Hiermee investeert de gemeente in prioritaire projecten die bijdragen aan de strategische opgaven van onze stad. Daarnaast zijn er nog diverse andere investeringsprogramma's voor o.a. Groen/Blauw, mobiliteit, recreatie en voorzieningen.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om voor (ver)bouwplannen die profiteren van deze investeringen én de oorzaak zijn dat deze investeringen gedaan worden (de kostenverhaalplichtige plannen), deze kosten volgens wettelijke criteria te verhalen op de initiatiefnemer (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, en kostensoortenlijst). Dit heet "regulier kostenverhaal" (afdeling 13.6 Ow). Dit geldt ook voor kosten voor planbegeleiding en direct aan het plan gerelateerde investeringen in infrastructuur (de 'plangebonden' kosten). Daarnaast mogen gemeenten onder de Omgevingswet ook een "financiële bijdrage" eisen voor investeringen die een functionele samenhang hebben met de (ver)bouwplannen (afdeling 13.7 Ow). Beide, het regulier kostenverhaal en de financiële bijdrage, noemen we 'kostenverhaal'. Voor de details over de wettelijke eisen zie Bijlage 2.

3. Wat is het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen?

Dit programma is de verdere uitwerking van de uitvoeringsparagraaf van de Omgevingsvisie en is onderdeel van de instrumenten die zijn opgenomen in de Nota Grondbeleid uit 2020. In bijlage 4 'Beleid Kostenverhaal' van deze nota werden eerder de kostenverhaaltarieven vastgelegd. Dit programma vervangt deze bijlage 4 en legt nieuwe tarieven vast. Wat met de middelen is gedaan die tot nu toe zijn ontvangen op basis van die bijlage 4 'Beleid Kostenverhaal' van de Nota Grondbeleid uit 2020, wordt verantwoord in bijlage 2 van dit programma.

4. Voorkeur voor private spoor, maar desnoods past Enschede het publieke spoor toe

De gemeente Enschede heeft de voorkeur om het kostenverhaal via privaatrechtelijke overeenkomsten (private spoor) te regelen. Maar de kostenverhaaltarieven van dit programma voldoen aan alle wettelijke eisen en kunnen ook publiekrechtelijk worden verhaald (publiek spoor) indien nodig. Zie de bijlage 2 voor een gedetailleerde omschrijving van deze wettelijke eisen en hoe Enschede hieraan voldoet. Als de gemeente geen overeenkomst via het private spoor kan sluiten, zal zij het publieke spoor volgen om het kostenverhaal te waarborgen.

5. Mijn initiatief past niet binnen het omgevingsplan, welke kosten kan ik verwachten?

U wilt bouwen of een functie van een gebouw of grond wijzigen, maar uw initiatief past niet binnen het geldende omgevingsplan? Dat hoeft in principe geen belemmering te zijn. Als u uw initiatief heeft ingediend dan zal de gemeente dit beoordelen en kan ze onder voorwaarden meewerken aan het wijzigen van het

omgevingsplan of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) om uw initiatief mogelijk te maken. Hierbij kijkt de gemeente of en hoe uw plan bijdraagt aan haar ambities, neergelegd in de Omgevingsvisie, programma's en ander vigerend beleid. Verder is een belangrijke voorwaarde dat goed geregeld is dat de kosten die de gemeente maakt om uw ontwikkeling mogelijk te maken en waarvan u profijt heeft, of waarmee in ieder geval een functionele samenhang is, aan u worden doorberekend. Deze kosten betreffen:

- Plangebonden kosten:
 - Plankosten
 - Direct aan uw plan gerelateerde investeringen in infrastructuur
 - Nadeelcompensatie en andere schades
- Fondsbijdrages:
 - Parkeerbonds
 - Bijdrage fonds landelijk gebied
- Gebiedsoverstijgende kosten:
 - Regulier kostenverhaal afdeling 13.6 Ow
 - Financiële bijdrage afdeling 13.7 Ow

6. Welke kosten moet ik betalen? Plangebonden kosten 6

6.1 Introductie Plangebonden kosten

Hieronder is kort weergegeven welke plangebonden kosten die de gemeente maakt om uw initiatief mogelijk te maken aan u worden doorberekend. Deze kosten worden per initiatief berekend, omdat de kosten afhangen van de specifieke eigenschappen van elk plan.

