



Programma Kostenverhaal Almere 2025. Elke ruimtelijke ontwikkeling draagt bij!

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Almere

BESLUIT,

Artikel I

Het Programma Kostenverhaal Almere 2025 is opgenomen in 'bijlage A'.

Artikel II

Burgemeester en wethouders hebben in hun vergadering van 16 september 2025 het Programma Kostenverhaal 2025 vastgesteld. In het Programma Kostenverhaal Almere 2025 is vastgelegd welke rekenregels en uitgangspunten gelden voor kostenverhaal bij marktinitiatieven. Daarnaast worden ook vereveningsbijdragen voor sociale woningbouw en voor mobiliteit Hart van de Stad geïntroduceerd, waardoor het voor marktpartijen gemakkelijker wordt om op eigen grond hun projecten tot stand te brengen.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van B en W op 16 september 2025.

College van burgemeester en wethouders,



Bijlage A

Programma Kostenverhaal Almere. Elke ruimtelijke ontwikkeling draagt bij!

01 Inleiding

De gemeente Almere heeft grote ambities en blijft groeien. Niet alleen in nieuwe wijken, maar ook in de bestaande delen van de stad gebeurt van alles. De gemeente heeft altijd zelf het voortouw genomen in het ontwikkelen van gebieden, van de eerste huizen in stadsdeel Haven in 1976 tot de grote nieuwe gebieden zoals Duin, Stadstuinen en Nobelhorst van nu.

Om als gemeente onze ambities waar te maken, moeten we (blijven) investeren in voorzieningen, en dat kost geld. De gemeente kan en hoeft deze kosten echter niet alleen te dragen. Daarom verhalen we een deel van deze kosten op nieuwbouwplannen. Deze bijdragen gebruikt de gemeente vervolgens om de voorzieningen (mede) te kunnen financieren en aan te kunnen leggen.

Doel van het programma kostenverhaal

Dit programma heeft tot doel het gemeentelijk beleid met betrekking tot kostenverhaal en financiële bijdragen voor initiatiefnemers van bouwplannen vast te leggen, waaronder particulieren, bedrijven en ontwikkelaars die op eigen grond willen bouwen. De gemeente wil graag met initiatiefnemers afspraken maken in de anterieure fase en een publiekrechtelijke spoor voorkomen. Het programma richt zich dan ook op het anterieure traject. Het streven is om duidelijkheid te verschaffen aan deze initiatiefnemers door middel van een helder omschreven proces. Dit is niet alleen in het belang van de gemeente, maar ook van de initiatiefnemers zelf. Het Programma Kostenverhaal legt tevens de benodigde bijdragen van de (particuliere) initiatiefnemers vast, waarbij de hoogte van deze bijdragen afhankelijk is van diverse factoren, zoals de omvang en kenmerken van het initiatief, de ambities van de gemeente, noodzakelijke investeringen en de wijze van kostenverdeling. Hiermee biedt het programma gedetailleerd inzicht in deze relevante factoren.

Belang van dit Programma Kostenverhaal

Dit programma dient als instrument om een consistente en eerlijke werkwijze te waarborgen. Initiatiefnemers krijgen door het Programma Kostenverhaal vooraf duidelijkheid over wat zij kunnen verwachten. Het is dus niet alleen een instrument voor initiatiefnemers maar ook een hulpmiddel voor de gemeente zelf om een gestructureerd en helder beleid te voeren op het gebied van kostenverhaal.

Waarom kosten worden verhaald

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving, zoals bouwplannen. Voor die bouwplannen zal ook de gemeente vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De initiatiefnemers van die bouwplannen profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het ook eerlijk om de kosten te verhalen op die initiatiefnemers.

Leeswijzer

Het Programma Kostenverhaal is een uitgebreid technisch verhaal. Om het overzichtelijk te houden is dit programma opgedeeld in twee delen.

- Dit hoofddocument: het Programma Kostenverhaal, dat een transparante en begrijpelijke uiteenzetting op hoofdlijnen geeft van de manier waarop kosten worden verhaald en de gevolgen voor initiatiefnemers.
- Een aparte **Bijlage** met daarin de volledige onderbouwing van de Programma Kostenverhaal. In de bijlage is een meer uitgebreide toelichting op de berekening en toedeling van de kosten opgenomen. Ook bevat de bijlage een verdere toelichting van de juridische grondslag van kostenverhaal.

Het document voor u betreft de Programma Kostenverhaal. Dit document is verder opgedeeld in drie hoofdstukken die elk specifieke onderdelen van het Programma Kostenverhaal belichten.



Figuur 1



De opbouw van het Programma Kostenverhaal schematisch weergegeven

In hoofdstuk twee beschrijven wij de kaders van onze werkwijze, methodieken en de diverse soorten kosten die verhaald kunnen worden. Hoofdstuk drie biedt een praktisch voorbeeld van de gehanteerde methodiek, waardoor de lezer concreet zicht krijgt op hoe deze wordt toegepast. Het vierde hoofdstuk behandelt de besluitvorming en verantwoording van de gemeente die gepaard gaan met het Programma Kostenverhaal.

Het programma ziet primair toe op het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst met een particuliere initiatiefnemer. Indien er sprake is van publiekrechtelijk kostenverhaal wordt deze omvat door een omgevingsplan, projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit.

Dit betekent niet dat kostenverhaal niet plaatsvindt indien de gemeente zelf initiatiefnemer is. In dat geval is sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. Dat wordt in hoofdstuk 3 van dit programma verder uitgewerkt.

02 Het programma kostenverhaal

In dit hoofdstuk beschrijven wij de kaders van onze werkwijze, methodieken en de diverse soorten kosten die verhaald kunnen worden.

02.01 De meerwaarde van het Programma Kostenverhaal

Met het opstellen van dit Programma Kostenverhaal zorgen we voor:

1. Een uniforme werkwijze;
2. Een heldere onderbouwing van bijdragen en eventuele uitzonderingen;
3. Het tegengaan van ongewenste speculatie bij de aankoop van vastgoed;
4. Duidelijke en specifieke aanwending van de opbrengsten van kostenverhaal.

Wat is de aanleiding voor kostenverhaal?

Vastgoed kent twee waarden: ten eerste de huidige waarde, waarbij wordt uitgegaan van het huidige gebruik en bestemming, en ten tweede de toekomstige waarde, waarbij wordt uitgegaan van herontwikkeling en verandering van bestemming en bebouwing.

De waardeestijging die veelal gepaard gaat met de verandering van de bestemming en bebouwing wordt normaliter verdeeld tussen de eigenaar van het vastgoed en de projectontwikkelaar. De gemeente mag die winst niet afroemen. Maar die waardeestijging wordt ook beïnvloed door investeringen die de gemeente doet in kwaliteitsverbetering van bijvoorbeeld de infrastructuur, de openbare ruimte of sociale en maatschappelijke voorzieningen. Vastgoedeigenaren hebben hier profijt van, zonder eraan mee te betalen. De wetgever heeft de gemeente instrumenten gegeven om een redelijk deel van deze gemeentelijke investeringen te verhalen op particuliere ontwikkelingen. Dat noemen we kostenverhaal. Een goede systematiek van kostenverhaal zorgt voor:

Ad. 1. Een uniforme werkwijze

Het Programma Kostenverhaal legt uit hoe het kostenverhaal voor particuliere initiatieven wordt toegepast. Daarmee krijgt het Programma Kostenverhaal ook een plek binnen de Integrale Aanpak Transformaties



(het IAT), de werkwijze voor transformaties in Almere. Op basis van dit Programma Kostenverhaal en bijbehorende bijlage weet iedere initiatiefnemer al vroegtijdig wat er van hem gevraagd wordt, en kan daar bij de eerste investeringsbeslissing al rekening mee houden.

Ad. 2. Een heldere onderbouwing van bijdragen en eventuele uitzonderingen

Met een heldere onderbouwing wordt discussie achteraf voorkomen. Duidelijk moet zijn waarom bepaalde bijdragen worden gevraagd of wanneer er sprake is van een uitzondering. Daarom omschrijft dit Programma Kostenverhaal voor welke publieke investeringen een bijdrage wordt gevraagd en hoe deze bijdrage wordt bepaald. Ook zijn eventuele uitzonderingen toegelicht zodat duidelijk is wanneer dit van toepassing is en wie hierover gaat.

Ad. 3. Het tegengaan van ongewenste speculatie bij de aankoop van vastgoed

Transformatie van bestaand vastgoed levert in de meeste gevallen een flinke waardestijging op. Denk aan een verouderd één laags bedrijfspand dat kan worden vervangen door een appartementengebouw met een veel hogere waarde. Gebruikelijk is dat de initiatiefnemer een deeltje van die waardestijging deelt met de eigenaar van het verouderde vastgoed. Een oud pand met herontwikkelingspotentie kan daardoor een hogere waarde hebben dan de waarde op basis van het “oorspronkelijke” gebruik.

Door vooraf te communiceren dat de particuliere initiatiefnemer bij herontwikkeling een financiële bijdrage dient te leveren aan de investeringen die de gemeente doet, kan hiermee rekening worden gehouden bij de verwerving van het verouderde pand. Vastgoedeigenaar en projectontwikkelaar hebben dan minder winst te verdelen, en dat zal zich vertalen in een lagere waarde van verouderd transformatievastgoed.

Ad. 4. Duidelijke en specifieke aanwending fondsbijdrage kostenverhaal

In dit Programma Kostenverhaal zijn verschillende bijdragen benoemd. Deze bijdragen maken het mogelijk dat gemeentelijke ambities haalbaar worden. Dit zijn bijdrage voor overstijgende kosten (bovenwijkse kosten), en vereveningskosten voor sociale huurwoningen en mobiliteitskosten. Deze bijdragen gaan naar vastgestelde fondsen met elk hun specifieke doel. Uitnamen uit de fondsen zijn alleen mogelijk onder voorwaarde dat die ook de vastgestelde doelen dienen.

02.02 Welke kosten verhalen we?

In dit Programma Kostenverhaal maken we onderscheid in drie verschillende kostensoorten:

1. Gebiedseigen kosten
2. Gebiedsoverstijgende kosten
3. Vereveningskosten

Bovenstaande kostensoorten kennen een eigen wijze van toerekening aan particuliere initiatieven. Dit is hieronder schematisch is weergegeven. In de volgende hoofdstukken worden de drie kostensoorten nader toegelicht.



Figuur 2



Schematische weergave van de drie te verhalen kostensoorten

02.03 Gebiedseigen kosten

Gebiedseigen kosten zijn op een initiatiefnemer te verhalen als die direct toerekenbaar zijn aan één of meerdere initiatieven binnen een afgebakend projectgebied. Deze gebiedseigen kosten worden hiermee ook rechtstreeks verhaald op deze initiatieven. Bij gebiedseigen kosten maken we onderscheid in twee soorten: fysieke kosten en plankosten.