6.2 Ambtelijke plankosten

Dit zijn de kosten voor de ambtelijke inzet die nodig is om een initiatief (dat niet passend is in het omgevingsplan) planologisch mogelijk te maken en te toetsen aan de ambities uit de omgevingsvisie en ander relevant beleid. Plankosten moeten niet verward worden met bouwleges, die bedoeld zijn voor de bouwkundige beoordeling van het bouwplan, zoals bijvoorbeeld bouw- en brandveiligheid van het gebouw. Wellicht is er ook nog een andere omgevingsvergunning nodig voor uw initiatief (denk aan een vergunning voor het kappen van een boom of het aanleggen van een uitweg bijvoorbeeld) waarvoor u dan ook leges verschuldigd bent.

Om uw initiatief planologisch mogelijk te maken moet het omgevingsplan (gedeeltelijk) gewijzigd worden of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend worden. Hiervoor is aanvullend onderzoek en afstemming met interne en externe partijen noodzakelijk. Deze plankosten brengt de gemeente in rekening op meerdere momenten. Startpunt voor kostenverhaal is de nieuwe initiatievenbrief, waarbij er een voorschot gevraagd wordt. Zie bijlage 1 voor meer details over het proces van kostenverhaal.

6.3 Nadeelcompensatie en andere schades

Er kan sprake zijn van schade die uw plan veroorzaakt bij omliggende eigenaren (nadeelcompensatie). Uitgangspunt is altijd dat deze schade door u betaald wordt. De gemeente spreekt, in alle gevallen, in een overeenkomst met u af dat een eventueel geslaagd verzoek om nadeelcompensatie voor uw rekening en risico is. Daarnaast wordt gevraagd om een bankgarantie of een depotovereenkomst als de gemeente de kans op nadeelcompensatie aanzienlijk acht. Ook andere schades (bv aan de openbare ruimte) worden via overeenkomst aan u doorberekend.

6.4 Kosten van fysieke ingrepen direct gerelateerd aan uw plan

Dit zijn kosten in infrastructuur die de gemeente maakt om uw initiatief te kunnen realiseren. Ze liggen ook bijna altijd binnen uw plangebied of net daarbuiten. Denk bijvoorbeeld aan de aansluiting op de riolering, op de openbare weg of de rotonde om de hoek. In beginsel voeren initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit. Als de gemeente hiervoor kosten moet maken, brengt ze de werkelijk gemaakte kosten voor 100% in rekening. Mocht echter blijken dat ook andere initiatiefnemers met hun plannen profijt hebben van deze ingreep, dan kan de gemeente een verdeelsleutel van deze kosten vastleggen. Zodat u voor uw plan alleen een proportioneel deel betaalt.

7. Welke kosten moet ik betalen? Fondsbijdragen

7.1 Introductie Fondsbijdragen

Hieronder is kort weergegeven welke kosten aan fondsbijdragen u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken. Deze fondsbijdragen worden ook altijd per geval berekend wanneer u uw initiatief indient omdat ze afhankelijk zijn van de specifieke eigenschappen van uw plan.

7.2 Bijdrage Parkeerbonds

In de Verordening Duurzame Mobiliteit, geldend vanaf 12 april 2023, en in de Nota Parkeernormen Enschede 2017, update 2020 en opvolgers wordt voorgeschreven hoe de parkeereis per nieuwbouwplan wordt berekend en wat de mogelijkheden zijn om deze parkeereis af te kopen wanneer hier niet aan voldaan kan worden. De afkooptarieven worden apart in een raadsbesluit vastgesteld, op dit moment is dat € 12.775 excl. BTW per parkeerplaats (prijsspeil 1-1-2025), waarbij de bijdrage incl. BTW gefactureerd zal worden. Jaarlijks wordt deze bijdrage geïndexeerd en bij de kredietaanvraag van het mobiliteitsfonds vastgesteld.

7.3 Bijdrage Fonds Landelijk Gebied

In de Gids Buitenkans uit 2022 (blz. 28 e.v.) en de eventuele opvolger daarvan is een Rood voor Rood regeling opgenomen waarbij het mogelijk is om onder voorwaarden bestaande (landbouw) gebouwen, die niet meer in gebruik zijn, te slopen en daarvoor in de plaats nieuwbouw te bouwen. Als initiatiefnemers daarbij onvoldoende investeren in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dan kan de gemeente een nader te bepalen afdracht aan het Fonds Landelijk gebied vragen.