Figuur 3



Toelichting gebiedseigen kosten



02.03.01 Fysieke kosten

Dit zijn de kosten die de gemeente noodzakelijkerwijs maakt zodat een particulier initiatief gerealiseerd kan worden. Denk bijvoorbeeld aan de aansluiting op de riolering, de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied of het aanleggen van een ontsluitingsweg.

Bij een kleine ontwikkeling met één initiatiefnemer is het duidelijk: de planeigen fysieke kosten worden direct op dat plan verhaald. Bij een grotere ontwikkeling die uit verschillende deelplannen of deelprojecten bestaat, worden de planeigen fysieke kosten pro rato verdeeld en verhaald.

02.03.02 Plankosten

Onder de planeigen kosten mogen naast de fysieke kosten zelf ook de bijbehorende plankosten worden verhaald. Dit zijn de kosten van ambtelijke inzet voor bijvoorbeeld een nieuw omgevingsplan, contractvorming, het begeleiden van participatie en dergelijke. We begroten de verwachte plankosten vooraf en hebben hiervoor ons eigen plankostenmodel.

02.04 Gebiedsoverstijgende kosten (Fonds bovenwijks)

Gebiedsoverstijgende kosten zijn fysieke investeringen waar meerdere gebieden profijt van hebben, of zelfs de hele gemeente. De gemeente investeert bijvoorbeeld in de aanleg van fietspaden tussen wijken, een nieuwe rondweg of recreatiegebieden. Afhankelijk van de mate waarin een stadsdeel profiteert van een specifieke ingreep, worden de kosten toegerekend aan dat stadsdeel. De bijdrage die gevraagd wordt is namelijk afhankelijk van het stadsdeel waar het initiatief ligt en bepaald op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (afgekort tot PTP). De berekende bijdrage verschilt per stadsdeel, zie hiervoor de bijlage. De verschillen zijn echter bescheiden en daarom is er vanuit eenduidigheid voor gekozen om geen onderscheid te maken per stadsdeel. Onderstaand in de figuur 4 zijn de gevraagde bijdrage aangegeven.

Voor woningen in het sociale segment is een vaste bijdrage van € 1.200 van toepassing. Voor de woningen in het betaalbare segment en vrije sector woningen segment wordt de bijdrage bepaald op basis van de (indicatieve) VON-prijs inclusief BTW, dan wel de beleggingswaarde, zoals deze bekend is ten tijde van het opstellen van de anterieure overeenkomst. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning kan de gemeente het programma toetsen aan hetgeen in de anterieure overeenkomst is vastgelegd.

Argumenten voor deze onderverdeling zijn:

- Duurdere woningen zijn over het algemeen groter, en grotere woningen hebben een grotere huishoudensamenstelling en daarmee meer profijt van de gebiedsoverstijgende investeringen.
- De sterkste schouders dragen de zwaarste lasten: de ontwikkeling van duurdere woningen levert meer op dan van goedkope woningen, dus is het redelijk om bij dure woningen meer kosten te verhalen.

Voor het niet woon programma geldt een bijdrage van 13,- per m2 uitgeefbaar voor bedrijventerreinen. Voor alle andere functies geldt een bijdrage van € 3.000 per 150, 200 of 500 m² bvo. Dit is afhankelijk van de functie. Voor een onderbouwing van de totstandkoming van deze prijzen is dit toegelicht in de bijlage

02.05 Vereveningskosten

Een bijdrage in de vorm van Vereveningskosten is nodig om zorg te dragen dat de gewenste ambitie, die niet binnen een particulier initiatief past, op een andere locatie wordt gerealiseerd. Wanneer een particulier initiatief niet kan voldoen aan de gewenste ambitie, en de gemeente desondanks de ontwikkeling mogelijk wil maken, dan moet deze ontwikkelaar een bijdrage doen zodat de gewenste ambitie op een andere locatie kan worden gerealiseerd. In het Programma Kostenverhaal vallen hier momenteel de Vereveningsbijdrage Sociale Woningbouw en de Vereveningsbijdrage Mobiliteit Almere Stad onder.

02.05.01 Fonds impuls sociale woningbouw

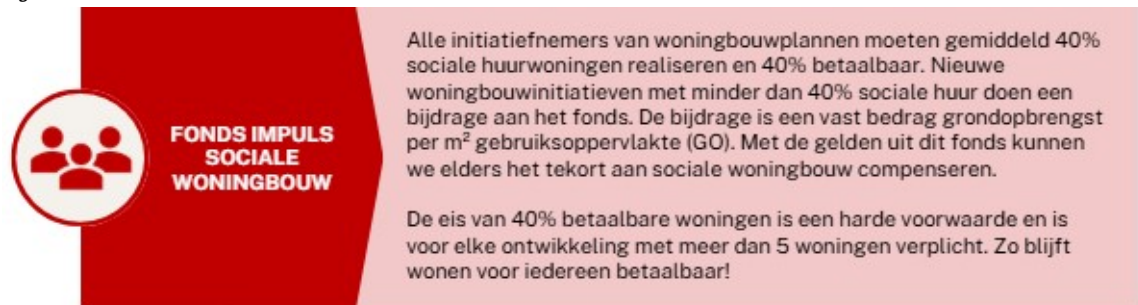
De gemeente streeft een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad na, zoals opgenomen in het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 (het SWPA). In het coalitieakkoord zijn daarop wijzigingen opgenomen, die in het agendavoorstel Trendbreuk zijn uitgewerkt. Het streven is dat stadsbreed in alle nieuwe woningbouwplannen 40% sociale huurwoningen en 40% betaalbare woningen wordt gebouwd. In beginsel moet elke nieuwe woningbouwontwikkeling voldoen aan dit gemeentelijke woonbeleid, zowel onze eigen plannen als particuliere plannen.



Een uitzondering geldt voor bestaande plannen. Dat zijn gemeentelijke plannen waarvoor de raad een ontwikkelingsplan met grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld, en transformatielocaties waarvoor de raad een gebiedsvisie of ontwikkelkader heeft vastgesteld. Voor die gebiedsontwikkelingen geldt de verdeling sociaal / betaalbaar / duur zoals die voor dat gebied specifiek is vastgelegd.

Dit betekent dat elk nieuw project moet voldoen aan de generieke norm van **40% sociale huurwoningen**.

Figuur 5



Toelichting Fonds Impuls Sociale Woningbouw

In bijzondere gevallen is afwijking van de generieke norm voor sociale huurwoningen mogelijk. Het is aan het college hierover een gemotiveerd besluit te nemen en de afwijking al dan niet toe te staan. Als de gemeente op enigerlei wijze instemt met een lager aandeel sociale huurwoningen in een bouwplan, geldt een bijdrage aan het Fonds Impuls Sociale Woningbouw. Deze bijdrage wordt bepaald door het verschil in grondwaarde tussen het programma met 40% sociale woningbouw en het programma zonder deze sociale woningen te berekenen. In de bijlage is de berekeningssystematiek toegelicht.

Op een vergelijkbare wijze als bij sociale woningbouw kan de gemeente instemmen met een lager percentage betaalbare woningen voor een bouwplan. Anders dan bij de sociale woningen vindt er geen afdracht plaats aan een fonds.

02.05.02 Mobiliteitsfonds Almere Stad

Mobiliteit hangt samen met veel thema's. Daarbij gaat het natuurlijk om de bereikbaarheid van bijvoorbeeld je werk en de voorzieningen in de stad en daarmee de economische vitaliteit. Maar het gaat ook om de bereikbaarheid van je sociale contacten, gezondheid (actieve mobiliteit), duurzaamheid (schone mobiliteit), ruimtegebruik en inrichting en toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Figuur 6



Toelichting Mobiliteitsfonds (Almere Stad)

De gemeente wil meer investeren in de mobiliteitstransitie en ziet kansen om parkeren op te lossen in gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Zodra een partij **binnen Almere Stad** er voor kiest om niet zelf zijn parkeren op te lossen (lees: te realiseren), maar gebruik te maken van een gemeenschappelijke parkeervoorziening geldende de volgende spelregels:

- Er gelden lagere normen (mede door dubbelgebruik);
- Er geldt een afdracht per parkeerplek op basis van de lagere normering;
- De bijdrage wordt bepaald op basis van het verschil tussen de huidige norm en de lagere norm;
- Indien gewenst kan er ook gebruik gemaakt worden van deelmobiliteit. Hierdoor komt er een extra reductie op de parkeernorm en de te betalen bijdrage.



03 Besluitvorming en verantwoording

03.01 Bestemmingsreserves

De bijdragen die de gemeente op grond van dit Programma Kostenverhaal kosten in rekening brengt voor bovenwijkse voorzieningen, worden apart verantwoord.

De bijdragen zijn bedoeld voor de specifieke investeringen zoals opgenomen in de maatregelenlijst die als bijlage van dit Programma Kostenverhaal wordt vastgesteld. De aanwending van deze bijdragen vindt plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit voor een bovenwijkse investering. Dergelijke investeringsbesluiten worden door de raad genomen, waarbij inzicht wordt gegeven in de stand van de bestemmingsreserve.

In het Meerjarenperspectief Perspectief Grondexploitatie Almere (MPGA), dat door de raad wordt vastgesteld, rapporteert het college jaarlijks over:

- De omvang, toevloeiing en besteding van de Bestemmingsreserve Bovenwijken;
- De omvang, toevloeiing en besteding van de Bestemmingsreserve Impuls Sociale woningbouw;
- De omvang, toevloeiing en besteding van de Bestemmingsreserve Mobiliteit Almere Stad;
- Actualisering van de maatregelenlijst

Het MPGA is ook de plek om ervaringen met uitvoering van het Programma Kostenverhaal te delen met de gemeenteraad en om te besluiten over herijking van het Programma Kostenverhaal (zie ook paragraaf 03.05).

03.02 Het Programma Kostenverhaal is geen investerings- of nieuwbouwagenda

Het Programma Kostenverhaal heeft niet tot doel een investerings- of nieuwbouwagenda te presenteren of vast te stellen. Daadwerkelijke uitvoering van de in het Programma Kostenverhaal opgenomen investeringen en nieuwbouwwontwikkelingen vraagt altijd separate besluitvorming door de gemeenteraad. Het vaststellen van dit Programma Kostenverhaal door de raad staat dus niet gelijk aan het instemmen met alle in de maatregelenlijst genoemde investeringen, die als bijlage van dit Programma Kostenverhaal is opgenomen.

03.03 Inwerkingtreding

Dit Programma Kostenverhaal treedt in werking zes weken na bekendmaking van het collegebesluit besluit waarmee het Programma Kostenverhaal wordt vastgesteld. Vanaf het moment van inwerkingtreding van het Programma Kostenverhaal is deze conform het raadsbesluit van toepassing op initiatieven waarvoor nog geen anterieure overeenkomst is gesloten en waarvoor door de gemeenteraad nog geen grondexploitatie is vastgesteld.