8. Welke kosten moet ik betalen? Gebiedsoverstijgende tarieven

8.1- Tarieven gebiedsoverstijgend: Enschede stad en Glanerbrug

Dit zijn kosten van maatregelen in openbare infrastructuur en voorzieningen, klimaatadaptatie, recreatie, betaalbare woningbouw etc. die concrete ontwikkelgebieden overstijgen. Het gaat niet om kleine interventies maar om investeringen die grotere gebieden dienen. Ze worden proportioneel doorberekend aan alle initiatieven in deze gebieden die er profijt van hebben. Ze zijn de optelsom van een tarief 'regulier' kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) en een tarief financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow).

Van de in totaal ca € 323 miljoen aan verwachte investeringen, kan de gemeente op basis van wettelijke criteria maximaal ca. € 51 miljoen verhalen. Voor meer details zie de bijlagen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om niet het maximale bedrag te verhalen, dat op basis van wetgeving doorberekend mag worden. De gemeente heeft ervoor gekozen om op de gebiedsoverstijgende kosten een korting te geven van 50%. Dit om de nieuwbouwproductie niet te belemmeren.

In de onderstaande tabel zijn de tarieven per functie voor het gebied Enschede-stad en Glanerbrug weergegeven inclusief de 50% korting op de gebiedsoverstijgende kosten. De gedetailleerde tabel inclusief de wettelijke grondslagen zijn te vinden in de bijlage 5.

NIEUWE TARIEVEN ENSCHUDE-STAD GLANERBRUG	
TARIEVEN GEWOGEN EENHEID	€ 41,08
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)	
woningen commercieel	€ 41,08
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 27,40
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 20,54
Commerciële publieke functies	€ 43,36
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00

Een rekenvoorbeeld van de hoogte van de gebiedsoverstijgende bijdrage van een fictief bouwplan in Enschede-stad Glanerbrug is te vinden in paragraaf 11. Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven (en gebiedseigen Rigtersbleek).

8.2 Tarieven gebiedsoverstijgend: Rigtersbleek

Dit zijn kosten van maatregelen in openbare infrastructuur en voorzieningen, klimaatadaptatie, recreatie, betaalbare woningbouw etc. die concrete ontwikkelgebieden overstijgen. Het gaat niet om kleine interventies maar om investeringen die grotere gebieden dienen. Ze worden proportioneel doorberekend aan alle initiatieven in deze gebieden die er profijt van hebben. Ze zijn de optelsom van een tarief 'regulier' kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) en een tarief financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow).

Voor het ontwikkelgebied Rigtersbleek zijn ook de kosten van de herstructurering van bedrijventerrein naar een woonlocatie in deze tarieven opgenomen. Deze kosten zijn gebiedseigen en niet gebiedsoverstijgend omdat ze alleen nodig zijn en nuttig zijn voor de Rigtersbleek. Om deze reden is het tarief voor Rigtersbleek, aanzienlijk hoger dan in de rest van de gemeente.

Van de in totaal ca € 323 miljoen aan verwachte investeringen, kan de gemeente op basis van wettelijke criteria maximaal ca. € 51 miljoen verhalen. Voor meer details zie de Bijlage.

De gemeente heeft ervoor gekozen om niet het maximale bedrag te verhalen, dat op basis van wetgeving doorberekend mag worden. De gemeente heeft ervoor gekozen om op de gebiedsoverstijgende kosten een korting te geven van 50%. Dit om de nieuwbouwproductie niet te belemmeren. De gebiedseigen kosten die nodig en alleen van nut zijn voor Rigtersbleek worden wel volledig verhaald, hier wordt geen korting toegepast.

In de onderstaande tabel zijn de tarieven per functie voor het gebied Rigtersbleek weergegeven inclusief de 50% korting op de gebiedsoverstijgende kosten. De gedetailleerde tabel inclusief de wettelijke grondslagen zijn te vinden in de bijlage 5.