03.04 Uitzonderingen

De gevraagde bijdragen vanuit het Programma Kostenverhaal gelden niet voor de gebiedsontwikkeling Oosterwold. Voor deze gebiedsontwikkeling zijn, vergelijkbaar met een anterieure overeenkomst, afspraken gemaakt over de overstijgende bijdragen en de te realiseren woningtypen.

03.05 Actualisatie van de Programma Kostenverhaal

Wanneer het college daartoe aanleiding ziet, wordt dit Programma Kostenverhaal herzien en vastgesteld. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd. Die aanleiding kan bijvoorbeeld voortkomen uit wijzigingen in de programmering van woningbouw en ander vastgoed, en uit wijzigingen in het investeringsprogramma voor de gebiedsoverstijgende investeringen.

Bij herijking van dit Programma Kostenverhaal kunnen ook investeringen worden toegevoegd die nu nog niet in de maatregelenlijst voorkomen. Uiteraard dienen deze investeringen te passen binnen het wettelijk kader voor deze vorm van kostenverhaal.

Het Programma Kostenverhaal is een dynamisch document en wordt herzien cq. aangepast indien noodzakelijk. Dit is als er sprake is van een substantiële wijziging in aantal, omvang of type van de gebiedsoverstijgende investeringen en/of de nieuwe gebiedsontwikkelingen waarover een deel van de kosten wordt verhaald. Beide aspecten hebben namelijk effect. Enerzijds op de maximaal in rekening te brengen bijdragen en anderzijds op dat deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen dat op een andere wijze gedekt moet worden.



04 BIJLAGE VOORBEELD BEREKENING BIJDRAGE INITIATIEFNEMERS PROGRAMMA KOSTENVERHAAL

De hierboven beschreven methodiek, met gebiedseigen, gebiedsoverstijgende en vereveningskosten, leidt tot een exploitatiebijdrage. Deze bijdrage verschillen per project zijn wel allemaal op dezelfde principes gebaseerd. Om de werking van het Programma Kostenverhaal te verduidelijken, maken we gebruik van een fictief voorbeeld project.

Tabel 1

Omschrijving	
Ligging/Locatie:	Almere Stad
Aantal woningen:	30 betaalbaar en 30 vrije sector
Sociale huur:	Geen, ook geen alternatieve locatie
Planeigen kosten:	Toegangsbrug benodigd (€ 25.000,-)
Plankosten:	Resultaat plankostenscan (€ 85.000,-)

Voorbeeldberekening: Uitgangspunten

04.01 Gebiedseigen kosten

De eerste kostenpost die bepaald kan worden zijn de gebiedseigen kosten. Dit zijn de investeringen die enkel en uitsluitend van nut zijn voor een afgebakend projectgebied.

In het geval van het voorbeeldproject zijn dit de volgende kostenposten.

- De toegangsbrug, die moet specifiek worden aangelegd om het kavel te bereiken.
- De plankosten, deze kosten moeten specifiek voor dit project gemaakt worden om het te kunnen realiseren.

Hiermee komt het bedrag aan gebiedseigen kosten uit op:

Tabel 2

Omschrijving	Bedrag
Toegangsbrug kavel	€ 25.000
Plankosten	€ 85.000
Totaal gebiedseigen kosten	€ 110.000

Voorbeeldberekening: Opsomming gebiedseigen kosten

04.02 Gebiedsoverstijgende kosten

In 'Tabel 1 Voorbeeldberekening: Uitgangspunten' is de grondslag voor de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten bepaald. Vooralsnog is dit niet locatieafhankelijk maar wel afhankelijk van het programma en de VON-prijs van de woningen in het betaalbare en vrije segment. Met inzicht in de bijdrages die voor dit project van toepassing zijn wordt gekeken naar het daadwerkelijk te realiseren programma. In de onderstaande voorbeeldberekening is uitgegaan van 30 woningen in het betaalbare segment en 30 woningen in de categorie vrije sector. Dit betekent de volgende gebiedsoverstijgende bijdrage aan dit project.



Tabel 3

Omschrijving	Betaalbaar	Vrij
Aantal woningen	30	30
VON prijs woning incl. BTW	€ 325.000	€ 600.000
Bijdrage per woning	0,80%	0,80%
Bedrag per woning	€ 2.600	€ 4.800
Totaal bijdrage	€ 78.000	€ 144.000
Totaal gebiedsoverstijgende kosten		€ 222.000

Voorbeeldberekening: Aantal woningen vermenigvuldigd met de bijdrage per woning

04.03 Vereveningskosten

Onder de vereveningskosten vallen enkel de kosten voor het Fonds Impuls betaalbare woningbouw. In het geval van het voorbeeldproject zijn deze kosten volledig toe te rekenen omdat er geen sprake is van sociale huurwoningen in het plan. Dit betekent dat initiatiefnemer conform de systematiek de volgende aanvullende bijdrage schuldig is.

Tabel 4

Omschrijving	Totaal	Sociale (huur)	Betaalbaar	Vrij
Aantal woningen	30 won	0	30	0
% op het totaal		0%	50%	0%
Aandeel verplicht sociaal	40%			
Tekort aan sociale huur	12 won			
Grondwaarde per m ² (excl. BTW)		€ 250	€ 433	€ 455
GO per woning		78 m ²	90 m ²	200 m ²
Totaal oppervlakte GO	2.700 m ²	n.v.t.	2.700 m ²	n.v.t.
Grondopbrengst	€ 1.170.000	n.v.t.	€ 1.170.000	n.v.t.
Gemiddelde grondprijs (B)	€ 433			
Toename opbrengst per m ²				
(A) gemiddelde grondwaarde	€ 433			
(B) grondwaarde sociaal	- € 250			
(C) A+B		€ 183		
Te compenseren m ²				
(D) Tekort sociaal	12 won			
(E) go sociaal	78 m ²			
(F) D*E		931 m ²		
Totale bijdrage (C*F)		€ 170.619		
Boete n.v.t.		n.v.t.		
Totale bijdrage (incl. boete)		€ 170.619		

Voorbeeldberekening: Berekening tot het komen van de bijdrage aan het fonds Impuls betaalbare woningbouw

04.04 Totale bijdrage kostenverhaal

Samenvattend betekent dit dat initiatiefnemer voor dit voorbeeldproject een bijdrage moet doen van afgerond € 535.000,- (€ 8.925,- per woning) zoals onderstaand opgesomd.



Tabel 5

Omschrijving	Bijdrage
Planeigen kosten	€ 110.000
Gebiedsoverstijgende kosten	€ 222.000
Verevening sociale woningen	€ 170.619
Totale bijdrage	€ 502.619
<i>Per woning</i>	<i>€ 16.754</i>

Voorbeeldberekening totale bijdrage die voor realisatie van dit project betaald moet worden



Bijlage I Programma Kostenverhaal Almere

01 Inleiding

In deze Bijlage op het Programma Kostenverhaal wordt meer in detail ingegaan op het gemeentelijk beleid zoals in het Programma Kostenverhaal vastgelegd. In deze Bijlage wordt de volledige onderbouwing van het Programma Kostenverhaal beschreven en is een uitgebreide toelichting op de berekening en toedeling van de kosten opgenomen. Ook wordt de juridische grondslag van het kostenverhaal behandeld.

Kostenverhaal is een uitgebreid en technisch verhaal. Daarom bestaat het Programma Kostenverhaal, ten behoeve van het overzicht, uit twee delen.

- Het **Programma Kostenverhaal** geeft een transparante en begrijpelijke uiteenzetting op hoofdlijnen over de systematiek van kostenverhaal en de gevolgen voor initiatiefnemers, (dit is een apart document).
- Deze **Bijlage** met daarin de uitgebreide onderbouwing van het Programma Kostenverhaal. Deze bestaat uit een toelichting op de berekening en de opbouw en toedeling van de kosten.

02 Toepassing van dit Programma Kostenverhaal

In het Programma Kostenverhaal legt de gemeente vast hoe ze omgaat met nieuwe (ruimtelijke) initiatieven. De gemeente is wettelijk verplicht om kosten die zij maakt bij nieuwe ontwikkelingen te verhalen op de initiatiefnemers. Deze bijlage geeft een toelichting op de werkwijze en de systematiek van kostenverhaal in de gemeente Almere.

02.01 Voor wie is dit Programma Kostenverhaal?

Dit Programma Kostenverhaal is voor iedereen die betrokken is bij initiatieven die niet passen binnen het vigerende omgevingsplan voor een locatie. Dit kan gaan om zowel nieuwbouw als transformatie van een bestaand pand. Dit Programma Kostenverhaal vormt een kader voor zowel de initiatiefnemer als voor de gemeentelijke medewerkers die het initiatief begeleiden.

02.02 Wat is de status van dit Programma Kostenverhaal?

Dit Programma Kostenverhaal heeft een verplichtend karakter voor alle nieuwe initiatieven waarvoor de gemeente (op moment van vaststellen van dit Programma Kostenverhaal) nog geen anterieure overeenkomst heeft gesloten. Dat wil zeggen dat de bepalingen van het Programma Kostenverhaal voorwaarden bevatten waaronder de gemeente wil en kan meewerken aan ruimtelijke initiatieven. Ook levert dit Programma Kostenverhaal een basis voor opdrachten vanuit (nog vast te stellen) gemeentelijke grondexploitaties.

Het Programma Kostenverhaal wordt met regelmaat herzien. Bij de herziening kunnen genoemde bedragen en de werkwijze worden aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor reeds getekende overeenkomsten of reeds vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties.

02.03 Wettelijke toepassing van kostenverhaal

Een aanvraag is kostenverhaalplichtig als er wordt voldaan aan de volgende twee voorwaarden.

1. Noodzaak voor een planologische maatregel
2. Er is sprake van bouwactiviteiten

De kosten die de gemeente voor het particuliere initiatief maakt worden dan verhaald op de initiatiefnemer.

Een "initiatief" is een nieuw 'bouwactiviteit' die niet past binnen het geldende omgevingsplan en waarvoor de gemeente een 'planologische maatregel' moet nemen.

Toelichting punt 1: Er is pas sprake van kostenverhaal wanneer de aangewezen bouwactiviteit niet past binnen het geldende omgevingsplan. In dat geval moet er een ruimtelijk besluit genomen worden om een nieuw omgevingsplan vast te stellen of van het geldende omgevingsplan af te wijken middels een omgevingsvergunning. Kortom, er is een 'planologische maatregel' nodig.

Toelichting punt 2: Op basis van de wet is de gemeente verplicht kostenverhaal toe te passen bij initiatieven die ingepast moeten worden middels een planologisch besluit. Er is sprake van een initiatief wanneer het gaat om 'bouwactiviteiten'. In art. 8.13 Omgevingsbesluit zijn de soorten bouwactiviteiten nader



omschreven die kostenverhaalplichtig zijn. In bijlage 1 is een Juridisch kader opgenomen en zijn deze en andere relevante begrippen en artikelen te vinden.

Het kan bijvoorbeeld gaan om de bouw van een woning, commerciële functies of de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten.

Hieronder zijn de kostenverhaalplichtige initiatieven genoemd (zie art. 8.13 Ob):

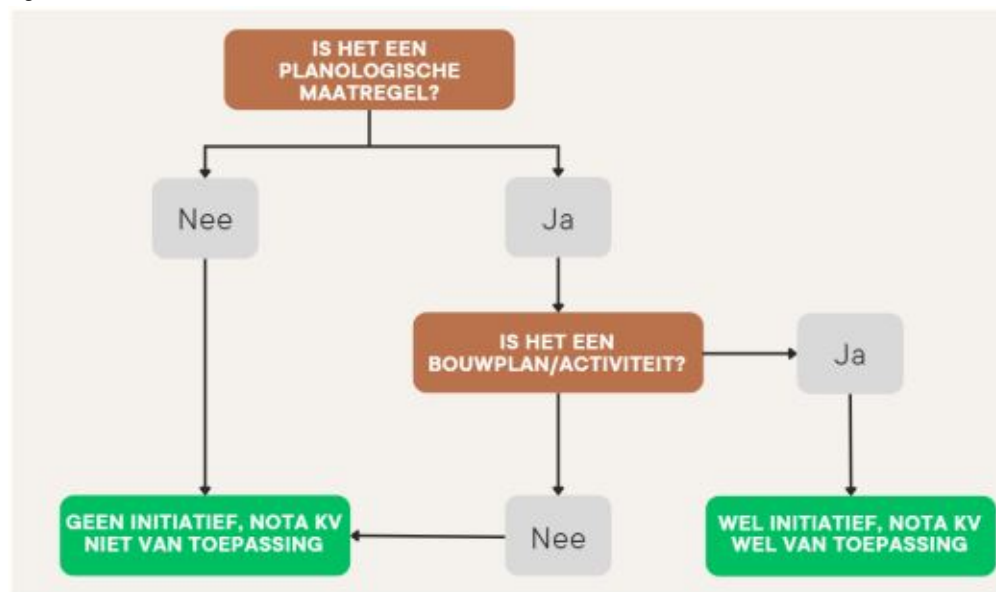
- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

02.04 Wat is géén initiatief:

Alle bouwmogelijkheden of functieverruimingën die toegestaan zijn op basis van het geldende omgevingsplan zijn geen initiatief. Hiervoor vraagt de gemeente ook geen bijdrage op basis van de kostenverhaalregels.

In het schema hieronder is weergegeven wanneer een aanvraag een kostenverhaalplichtig initiatief is, waarop het Programma Kostenverhaal van toepassing is.

Figuur 1



Stroomschema kostenverhaalplichtig initiatief

02.05 Welke kosten worden verhaald?

In de Omgevingswet is een limitatieve kostensoortenlijst opgenomen van verhaalbare kosten. Daarnaast mogen gemeenten een financiële bijdrage vragen voor investeringen die binnen of buiten deze kostensoortenlijst vallen. In **bijlage Juridisch kader** wordt toegelicht welke kosten dit zijn onder de Omgevingswet.

Met het vaststellen van dit Programma Kostenverhaal worden de volgende kosten verhaald (zoals omschreven in artikel 8.13 Omgevingsbesluit en artikel 13.1 Omgevingsregeling), in beginsel via anterieure overeenkomsten:

- Planeigen/fysieke kosten die de gemeente maakt om het initiatief te kunnen realiseren



- Bijkomende kosten: Gemeentelijke ambtelijke inzet en planschadekosten;
- Gebiedsoverstijgende kosten: Fonds Bovenwijken.
- Vereveningskosten:
 - Fonds Impuls Sociale Woningbouw
 - Mobiliteitsfonds Almere Stad

02.06 Almere houdt rekening met de economische uitvoerbaarheid (macro aftopping)

Almere kiest ervoor om kortingen en of vrijstellingen te geven wanneer het totale kostenverhaal voor de ontwikkelaar aantoonbaar financieel niet haalbaar is (macro-aftopping) én de gemeente het plan maatschappelijk relevant vindt. De gemeente vraagt van ontwikkelaars transparantie over de exploitatieopzet (kosten en opbrengsten van zijn plan) zodat duidelijk is dat het initiatief een (volledige) kostenverhaalbijdrage feitelijk niet kan dragen. Hiermee wordt zo goed als mogelijk voorkomen dat de gemeente plannen financieel onmogelijk maakt die belangrijk zijn voor bijvoorbeeld de woningbouwopgave.

02.07 Macro-aftopping daar waar mogelijk op basis van de WOZ-waarde

Almere wil graag de ruimere mogelijkheden benutten van het privaatrechtelijk kostenverhaal, dat wil zeggen via anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers. Hiermee ontstaat meer flexibiliteit en is over het algemeen minder ambtelijke inzet nodig.

Onder de Wro waren gemeenten in het publiekrechtelijk kostenverhaal gebonden aan de regel dat de inbrengwaarde van grond getaxeerd moet worden op basis van de Onteigeningswet. Nieuw in de Omgevingswet is dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen gebruiken om de inbrengwaarde te berekenen^[1]. WOZ-waardes gaan uit van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden, hetgeen ertoe kan leiden dat inbrengwaarden meer in de buurt komen van wat grond en opstellen echt waard zijn. Ook heeft gebruik van de WOZ-waardes het voordeel dat er geen noodzaak is voor vaak tijdrovende en dure taxaties.

De gemeente Almere gebruikt in eerste instantie altijd de WOZ-waardes om de inbrengwaarde in het publiekrechtelijk spoor te bepalen.

02.08 Inwerkingtreding Programma Kostenverhaal

Het Programma Kostenverhaal treedt in werking nadat deze door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Almere definitief vastgesteld en gepubliceerd is.

Het Programma Kostenverhaal geldt ook voor gemeentelijke plannen. Daarvoor worden bij de instellingsbesluiten van de diverse fondsen nadere regels vastgesteld.

Private plannen waarvoor bij de inwerkingtreding van dit Programma Kostenverhaal het kostenverhaal reeds is onderhandeld én het resultaat van deze onderhandeling is opgenomen in een anterieure overeenkomst (AO) die door het bestuur van de gemeente Almere is vastgesteld, worden uitgezonderd van het Programma Kostenverhaal. Ook plannen die al vergund zijn, of waarvoor de bestemming reeds is gewijzigd, los van de vraag of een anterieure overeenkomst is getekend, zijn uitgezonderd. Hier is het kostenverhaal een 'gepasseerd station'.

Op alle andere particuliere plannen is het Programma Kostenverhaal wel van toepassing.

03 Systematiek: welke kosten moet een initiatiefnemer betalen?

In dit hoofdstuk is het proces en de systematiek van het kostenverhaal toegelicht. Hier is aangegeven waarom en welke kosten een initiatiefnemer moet betalen. We gaan ook in op de verschillende fondsen die in het Programma Kostenverhaal zijn opgenomen.

03.01 Voorschotovereenkomst

Na een eerste beoordeling op de wenselijkheid van het initiatief volgt een voorschotovereenkomst om de werkzaamheden van de gemeente te dekken. Voor dit bedrag stelt de gemeente een projectopdracht op en een intentieovereenkomst.

^[1] Art. 8.17 Omgevingsbesluit



03.02 Intentieovereenkomst

Om de ruimtelijke, politieke of financiële haalbaarheid van de plannen van een initiatiefnemer te bepalen, wordt een intentieovereenkomst afgesloten.

In de intentieovereenkomst legt de gemeente vast welke kosten de gemeente in rekening brengt voor de ambtelijke inzet die nodig is om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op te stellen en af te sluiten. Als het plan niet door kan gaan of als de gemeente met de initiatiefnemer geen overeenstemming weten te bereiken, blijven de gemaakte kosten die in de intentieovereenkomst waren overeengekomen, wel verschuldigd.

03.03 Exploitatiebijdrage

Indien de gemeente meewerkt aan een initiatief dan wordt er een realisatieovereenkomst gesloten. Onderdeel van deze overeenkomst is het kostenverhaal via de exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage omvat alle kosten die de gemeente verhaalt op een initiatief.

De exploitatiebijdrage valt uiteen in grofweg drie categorieën:

- Gebiedseigen kosten
- Gebiedsoverstijgende kosten
- Vereveningskosten

De bijdrage verschilt per initiatief. De kosten zijn namelijk afhankelijk van de specifieke situatie, programma en of de gemeente bijvoorbeeld (openbare) voorzieningen moet aanleggen. Paragraaf 02.04 en 02.05 gaan hier nader op in.

03.04 Gebiedseigen kosten - kosten gerelateerd aan het initiatief

De kosten die direct gerelateerd zijn aan een initiatief brengt de gemeente altijd volledig in rekening bij de initiatiefnemer. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen planeigen kosten en bijkomende kosten. Hierbij is het belangrijk te weten dat de gemeente kan weigeren om mee te werken aan een initiatief, als blijkt dat de initiatiefnemer niet in staat is deze kosten te dragen.

03.04.01 Fysieke kosten



FYSIEKE KOSTEN

De kosten die de gemeente noodzakelijkerwijs maakt zodat u uw initiatief te kan realiseren. Het gaat om werken en werkzaamheden. Denk bijvoorbeeld aan sloop-/saneringswerken, bouwrijp maken of de inrichting van het openbaar gebied.

In veel gevallen voeren de initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit maar niet altijd. Als wij hiervoor kosten moeten maken, brengen wij alle werkelijke kosten altijd rechtevrees in rekening bij de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor gebieden waar we deze kosten al hebben gemaakt met het oog op nieuwe ontwikkelingen.

Bij grotere gebiedsontwikkelingen kan het zijn dat de fysieke kosten betrekking hebben op meerdere initiatieven. In dat geval spreken we van een complex: een afgebakend gebied waarbinnen een samenhangende ontwikkeling plaatsvindt. Kosten binnen dit complex die verband houden met uw initiatief brengt de gemeente naar verhouding in rekening. Denk bijvoorbeeld aan een noodzakelijke inrit of waterberging.

03.04.02 Plankosten



PLANKOSTEN
(Bijkomende kosten)

Onze benodigde inzet berekenen we vooraf in een eigen specifieke raming.

We brengen voor de behandeling en begeleiding van een initiatief onze plankosten in rekening:



- De gemeente stelt een plankostenraming op aan de hand van ons eigen rekenmodel. Met deze raming schatten we vooraf de benodigde uren voor de ambtelijke inzet in.
- De plankosten zijn forfaitair, dit geeft zekerheid aan initiatiefnemers: wij brengen achteraf geen uren meer in rekening. Hierbij wordt opgemerkt dat significante wijzigingen in de uitgangspunten aanleiding kan geven tot bijsturen en zodat de werkelijk gemaakte kosten worden verhaald. Dit wordt dan uitgewerkt en bepaald in de anterieure overeenkomst.