NIEUWE TARIEVEN RIGTERSBLEEK		
	<u>Gebiedseigen</u>	<u>gebiedsoverstijgend</u>
TARIEVEN GEWOGEN EENHEID	€ 77,44	€ 41,08
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)		
woningen commercieel	€ 77,44	€ 41,08
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 51,65	€ 27,40
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 38,72	€ 20,54
Commerciële publieke functies	€ 81,73	€ 43,36
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00	€ 0,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00	€ 0,00

Een rekenvoorbeeld van de hoogte van de gebiedsoverstijgende en gebiedseigen bijdrage van een fictief bouwplan in Rigtersbleek is te vinden in paragraaf 11. Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven (en gebiedseigen Rigtersbleek)

8.3 Tarieven gebiedsoverstijgend: Buitengebied

Dit zijn kosten van maatregelen in openbare infrastructuur en voorzieningen, klimaatadaptatie, recreatie, betaalbare woningbouw etc. die concrete ontwikkelgebieden overstijgen. Het gaat niet om kleine interventies maar om investeringen die grotere gebieden dienen. Ze worden proportioneel doorberekend aan alle initiatieven in deze gebieden die er profijt van hebben. Ze zijn de optelsom van een tarief 'regulier' kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) en een tarief financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow).

Van de in totaal ca € 323 miljoen aan verwachte investeringen, kan de gemeente op basis van wettelijke criteria maximaal ca. € 51 miljoen verhalen. Voor meer details zie de bijlagen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om niet het maximale bedrag te verhalen, dat op basis van wetgeving doorberekend mag worden. De gemeente heeft ervoor gekozen om op de gebiedsoverstijgende kosten een korting te geven van 50%. Dit om de nieuwbouwproductie niet te belemmeren.

In de onderstaande tabel zijn de tarieven per functie voor het Buitengebied weergegeven inclusief de 50% korting op de gebiedsoverstijgende kosten. De gedetailleerde tabel inclusief de wettelijke grondslagen zijn te vinden in de bijlage 5.

NIEUWE TARIEVEN BUITENGEBIED	
TARIEVEN GEWOGEN EENHEID	€ 35,03
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)	
woningen commercieel	€ 35,03
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 23,37
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 17,52
Commerciële publieke functies	€ 36,98
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00

Een rekenvoorbeeld van de hoogte van de gebiedsoverstijgende bijdrage van een fictief bouwplan in het Buitengebied is te vinden in paragraaf 11. Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven (en gebiedseigen Rigtersbleek).

8.4 Tarieven gebiedsoverstijgend: Boekelo

Dit zijn kosten van maatregelen in openbare infrastructuur en voorzieningen, klimaatadaptatie, recreatie, betaalbare woningbouw etc. die concrete ontwikkelgebieden overstijgen. Het gaat niet om kleine interventies maar om investeringen die grotere gebieden dienen. Ze worden proportioneel doorberekend aan alle initiatieven in deze gebieden die er profijt van hebben. Ze zijn de optelsom van een tarief 'regulier' kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) en een tarief financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow).

Van de in totaal ca € 323 miljoen aan verwachte investeringen, kan de gemeente op basis van wettelijke criteria maximaal ca. € 51 miljoen verhalen. Voor meer details zie de bijlagen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om niet het maximale bedrag te verhalen, dat op basis van wetgeving doorberekend mag worden. De gemeente heeft ervoor gekozen om op de gebiedsoverstijgende kosten een korting te geven van 50%. Dit om de nieuwbouwproductie niet te belemmeren.

In de onderstaande tabel zijn de tarieven per functie voor het gebied Boekelo weergegeven inclusief de 50% korting op de gebiedsoverstijgende kosten. De gedetailleerde tabel inclusief de wettelijke grondslagen zijn te vinden in de bijlage 5.

NIEUWE TARIEVEN BOEKELO	
TARIEVEN GEWOGEN EENHEID	€ 35,03
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)	
woningen commercieel	€ 35,03
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 23,37
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 17,52
Commerciële publieke functies	€ 36,98
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00

Een rekenvoorbeeld van de hoogte van de gebiedsoverstijgende bijdrage van een fictief bouwplan in Boekelo is te vinden in paragraaf 11. Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven (en gebiedseigen Rigtersbleek)

8.5 Tarieven gebiedsoverstijgend: Lonneker

Dit zijn kosten van maatregelen in openbare infrastructuur en voorzieningen, klimaatadaptatie, recreatie, betaalbare woningbouw etc. die concrete ontwikkelgebieden overstijgen. Het gaat niet om kleine inter-

venties maar om investeringen die grotere gebieden dienen. Ze worden proportioneel doorberekend aan alle initiatieven in deze gebieden die er profijt van hebben. Ze zijn de optelsom van een tarief 'regulier' kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) en een tarief financiële bijdrage (afdeling 13.7 Ow).

Van de in totaal ca € 323 miljoen aan verwachte investeringen, kan de gemeente op basis van wettelijke criteria maximaal ca. € 51 miljoen verhalen. Voor meer details zie de bijlagen.

De gemeente heeft ervoor gekozen om niet het maximale bedrag te verhalen, dat op basis van wetgeving doorberekend mag worden. De gemeente heeft ervoor gekozen om op de gebiedsoverstijgende kosten een korting te geven van 50%. Dit om de nieuwbouwproductie niet te belemmeren.

In de onderstaande tabel zijn de tarieven per functie voor het gebied Lonneker weergegeven inclusief de 50% korting op de gebiedsoverstijgende kosten. De gedetailleerde tabel inclusief de wettelijke grondslagen zijn te vinden in de bijlage 5.

NIEUWE TARIEVEN LONNEKER	
TARIEVEN GEWOGEN EENHEID	€ 35,03
TARIEVEN PER FUNCTIE (M2 BVO)	
woningen commercieel	€ 35,03
Woningen middensegment huur en sociale huurwoningen van beleggers	€ 23,37
Woningen sociale huur van corporaties	€ 0,00
Kantoor- en bedrijfsruimte	€ 17,52
Commerciële publieke functies	€ 36,98
Maatschappelijke voorzieningen	€ 0,00
Gebouwde parkeerruimte	€ 0,00

Een rekenvoorbeeld van de hoogte van de gebiedsoverstijgende bijdrage van een fictief bouwplan in Lonneker is te vinden in paragraaf 11. Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven (en gebiedseigen Rigtersbleek)

9. Uitgangspunten en gemaakte keuzes tarieven gebiedsoverstijgend

De tarieven gebiedsoverstijgend (inclusief de gebiedseigen kosten in Rigtersbleek) zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten en keuzes (zie de bijlage, sub-bijlage 2 voor meer details):

- Dit programma wordt vastgesteld als programma dat een kerninstrument is op grond van de Omgevingswet en zoals genoemd in de Omgevingsvisie, hiermee wordt de nodige juridische dekking geboden om kosten door te rekenen niet alleen als regulier kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) maar ook als financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow).
- De gemeente verhaalt alleen dat deel van de kosten dat met zekerheid wordt uitgevoerd. Ook verhaalt de gemeente geen onderhoud- of beheerskosten.
- De gemeente geeft verder een 50% korting op de maximaal verhaalbare tarieven van gebiedsoverstijgende investeringen, teneinde de bouwproductie niet te belemmeren. Deze korting is niet van toepassing op de gebiedseigen kosten die nodig en van nut zijn voor de herstructurering van het bedrijfsgebied Rigtersbleek naar wonen.
- Alle kostenverhaalplichtige plannen worden gelijk behandeld:
 - Zowel particuliere als gemeentelijke plannen: alle nieuwbouwplannen betalen de nieuwe tarieven gebiedsoverstijgend. Een uitzondering wordt gemaakt voor particuliere plannen waarin het kostenverhaal reeds is uit onderhandeld in een anterieure overeenkomst wanneer dit programma wordt vastgesteld en voor gemeentelijke plannen waarvan de grondexploitatie reeds is vastgesteld door de raad. Partijen die bouwen op kavels die de gemeente uitgeeft binnen het kader van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van betaling. Hier wordt het kostenverhaal namelijk aan de gemeentelijke grondexploitatie doorberekend, niet aan de koper van de uitgiftekavel.
 - Alle kostenverhaalplichtige plannen betalen mee, ook de kleine, ongeacht de locatie binnen de gemeente. De gemeente kan hier een uitzondering maken wanneer plannen vrijgesteld mogen worden van het kostenverhaal op basis van art. 8.14 Omgevingsbesluit en de gemeente ook daartoe besluit. Dit is geen automatisme.
- Voor niet-kostenverhaalplichtige plannen die onder art. 8.20 Ob vallen vraagt de gemeente wel de financiële bijdrage. De hoogte van deze bijdrage is in dit geval maatwerk en wordt bepaald aan de hand van de project specifieke eigenschappen wanneer er sprake is van een concrete aanvraag.