De bijdrage plankosten dekt de ambtelijke inzet voor het toetsen van het initiatief en de begeleiding van de ruimtelijke procedure. Dit bedrag is aanvullend op de startleges voor beoordeling van een initiatief/principeverzoek. De gemeente zal deze werkwijze periodiek evalueren om te waarborgen dat de ambtelijke inzet gedekt kan worden uit het kostenverhaal.

Het staat de gemeente uiteraard vrij om hier separate afspraken te maken met de initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst.

03.05 Gebiedsoverstijgende Kosten - Kosten die het initiatief overstijgen

De gemeente heeft verschillende ambities die zij graag wil realiseren. Deze ambities overstijgen vaak het initiatief: ze zijn voor nut voor een groter gebied of de gehele gemeente. De gemeente zet waar mogelijk de beschikbare wettelijke instrumenten in om deze ambities te (kunnen) realiseren. Daarom werken we voor kosten die het initiatief overstijgen met fondsen.

De gemeente hanteert de volgende fondsen:

1. Fonds Bovenwijken
2. Fonds Impuls Sociale Woningbouw
3. Fonds Mobiliteitsfonds Almere Stad

In de volgende paragrafen geven we een toelichting op de werking van de fondsen.

03.05.01 Fonds bovenwijken

 FONDS BOVENWIJKS	De gemeente investeert in de fysieke leefomgeving om haar ambities te realiseren. Denk hierbij aan de aanleg van fietspaden, een nieuwe rondweg of recreatiegebieden. Het gaat om investeringen waar de gehele gemeente of specifiek een bepaald stadsdeel baat bij heeft (zie structuurvisie/omgevingsvisie).		
	Er wordt een vaste bijdrage gevraagd voor woningen en voor niet woon programma.		
	Onderstaand zijn de bijdragen samengevat in een tabel.		
	Functie	Per...	Bijdrage
Wonen type:			
	Sociaal	woning	€ 1.200
	Betaalbaar	woning	0,8% VON
	Vrije sector	woning	0,8% VON
Niet wonen type:			
	Bedrijventerrein	m ² uitgeefbaar	€ 13
	Detailhandel en horeca	150 m ² bvo	€ 3.000
	Leisure en recreatie	150 m ² bvo	€ 3.000
	Maatschappelijk en zorg	200 m ² bvo	€ 3.000
	Kantoren (geen bedrijventerreinen)	150 m ² bvo	€ 3.000
	Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	500 m ² bvo	€ 3.000

De gemeente legt de voorzieningen aan

Met het Fonds bovenwijken verhaalt de gemeente een deel van de kosten die nodig zijn om bovenwijkse voorzieningen te realiseren. Zo betaalt iedereen in verhouding mee aan een prettige leefomgeving in



onze gemeente. In ruil voor een fondsafdracht legt de gemeente de beoogde bovenwijkse voorzieningen aan. Om ervoor te zorgen dat de gelden ook enkel aan deze voorzieningen wordt besteed worden de ontvangen bijdragen in een specifiek fonds gestort.

De gemeenteraad bepaalt uiteindelijk aan welke, in het Programma Kostenverhaal opgenomen, maatregelen de fondsgelden worden besteed. Afhankelijk van de vulling van het fonds kan de gemeente de maatregelen realiseren. Indien nodig actualiseert de gemeente de lijst met maatregelen bij de periodieke actualisatie van het Programma Kostenverhaal.

De volgende paragrafen geven uitleg over de berekening van de bijdrage. De berekende bijdragen laten verschillen zien tussen gebieden. Op basis van die berekening is een afweging gemaakt in hoeverre de berekende bijdrage in rekening wordt gebracht bij de initiatiefnemers en wat de grondslag voor het berekenen van de bijdrage is. Hierbij is aandacht voor redelijke en gelijkwaardige bijdrage voor alle initiatiefnemers in heel Almere. De gemeente Almere kiest ervoor om voor elk stadsdeel hetzelfde bedrag te vragen. Tevens is gekozen voor een gemiddeld lager bedrag dan berekend.

Gehanteerde Stadsdelen

De gemeente Almere bestaat uit diverse stadsdelen met andere investeringsvraagstukken, die ook nog eens op afstand van elkaar liggen. Om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen in die stadsdelen met een zo eerlijk mogelijke bijdrage maken wij onderscheid in de stadsdelen binnen Almere. Dit doen wij aan de hand van de wijksystematiek vanuit het CBS waarin de volgende stadsdelen zijn opgenomen.

- Wijk 01 Almere Haven
- Wijk 02 Almere Stad
- Wijk 03 Almere Buiten
- Wijk 04 Almere Poort
- Wijk 05 Almere Hout
- Wijk 06 Almere Pampus

Bouwprogramma

Om de kosten te verdelen over het nieuwbouwprogramma is het noodzakelijk dat alle toekomstige ontwikkelingen zo veel mogelijk in beeld gebracht zijn. Hiervoor zijn wij uitgegaan van het vastgestelde "Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024". Hierin wordt tot 2030 gekeken naar het te bouwen aantal woningen. In onderstaande tabel hebben wij de betreffende aantallen weergegeven per eerdergenoemde wijk, hierin is ook het geprognostiseerd aantal te realiseren woningen per stadsdeel opgenomen volgend uit de Woonvisie.

Tabel 1

Omschrijving	Bestaand	Nieuwbouw
Stadsdeel 01 Almere Haven	10.740	2.674
Stadsdeel 02 Almere Stad	45.955	7.810
Stadsdeel 03 Almere Buiten	23.555	1.402
Stadsdeel 04 Almere Poort	7.660	6.646
Stadsdeel 05 Almere Hout	2.490	3.826
Stadsdeel 06 Almere Pampus	0	0
Totaal aantal woningen	90.400 won	22.358 won

Bestaande woning aantallen en woningbouwprognose tot 2030

Voor de bedrijventerreinen is er evenals de woningen gekeken wat er tot 2030 gepland is. In onderstaande tabel zijn de bestaande en nog uitgifbare kavels per stadsdeel weergegeven.



Tabel 2

Omschrijving	Bestaand	Nieuwbouw
Stadsdeel 01 Almere Haven	24,9 ha	0,0 ha
Stadsdeel 02 Almere Stad	212,9 ha	0,7 ha
Stadsdeel 03 Almere Buiten	267,6 ha	40,7 ha
Stadsdeel 04 Almere Poort	26,2 ha	5,6 ha
Stadsdeel 05 Almere Hout	120,3 ha	11,9 ha
Stadsdeel 06 Almere Pampus	0,0 ha	0,0 ha
Totaal aantal ha bedrijventerrein	651,9 ha	58,9 ha

Bestaande bedrijventerreinen en prognose uitgifte bedrijventerreinen in ha

Welke bovenwijkse voorzieningen zijn er?

De verwachte maatregelen baseren we op reeds bekende, voorgenomen en gerealiseerde ruimtelijke investeringen. We maken een reële inschatting van de kosten van de maatregelen die de gemeente tot 2030 gaat uitvoeren. Inclusief de gemeentelijke plan- en apparaatskosten. De geraamde kosten hebben als prijspeil 1-1-2023 en de raming wordt bij de periodieke actualisatie van de Programma Kostenverhaal geactualiseerd en geïndexeerd.

Hoewel er momenteel geen kosten van reeds uitgevoerde projecten in de lijst zijn opgenomen, is dit in de toekomst wel mogelijk.

In onderstaande tabel is samengevat welke bovenwijkse voorzieningen worden verhaald. Hierbij is van alle maatregelen een eventuele afslag gedaan naar zekerheid. De uitgebreide lijst met maatregelen is terug te vinden in Bijlage 2: Maatregelenlijst.

Tabel 3

Hoofdgroep	Locatie investering	Aandeel in € (excl. BTW)	Aandeel naar zekerheid
Investeringen Haven	Stadsdeel 01 Almere Haven	€ 14.000.000	€ 10.000.000
Stad Centrumring:	Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 29.000.000	€ 26.000.000
Stad Van Dreef naar Stadsstraat:	Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 43.000.000	€ 38.000.000
Stad Openbaar vervoer:	Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 4.000.000	€ 4.000.000
Stad Parkeren:	Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 4.000.000	€ 3.000.000
Stad Klimaat:	Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 82.000.000	€ 58.000.000
Stad Fietsinfra:	Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 2.000.000	€ 2.000.000
Stad Overig:	Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 14.000.000	€ 13.000.000
Investeringen Buiten	Stadsdeel 03 Almere Buiten	€ 16.000.000	€ 11.000.000
Totale investering		€ 208.000.000	€ 165.000.000

Totale investeringen per hoofd kostengroep en naar zekerheid van uitvoer berekend

Hoe werkt de rekensystematiek

De bijdrage die gevraagd wordt is namelijk afhankelijk van het stadsdeel waar het initiatief ligt en bepaald op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (afgekort tot PTP).

Voor de toets op profijt geldt dat investeringen in openbaar toegankelijke voorzieningen de leefkwaliteit versterken en een gezond stedelijk leven bevorderen, waar de hele stad van profiteert. Zulke publieke investeringen verhogen de waarde van de leefomgeving, wat zich vertaalt in een stijging van de vastgoedwaarde - in dit geval op stadsniveau. Mede dankzij dit soort investeringen is Almere uitgegroeid tot een aantrekkelijke stad om in te wonen en te werken.

Toerekenbaarheid volgt uit de verstedelijkingsopgave zoals benoemd in Almere 2.0, de omgevingsvisie, het mobiliteitsplan en de stedelijke vernieuwing. In de bijlage is per maatregel aangegeven in welk beleidsdocument dit is benoemd.

De toets proportionaliteit (mate van profijt) kent twee stappen. De 1e stap is gebaseerd op het onderscheid tussen autonome groei van de bestaande woningen, en de groei van nieuwbouw. Het argument is dat de bestaande stad in principe voldoende voorzien is van infrastructuur en voorzieningen, en dat alleen de autonome groei van de bestaande stad mee moet betalen aan de nieuwe investeringen. Vooral nieuwbouw heeft behoefte aan, en profiteert van de investeringen, dus nieuwbouw betaalt volledig mee.



Eerst wordt bepaald wat de verdeling is van de kosten tussen de nieuwbouwplannen en het bestaande vastgoed die allebei profijt hebben. Er wordt gekeken naar de nieuwbouw en de bestaande gebouwen in het gebied (of de gebieden) die profijt hebben van de maatregel. De nieuwbouw en bestaande gebouwen in de gebieden die geen profijt hebben van de maatregel worden niet meegeteld omdat ze niet meebetalen. De eerste stap resulteert dus in een percentage van de kosten per maatregel dat wordt toebedeeld aan de nieuwbouw dat profijt heeft en een ander percentage aan de bestaande stad in het gebied/gebieden die ook profijt hebben. Per maatregel kan dit percentage verschillen aangezien de reikwijdte per maatregel kan verschillen over de verschillende gebieden.

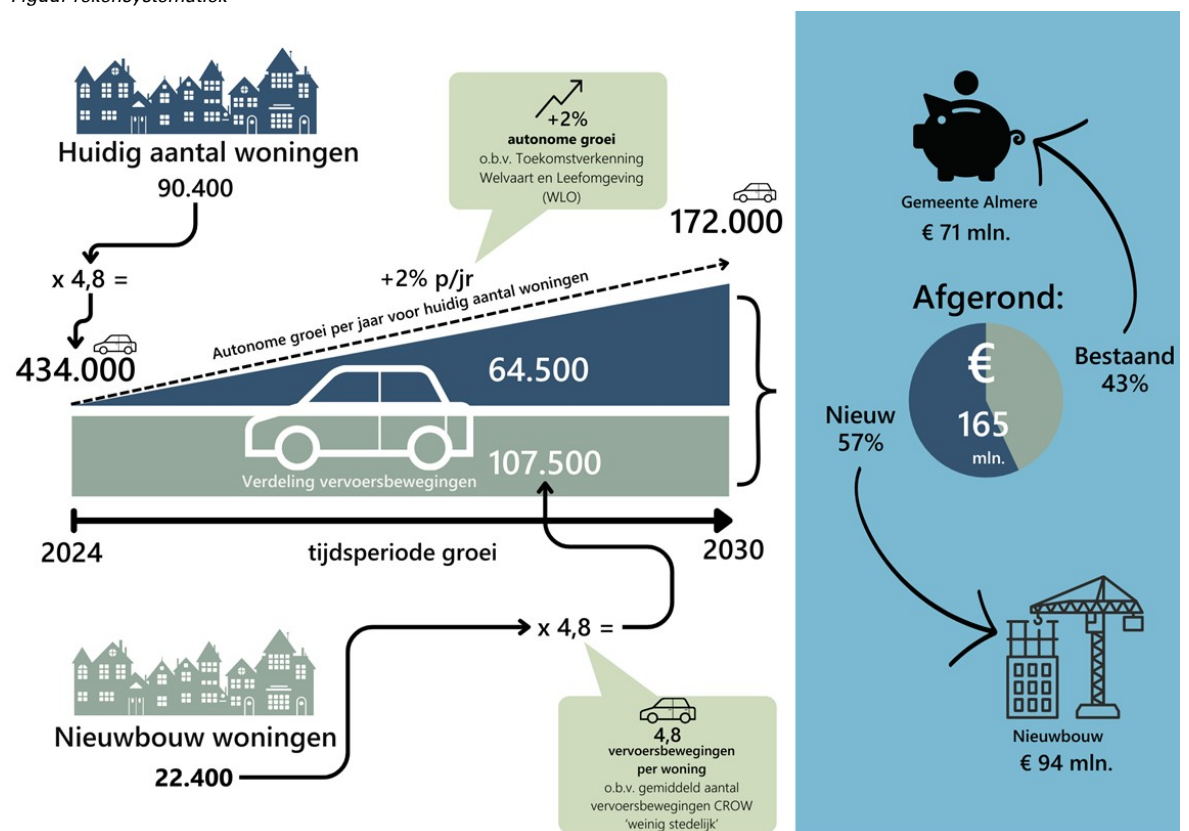
Vervolgens wordt het aandeel autonome groei van de bestaande stad bepaald aan de hand van de hoeveelheid toegenomen vervoersbewegingen per etmaal/per woning van de bestaande stad, ten opzichte van de bestaande vervoersbewegingen. Deze toegenomen vervoersbewegingen worden opgeteld met de vervoersbewegingen van de nieuwbouw. De vervoersbewegingen van zowel de autonome groei van de bestaande stad alsook van nieuwbouw zijn gebaseerd op de kengetallen uit de CROW publicatie 744. De keuze voor het CROW is voortgekomen uit de wens om een logische maar gelijktijdig ook erkende en betrouwbare bron te gebruiken. De getallen vanuit het CROW worden vastgesteld na langdurige onderzoeken en met grote regelmaat herzien.

Deze CROW normen worden ook in de verkeerskundige berekeningen veelvuldig gebruikt:

- Aandeel bestaande stad: hier wordt ervan uitgegaan dat het aantal verkeersbewegingen elk jaar met 2,0% toeneemt. Deze 2,0% is een jarenlang uitgangspunt en gebaseerd op de gemiddelde economische groei per jaar met als onderbouwing de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO).
- Aandeel nieuwbouw: vanuit deze CROW normen wordt de gemiddelde verkeersgeneratie per woning gehanteerd (x 4,8, uitgangspunt mate van stedelijkheid 'weinig stedelijk'). Voor nieuwbouw bedrijventerreinen wordt een vergelijkbare rekensystematiek aangehouden.

Onderstaande figuur laat zien hoe bovenstaande systematiek voor de gemeente Almere werkt.

Figuur rekensystematiek



Wat is de bijdrage?

De bijdrage voor het fonds bovenwijken, die in beginsel voor alle bouwplannen binnen de gemeente Almere geldt, wordt in onderstaande tabel per stadsdeel weergegeven. Hierin is onderscheid gemaakt in



de bijdrage conform bovenstaand rekensystematiek, zie kolom bijdrage 'Berekend per woning en de gewenste bijdrage zie kolom 'Gewenste bijdrage per woning'. De gemeente Almere kiest ervoor om voor elk stadsdeel hetzelfde bedrag te vragen en vraagt daardoor minder dan ze zouden kunnen vragen. De bedragen worden bij herzieningen geactualiseerd.

Tabel 4

Omschrijving	Berekende bijdrage per woning	Gevraagd per woning
Stadsdeel 01 Almere Haven	€ 4.000	€ 3.000
Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 4.250	€ 3.000
Stadsdeel 03 Almere Buiten	€ 4.500	€ 3.000
Stadsdeel 04 Almere Poort	€ 3.250	€ 3.000
Stadsdeel 05 Almere Hout	€ 3.250	€ 3.000
Stadsdeel 06 Almere Pampus	n.v.t.	€ 3.000
Overig	n.v.t.	n.v.t.

Berekende bijdrage versus gevraagde bijdrage per woning

De gemeente kiest voor dezelfde bijdrage per stadsdeel. Dat zorgt voor eenduidigheid. Ook kiezen ze om een marge te houden tussen de berekende bijdrage en de gevraagde bijdrage. Voornamelijk omdat het een nieuwe bijdrage is. Partijen hebben hier nog geen rekening mee gehouden. Dat is reden om niet de maximale rekenkundig mogelijke bijdrage te vragen. Anderzijds zorgt dit voor stabiliteit. Bij een periodieke herijking van de maatregelenlijst kan de berekende bijdrage veranderen. Omdat er een marge zit ten opzichte van de gevraagde bijdrage, kan deze stabiel worden gehouden. De gewenste gemiddelde bijdrage is vervolgens verdeeld naar draagkracht en geeft de volgende verdeling.

Tabel 5

Functie	Per...	Bijdrage
Wonen type:		
Sociaal	woning	€ 1.200
Betaalbaar	woning	0,8% VON
Vrije sector	woning	0,8% VON

Bijdrage naar draagkracht

Voor woningen in het sociale segment is een vaste bijdrage van € 1.200 van toepassing. Voor de woningen in het betaalbare segment en de vrije sector wordt de bijdrage bepaald op basis van de (indicatieve) VON-prijs inclusief BTW zoals deze bekend is ten tijde van het opstellen van de anterieure overeenkomst. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning kan de gemeente het programma toetsen aan hetgeen in de anterieure overeenkomst is vastgelegd.

Argumenten voor deze onderverdeling zijn:

- Duurdere woningen zijn over het algemeen groter, en grotere woningen hebben een grotere huishoudensamenstelling en daarmee meer profijt van de gebiedsoverstijgende investeringen.
- De sterkste schouders dragen de zwaarste lasten: de ontwikkeling van duurdere woningen levert meer op dan van goedkope woningen, dus is het redelijk om bij dure woningen meer kosten te verhalen.

De bijdrage bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen geldt dezelfde systematiek, waarbij de gemeente ook hier heeft gekozen voor een lagere bijdrage per m² uitgeefbaar.



Tabel 6

Omschrijving	Bijdrage	per m ²
Stadsdeel 01 Almere Haven	€ 131.250 p/ha	€ 13 p/m ²
Stadsdeel 02 Almere Stad	€ 131.250 p/ha	€ 13 p/m ²
Stadsdeel 03 Almere Buiten	€ 131.250 p/ha	€ 13 p/m ²
Stadsdeel 04 Almere Poort	€ 131.250 p/ha	€ 13 p/m ²
Stadsdeel 05 Almere Hout	€ 131.250 p/ha	€ 13 p/m ²
Stadsdeel 06 Almere Pampus	€ 131.250 p/ha	€ 13 p/m ²

Berekende bijdrage versus gevraagde bijdrage m2 Bedrijventerrein

De bijdrage voor overige functies bedraagt

Voor overige functies worden de bijdrage per equivalent bepaald, afhankelijk van het betreffende stadsdeel. Hierbij wordt het oppervlakte in vierkante meters bvo (bruto vloeroppervlakte) gebruikt om de bijdrage te bepalen. In onderstaande tabel is weergegeven wat de omslagfactor per woning is.

Tabel 7

Functie	Per...
Wonen	1 woning
Is gelijk aan:	
Detailhandel en horeca	150 m ² bvo
Leisure en recreatie	150 m ² bvo
Maatschappelijk en zorg	200 m ² bvo
Kantoren (geen bedrijventerreinen)	150 m ² bvo
Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	500 m ² bvo

Omslagfactor per woning

Dit geeft dan per type en per stadsdeel het volgende beeld.

Tabel 8

Functie	Per...	Stadsdeel 01 Almere Haven	Stadsdeel 02 Almere Stad	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Stadsdeel 04 Almere Poort	Stadsdeel 05 Almere Hout	Stadsdeel 06 Almere Pampus
Wonen	1 woning	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Is gelijk aan:							
Detailhandel en horeca	150 m ² bvo	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Leisure en recreatie	150 m ² bvo	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Maatschappelijk en zorg	200 m ² bvo	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Kantoren (geen bedrijventerreinen)	150 m ² bvo	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Agrarische gebouwen (niet zijnde woningen)	500 m ² bvo	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000

Bijdrage voor andere functie op basis van de bijdrage woningbouw



03.05.02 Fonds impuls sociale woningbouw



**FONDS IMPULS
SOCIALE
WONINGBOUW**

Alle initiatiefnemers van woningbouwplannen moeten gemiddeld 40% sociale huurwoningen realiseren en 40% betaalbaar. Nieuwe woningbouwinitiatieven met minder dan 40% sociale huur doen een bijdrage aan het fonds. De bijdrage is een vast bedrag grondopbrengst per m² gebruiksooppervlakte (GO). Met de gelden uit dit fonds kunnen we elders het tekort aan sociale woningbouw compenseren.