- De tarieven 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, maatschappelijke niet commerciële voorzieningen en gebouwde parkeergebouwen zijn vrijgesteld van de tarieven gebiedsoverstijgend.
- Bij sloop of hergebruik van bestaande gebouwen past Enschede een korting toe ('addendum'-korting), waarbij alleen voor het toegevoegde programma betaald moet worden.
- Macro-aftopping (totale kosten mogen totale opbrengsten niet overstijgen) via het private spoor is mogelijk: Enschede past desnoods macro-aftopping 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. Macro-aftopping is dus geen vanzelfsprekendheid. Deze situatie zal zich vermoedelijk slechts sporadisch voordoen omdat de tarieven relatief laag zijn.
- Financiële administratie: de bijdragen gebiedsoverstijgend worden gestort in een bestemmingsreserve en kunnen niet worden besteed aan investeringen buiten de investeringen die zijn opgenomen in deze nota (zie bijlage 3). Deze bestemmingsreserve is dus 'gelabeld'. Binnen deze reserve kunnen we ook de separate investeringen administreren. Hiermee wordt gewaarborgd dat de gestorte bijdragen besteed worden aan de investeringen waarvoor ze gevraagd zijn.

10. Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ-Waarde

Enschede benut de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Eén 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, zijn er geen dure en tijdrovende taxaties nodig. 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 een eventuele toekomstige bestemming. Om deze redenen gaat Enschede in geval van het publiekrechtelijk verhalen van kosten, de inbrengwaarde van grond baseren op de WOZ-waarde als deze beschikbaar is.

11. Voorbeeldberekening gebiedsoverstijgende tarieven (en gebiedseigen Rigtersbleek)

Hieronder wordt voor een voorbeeld bouwplan de totale bijdrage berekend voor de gebiedsoverstijgende kosten (en de gebiedseigen kosten in Rigtersbleek). Het betreft een bouwplan waarin het volgende programma wordt gerealiseerd: 410 m2 bvo sociale corporatie huurwoningen (7 eenheden), 450 m2 bvo middensegment huur (8 eenheden) en 440 m2 bvo vrije markt appartementen (7 eenheden), 200 m2 bvo winkelruimte in de begane grond en 200 m2 bvo gebouwde parkeerruimte onder het gebouw. Om dit programma te realiseren, moet een bestaand gebouw worden gesloopt (600 m2 bvo sociale huur, 200 m2 bvo vrije markt appartementen en 100 m2 bvo winkelruimte).

PROGRAMMA		
	Te slopen/hergebruiken huidig gebouw (m2 bvo)	Nieuwbouw programma (m2 bvo)
Sociale huur corporatie	600	410
Middensegment huur		450
Vrije markt	200	440
Winkelruimte	100	200
Parkeergarage		200

De totale bijdrage wordt berekend alsof het plan gesitueerd is de Rigtersbleek, in de rest van Enschede stad en Glanerbrug, en in het Buitengebied, Boekelo of Lonneker. Voor de Rigtersbleek zijn er twee tarieven: een voor de gebiedseigen kosten op deze locatie, en een voor de gebiedsoverstijgende kosten die gelijk zijn aan de rest van Enschede stad en Glanerbrug. Er wordt ook de korting berekend vanwege het slopen van het bestaande gebouw (Addendumkorting). Alles prijspeil 1 januari 2025. Jaarlijks zullen de tarieven met CPI worden geïndexeerd.

De plangebonden kosten zijn in principe p.m., met een nuance: de kosten van fysieke ingrepen direct gebonden aan het plan (gebiedseigen kosten, onderdeel van de plangebonden kosten) zijn voor de Rigtersbleek wel opgenomen in dit Programma en worden in dit overzicht wel berekend. Voor de andere gebieden zijn de gebiedseigen kosten dus ook p.m., samen met de rest van de plangebonden kosten. En de eventuele bijdrage aan het Parkeerfonds en Fonds Landelijk Gebied zijn altijd p.m..

Op de totale bijdrage kan de gemeente uiteindelijk een korting geven op basis van macroaftopping: als de totale bijdrage (plangebonden incl gebiedseigen + gebiedsoverstijgend + evt parkeerfonds + evt fonds landelijk gebied) hoger is dan de opbrengst van het plan, dan kan de gemeente (geen automatisme) een korting geven.