De eis van 40% betaalbare woningen is een harde voorwaarde en is voor elke ontwikkeling met meer dan 5 woningen verplicht. Zo blijft wonen voor iedereen betaalbaar!

Woonbeleid

De gemeente streeft een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad na, zoals opgenomen in het Stedelijk Woningbouwprogramma Almere 2021-2024 (het SWPA). In het coalitieakkoord zijn daarop wijzigingen opgenomen, die in het agendavoorstel Trendbreuk zijn uitgewerkt. Het streven is dat stadsbreed in alle nieuwe woningbouwplannen 40% sociale huurwoningen en 40% betaalbare woningen wordt gebouwd. In beginsel moet elke nieuwe woningbouwontwikkeling voldoen aan dit gemeentelijke woonbeleid, zowel onze eigen plannen als particuliere plannen.

Elke woningbouwontwikkeling moet voldoen aan dit gemeentelijke woonbeleid. In de praktijk houdt dit echter niet in dat in elke ontwikkeling dit aandeel sociale huur wordt gerealiseerd, maar dat er op verschillende locaties binnen een bandbreedte aan sociale huur wordt ontwikkeld. Op sommige locaties kan ook meer sociaal gerealiseerd worden dan op andere locaties. Dit hangt nauw samen met de omvang van de ontwikkeling en de locatie ervan. Ook kan er een uitzondering zijn opgenomen in het woonbeleid of zijn er in binnen gebieden of projecten door de raad afwijkend besloten en gelden er afwijkende normen.

Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, benutten we het Fonds impuls sociale woningbouw om het dempende effect (opbrengstverschil) te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen.

Sociale woningen in gebiedsontwikkeling

Het, in het woonbeleid opgenomen, minimale percentage sociale huurwoningen geldt voor zowel gemeentelijke ontwikkelingen als private ontwikkelingen. Er kan niet zonder reden worden afgeweken van deze norm.

Als een locatie niet of minder geschikt is voor de realisatie van sociale woningbouw en het vereiste percentage sociale huurwoningen daardoor niet kan worden gehaald – bijvoorbeeld doordat het een te klein woningbouwprogramma betreft, of doordat in een specifiek gebied herontwikkeling bedoeld is om het aandeel sociale woningbouw in dat gebied juist terug te brengen – kan (een deel van) de opgave aan sociale huurwoningen worden omgezet in een bijdrage per woning aan het fonds impuls sociale woningbouw. Hiermee blijft het gemiddelde percentage sociale huurwoningen gewaarborgd. De initiatiefnemer dient wel de onwenselijkheid of onmogelijkheid van het realiseren van de norm te onderbouwen.

Met bovenstaand principe wordt aangesloten op de mogelijkheid om via fondsvorming bovenplanse verevening toe te passen. Hiermee is het mogelijk een financieel tekort in de ene ontwikkeling te verevenen met een overschot op een andere.

Juridische titel: financiële bijdrage

Een financiële bijdrage (c.q. afdracht) aan het Fonds Impuls Sociale Woningbouw wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst (artikel 13.22 Omgevingswet). Als er geen overeenstemming is over een vrijwillige bijdrage tussen de gemeente en de initiatiefnemer is publiekrechtelijke afdwinging van een bijdrage voor sociale woningen (huur en koop) mogelijk (artikel 13.23 en 13.24 Omgevingswet).

Om een financiële bijdrage publiekrechtelijk afdwingbaar te maken, moet aan een aantal criteria worden voldaan:

- Artikel 13.22 tot en met 13.24 Omgevingswet.



- Besluit van 14 september 2022 tot wijziging van het Omgevingsbesluit met betrekking tot het verhalen van financiële bijdragen.
- Kamerbehandeling over Omgevingswet.

In de volgende paragraaf zijn de criteria beschreven waaraan de gemeente moet voldoen om financiële bijdragen af te dwingen, en wordt er verduidelijkt hoe Almere aan deze criteria voldoet.

Onderbouwing vooraf (voordat bijdrage wordt overeengekomen of publiekrechtelijk doorberekend via omgevingsplan)

- Doelbestemming van de te storten bijdragen: het doel is het bereiken van een, naar prijsklasse, evenwichtige samenstelling in de woningvoorraad (c.q. de gewenste ontwikkeling waarvoor de bijdrage wordt gevraagd). Dit wordt gedaan door een bijdrage te vragen aan plannen waar het om diverse redenen niet haalbaar is om alle sociale woningen te realiseren, zodat deze ontbrekende sociale woningen elders gecompenseerd worden. Hiermee blijft het gemiddelde percentage sociale huurwoningen gewaarborgd.
- De betalende exploitatiegebieden: Dit omvat projecten die, om diverse factoren, niet in staat zijn om de voorgeschreven minimale percentages voor sociale huurwoningen te realiseren. Deze plannen kunnen zowel van particuliere als gemeentelijke oorsprong zijn en worden op gelijke wijze behandeld.

Berekening van de mogelijke fondsbijdrage sociale huur(dotatie)

De berekening voor het bepalen van de fondsbijdrage is gebaseerd op het verschil aan verdienpotentie voor projecten met voldoende sociale huur in vergelijking met projecten met minder, lees onder de norm, sociale huurwoningen. Hiervoor vormt een gemiddelde grondwaardeberekening de basis. Voor de gevallen waarbij, na bestuurlijke goedkeuring, de norm van 40% sociale huur niet wordt gehaald is een berekeningsmethodiek uitgewerkt.

De volgende uitgangspunten voor het bepalen van de fondsbijdrage gelden:

- Bij elke ontwikkeling die minder dan 40% sociale huurwoningen realiseert wordt een bijdrage aan het fonds in rekening gebracht, tenzij sprake is van de later in deze paragraaf benoemde uitzonderingen;
- De bijdrage wordt bepaald aan de hand van het verschil in grondwaarde tussen het te realiseren programma en een programma met voldoende sociale huurwoningen volgens de 40% norm;
- De categorisering van woningtypes is bepaald op de huidige marktomstandigheden en wordt aangepast aan de hand van toekomstige grondprijzenbrieven.

Bij actualisatie van dit Programma Kostenverhaal berekenen wij de grondprijzen (per categorie) met als resultaat een aantal grondquotes die als basis dienen voor de berekening van de bijdrage fonds sociaal. Andere uitgangspunten zijn de gemiddelde uitgeefbare kavel en de gemiddelde vrij-op-naam prijs die ook worden getoetst aan de markt. Deze cijfers omvatten dan gemiddelden en zijn in de basis de cijfers waarop de bijdrage per woningtype wordt bepaald. Het is mogelijk hiervan af te wijken en te specificeren op de daadwerkelijke ontwikkeling.

Berekening onttrekking aan fonds Impuls Sociale woningbouw bij normoverschrijding sociale huur

De voorwaarden en uitgangspunten voor een bijdrage uit het Fonds Impuls Sociale woningbouw zijn als volgt:

- Alleen partijen die voor eigen rekening en risico een grondexploitatie voeren kunnen aanspraak maken op een bijdrage uit het fonds. Het fonds is niet bedoeld om onrendabele toppen in een opstalexploitatie af te dekken, wel om gedeelde grondopbrengsten door een overmaat aan sociaal te compenseren;
- De bijdrage wordt berekend per volledige sociale huurwoning boven de norm;
- Er wordt alleen uitgekeerd uit het fonds voor zover de middelen in het fonds die gealloceerd zijn voor sociale woningbouw daartoe toereikend zijn;
- Alle sociale woningen dienen in het bezit te komen van een toegelaten instelling (woningcorporatie).
- De gemeente heeft aangegeven dat meer sociale huur op deze plek wenselijk is;
- Het College van burgemeester en wethouders stelt de hoogte van een eventuele bijdrage uit het fonds vast bij het aangaan van de anterieure overeenkomst.

Bij het vaststellen van de bijdrage voor sociale huurwoningen boven de 40% wordt dezelfde systematiek aangehouden als met het bepalen van de afdracht maar dan omgekeerd. Dit betekent dus dat dit gebaseerd is op het gemiddelde verschil in grondprijs tussen de woningcategorieën, naar rato van het aandeel dat deze woningbouwcategorie in de toekomstige woningbouwopgave levert.



Uitzonderingen en bijzondere omstandigheden

Er zijn bijzondere omstandigheden en uitzonderingen voor de werking van het systeem van afdrachten aan en bijdragen uit het fonds. Hieronder staan de uitzonderingen toegelicht.

- Het fonds bevat geen middelen om een bijdrage te kunnen leveren;
- Het fonds bevat onvoldoende middelen om een volledige bijdrage te kunnen leveren. In dit geval wordt een bijdrage geleverd voor zover dit vanuit het fonds mogelijk is;
- Er zijn bijzondere omstandigheden waardoor een plan in staat is het aandeel sociale huurwoningen van 40% te kunnen dragen. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van externe subsidies.

03.05.03 Mobiliteitsfonds



**MOBILITEITS
FONDS
(ALMERE STAD)**

Elke initiatiefnemer moet voldoen aan de gestelde parkeernormen.

Echter vanuit de mobiliteitstransitie kan de gemeente het wenselijk vinden om niet alleen voor eigen gebruik parkeren op te lossen, maar deel te nemen aan gezamenlijke parkeergarages en deelmobiliteit. Indien hier sprake van is gelden lagere parkeernormen en geldt een bijdrage aan het mobiliteitsfonds.

Mobiliteit hangt samen met veel thema's. Het gaat natuurlijk om de bereikbaarheid van werk, de voorzieningen in de stad en daarmee de economische vitaliteit. Maar het gaat ook om de bereikbaarheid van sociale contacten, gezondheid (actieve mobiliteit), duurzaamheid (schone mobiliteit), ruimtegebruik en inrichting en toegankelijkheid van de openbare ruimte.

De gemeente wil meer investeren in de mobiliteitstransitie en ziet kansen om parkeren op te lossen in gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. Zodra een partij ervoor kiest om niet zelf zijn parkeren op te lossen (lees: realiseren), maar gebruik te maken van een gemeenschappelijke parkeervoorziening, gelden de lagere parkeernormen. De partij hoeft dan niet te investeren in een eigen gebouwde parkeervoorziening, maar betaalt de gemeente een bijdrage voor het gebruik van de gemeenschappelijke parkeervoorziening. Als ook nog deelmobiliteit wordt ingezet geldt een afslag op de te betalen bijdrage.

Hoogte bijdrage

Een vereveningsbijdrage voor mobiliteit moet gebaseerd zijn op de kosten die de gemeente maakt door de consequenties van deze lager parkeernorm. Deze bijdrage mag niet afhangen van de winst die de ontwikkelaar behaalt door het niet realiseren van het aantal parkeerplaatsen, aangezien dergelijke vormen van baatafoming over het algemeen niet zijn toegestaan. De vaststelling van de bijdrage die exploitatiegebieden moeten afdragen, wordt gebaseerd op concrete kosten of verliezen. Op dit moment zijn de kosten die samenhangen met de lagere parkeernorm hoger dan de gevraagde bijdrage.