Uitkomsten rekenvoorbeeld bouwplan in gebied Rigetersbleek:

PLAN LIGT IN RICHTERSBLEEK					
	tarief gebiedseigen	tarief gebiedsoverstijgend	Bijdrage zonder addendumkorting	Addendumkorting	
Ambtelijke plankosten					p.m.
Nadeelcompensatie en andere schades					p.m.
Kosten fysieke Ingrepen direct gerelateerd (gebiedseigen)					
Sociale huur corporatie	€ 0,00		€ 0	€ 0	€ 0
Middensegment huur	€ 51,65		€ 23.242	€ 0	€ 23.242
Vrije markt	€ 77,44		€ 34.072	€ 15.487	€ 18.585
Winkelruimte	€ 81,73		€ 16.347	€ 8.173	€ 8.173
Parkeergarage	€ 0,00		€ 0	€ 0	€ 0
totaal gebiedseigen					€ 50.000
Bijdrage Parkeerfonds					p.m.
Bijdrage Fonds Landelijk Gebied					p.m.
Gebiedsoverstijgende kosten					
Sociale huur corporatie		€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0
Middensegment huur		€ 27,40	€ 12.330	€ 0	€ 12.330
Vrije markt		€ 41,08	€ 18.075	€ 8.216	€ 9.859
Winkelruimte		€ 43,36	€ 8.672	€ 4.336	€ 4.336
Parkeergarage		€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0
totaal gebiedsoverstijgend					€ 26.524
Totaal					€ 76.525 plus 4 x p.m.

Uitkomsten rekenvoorbeeld bouwplan in gebied Enschede-stad Glanerbrug:

PLAN LIGT IN ENSCHEDE-STAD EN GLANERBRUG					
	tarief gebiedseigen (niet vastgelegd in Programma)	tarief gebiedsoverstijgend	Bijdrage zonder addendumkorting	Addendumkorting	
Ambtelijke plankosten					p.m.
Nadeelcompensatie en andere schades					p.m.
Kosten fysieke Ingrepen direct gerelateerd (gebiedseigen)					p.m.
Bijdrage Parkeerfonds					p.m.
Bijdrage Fonds Landelijk Gebied					p.m.
Gebiedsoverstijgende kosten					
Sociale huur corporatie		€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0
Middensegment huur		€ 27,40	€ 12.330	€ 0	€ 12.330
Vrije markt		€ 41,08	€ 18.075	€ 8.216	€ 9.859
Winkelruimte		€ 43,36	€ 8.672	€ 4.336	€ 4.336
Parkeergarage		€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0
totaal gebiedsoverstijgend					€ 26.524
Totaal					€ 26.524 plus 5 x p.m.

Uitkomsten rekenvoorbeeld bouwplan in Buitengebied, Lonneker of Boekelo:

PLAN LIGT IN BUITENGEBOED, BOEKELO OF LONNEKER					
	tarief gebiedseigen (niet vastgelegd in Programma)	tarief gebiedsoverstijgend	Bijdrage zonder addendumkorting	Addendumkorting	
Ambtelijke plankosten					p.m.
Nadeelcompensatie en andere schades					p.m.
Kosten fysieke Ingrepen direct gerelateerd (gebiedseigen)					p.m.
Bijdrage Parkeerfonds					p.m.
Bijdrage Fonds Landelijk Gebied					p.m.
Gebiedsoverstijgende kosten					
Sociale huur corporatie		€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0
Middensegment huur		€ 23,37	€ 10.515	€ 0	€ 10.515
Vrije markt		€ 35,03	€ 15.414	€ 7.007	€ 8.408
Winkelruimte		€ 36,98	€ 7.395	€ 3.698	€ 3.698
Parkeergarage		€ 0,00	€ 0	€ 0	€ 0
totaal gebiedsoverstijgend					€ 22.621
Totaal					€ 22.621 plus 5 x p.m.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Bijlagen I -VI Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/11pdf0c666b31-98b0-470f-8e50-b87491505ed9/nld@2025-06-10;35
<i>boekelo</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/11giof688505f-a677-4fef-b036-1e9fc9f1c39b/nld@2025-06-10;7
<i>buitengebied</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/11gio72eb59ff-6605-4b91-87ef-c3fbcef115b9/nld@2025-06-10;6
<i>enschede-stad en glanerbrug</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/11gio63ff6959-8cc6-41d1-a554-08943f98c3f4/nld@2025-06-10;5
<i>lonneker</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/11gio6f001d2b-7525-4cf9-b7bb-decf831dc169/nld@2025-06-10;4
<i>rigtersbleek</i>	/join/id/regdata/gm0153/2025/11gioa590d570-4801-4ec3-91ef-d0174f5d9d55/nld@2025-06-10;3

Bijlage II Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen gemeente Enschede

Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen gemeente Enschede

Bijlagen I -VI Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.pdf