Deze kosten hebben betrekking op:

- Verlies van de parkeerexploitaties;
- Verlies exploitatie van mobiliteitshubs;
- Investerings voor stimulatie mobiliteitstransitie;
- Risicobuffer terugval optie.

De hoogte van de bijdrage kan van geval tot geval verschillen, afhankelijk van de specifieke kenmerken van de vastgoedontwikkeling en de gekozen wijze van compenseren in een gemeenschappelijke parkeervoorziening.

Bijlage 1 Juridisch kader

In deze bijlage wordt het juridisch kader van het Programma Kostenverhaal toegelicht, dat wil zeggen: Wat is de wettelijke basis voor het kostenverhaal. Onder 'kostenverhaal' verstaan we in dit Programma Kostenverhaal zowel het 'regulier kostenverhaal' (verplicht kostenverhaal) als de 'financiële bijdrage' (aanvullend kostenverhaal). In de Omgevingswet wordt het regulier kostenverhaal gereguleerd in afdeling 13.6 en de financiële bijdrage in afdeling 13.7. Aan het einde van deze bijlage, in paragraaf 3.6, zijn alle relevante artikelen en begrippen weergegeven.



Doel wetgever: Kosten doorrekenen aan kostenverhaalplichtige plannen

De wetgever heeft met afdelingen 13.6 Omgevingswet als doel gesteld dat alle kosten die de gemeente redelijkerwijs moet maken ten behoeve van 'kostenverhaalplichtige' plannen, verhaald worden op de grondeigenaar of -exploitant.

We spreken van 'kostenverhaalplichtige' plannen als het gaat om een 'aangewezen bouwactiviteit' die niet past in het geldende omgevingsplan en dus een ruimtelijk besluit nodig heeft om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen of van het geldende omgevingsplan af te wijken (kortom, er is een 'planologische maatregel' nodig). Art. 8.13 Omgevingsbesluit omschrijven de 'aangewezen bouwplannen'. Zie een omschrijving van de 'planologische maatregelen' in paragraaf 0.

Als aan beide voorwaarde wordt voldaan (er is sprake van 'aangewezen bouwactiviteit' welke middels een 'planologische maatregel' wordt ingepast), is een aanvraag kostenverhaalplichtig. Het kostenverhaal dient 'verzekerd' te zijn voordat de planologische maatregel (het ruimtelijk besluit) wordt genomen. 'Verzekerd' betekent dat er zekerheid moet zijn over wie de kosten gaat dekken: Dat kan de ontwikkelaar zijn of de gemeente of andere overheden als er subsidies worden verleend. Als er sprake is van een gemeentelijk plan dan zijn de kosten verzekerd wanneer er een vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie is waarin de kosten zijn gedekt of de gemeente op een andere wijze de kosten dekt in haar begroting.

Voor de kleinste plannen die ook weinig kosten veroorzaken kan de gemeente overwegen een vrijstelling te geven op basis van art. 8.14 Ob ('kruimel' gevallen). Bijvoorbeeld de bouw van een of enkele woningen waarbij hooguit sprake is van aansluiting op de openbare weg en de gemeente minder dan 10.000 euro aan kosten maakt. Dit is geen automatisme maar bevoegdheid van de gemeente.

Sporen om tot kostenverhaal te komen: Voorkeur voor privaat spoor

Het kostenverhaal kan bereikt worden via twee sporen, het privaatrechtelijke spoor (via anterieure overeenkomst^[2]) en het publiekrechtelijke spoor (Omgevingswet via kostenverhaalregels en -voorschriften^[3]). Gemeenten hebben een voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor. Deze voorkeur voor het private spoor wordt verklaard door de voordelen ten opzichte van het publieke spoor en komt overeen met de voorkeur van de wetgever.

Als de gemeente en de ontwikkelaar geen overeenstemming bereiken, dan kent de wetgever aan gemeenten de mogelijkheid toe om bij kostenverhaalplichtige plannen de kosten publiekrechtelijk (dwingend) te verhalen. Met 'dwingend' is het op basis van de Omgevingswet voor gemeenten mogelijk om een betalingsbeschikking te sturen naar de eigenaren van de gronden waarop een bouwtitel mogelijk is, zonder te hoeven wachten totdat deze eigenaren een omgevingsvergunning aanvragen.

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om het kostenverhaal af te dwingen middels de 'kostenverhaalregels en -voorschriften'. Deze regels en voorschriften zijn onderdeel van het omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), of een provinciaal projectbesluit.^[4]

Daarnaast maakt de Omgevingswet onderscheid tussen kostenverhaalregels met en zonder tijdvak:

- Zonder tijdvak: Bedoeld voor organische gebiedsontwikkeling, d.w.z. gebiedsontwikkeling zonder een bekend tijdvak. Er zijn nog onzekerheden over het eindbeeld, kosten, programma en tempo.
- Met tijdvak: Bedoeld voor integrale gebiedsontwikkeling, d.w.z. gebiedsontwikkeling met een bekend tijdvak en eindbeeld; de gehele locatie wordt volledig ontwikkeld.

Kostenverhaalregels zonder tijdvak kent enkele verschillen die, voor zover relevant, genoemd worden in deze bijlage. Zowel kostenverhaalregels als -voorschriften worden verder in dit Programma Kostenverhaal beide 'kostenverhaalregels' genoemd, en er wordt gefocust op de gemeentelijke planologische procedures: Omgevingsplan en BOPA.

Na vaststelling van de kostenverhaalregels heeft een initiatiefnemer de keuze om alsnog een (privaatrechtelijke) overeenkomst met de gemeente te sluiten. Dit noemen we een 'posterieure overeenkomst'. Deze overeenkomst moet inhoudelijk overeenstemmen met de kostenverhaalregels. De overeenkomst kan bepalingen bevatten over de uitwerking van onderwerpen uit deze kostenverhaalregels, maar mag geen bepalingen bevatten over onderwerpen welke daar opgenomen hadden kunnen worden, maar daarin

^[2] Art. 13.13 Ow

^[3] Afd. 13.6.3 Ow

^[4] 'Kostenverhaalregels' worden opgenomen in een omgevingsplan en 'kostenverhaalvoorschriften' worden opgenomen in een BOPA of provinciaal projectbesluit.



niet opgenomen zijn. Een dergelijke overeenkomst bevat bij voorkeur ook een regeling voor de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente en het moment van betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

Bovengrenzen kostenverhaal

Gemeenten zijn niet vrij om ongelimiteerd kosten door te berekenen aan nieuwbouwplannen, ook niet via een overeenkomst. De reikwijdte en omvang van door te rekenen kosten varieert per spoor (publiek- en privaatrechtelijk). Beide sporen moeten deels aan dezelfde basisvoorwaarden voldoen, bijvoorbeeld in beide sporen zijn gemeenten beperkt door zowel de algemene beginselen van behoorlijk bestuur als mede de op basis van het burgerlijk wetboek geldende redelijkheid en billijkheid. Dit zijn algemene beginselen die ertoe leiden dat gemeenten bij het aangaan van een overeenkomst of het vaststellen van kostenverhaalregels zorgvuldig de betrokken belangen moeten wegen en hun bevoegdheid niet mogen gebruiken voor een ander doel dan zij is toegekend (betaalplanologie is niet toegestaan).

Er zijn ook concrete grenzen aan wat gemeenten maximaal mogen doorrekenen: Gemeenten mogen niet aan baatafoming doen^[5] en ze mogen ook geen onderhouds- en exploitatiekosten doorberekenen.^[6] Dit betekent ook dat kosten die de gemeente dekt uit de exploitatie of uit heffingen, ook niet doorberekend kunnen worden via het kostenverhaal (er zou dan namelijk sprake zijn van dubbele belasting, een soort baatafoming).

Naast deze gedeelde grenzen voor beide sporen, zijn er wel een aantal verschillen wat betreft de kostenverhaalmogelijkheden. Namelijk, of er voldaan moet worden aan de kostensoortenlijst, of er voldaan moet worden aan de p/t/p-criteria, en of sprake is van verplichte macro-aftopping.

Verschillen publiek en privaat spoor: kostensoortenlijst en profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit (p/t/p)

Publiekrechtelijk (met de uitzondering van de afdwingbare financiële bijdrage in de Omgevingswet, zie later) kunnen aan nieuwbouwplannen alleen die bestedingen worden doorberekend die voldoen aan de kostensoortenlijst.^[7] Onder de kostensoortenlijst vallen de waarde van grond en opstallen, de kosten van het vrijmaken, slopen en saneren ervan, de kosten van onderzoek en ambtelijke inzet ('plankosten') en planschade ('nadeelcompensatie' genoemd in de Ow), en de kosten van 'voorzieningen' (wegen, openbare ruimte, ondergrondse infrastructuur, parkeerplaatsen, gebouwen t.b.v. het openbaar vervoer of ondergrondse infrastructuur, gebouwde parkeervoorzieningen e.d.). Onder de kostensoortenlijst vallen dus niet de stichtingskosten (bouwkosten) van maatschappelijke gebouwen (sporthallen, cultuur- of buurthuizen, gezondheidszorg, onderwijs e.d.) of betaalbare woningen.

Om bestedingen publiekrechtelijk te mogen verhalen moeten ze voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (p/t/p):^[8]

- Profijt: het 'kostenverhaalgebied' ('exploitatiegebied' onder de Wro) moet voordeel hebben van de maatregel;
- Toerekenbaarheid: het kostenverhaalgebied geeft (mede) aanleiding om de maatregel te realiseren (causaliteit); deze causaliteit moet blijken uit de plan- en besluitvorming over de maatregel.
- Proportionaliteit: indien meerdere kostenverhaalgebieden profijt hebben van de maatregel, moeten de kosten van deze maatregel naar evenredigheid worden verdeeld.

Wordt voldaan aan de kostensoortenlijst, en ook nog aan de criteria profijt en toerekenbaarheid, en zijn de maatregelen alleen profijtelijk voor één exploitatiegebied, dan is er sprake van 'gebiedseigen kosten'. Gebiedseigen kosten zijn dus bestedingen die onder de kostensoortenlijst vallen en louter en alleen t.b.v. een kostenverhaalgebied worden gemaakt.

Verschillen publiek en privaat spoor: Macro-aftopping Een ander belangrijk verschil tussen het publiek- en privaatrechtelijk spoor is 'macro-aftopping'. Macro-aftopping houdt in dat de gemeente niet meer kosten mag verhalen dan de opbrengsten die de aanvrager van het bouwplan geniet. Macro-aftopping is verplicht in het publieke spoor. Macro-aftopping is ook van toepassing op de publiekrechtelijke afdwing-

^[5] Blz. 20 Memorie van Antwoord (Kamerstuk | 2007/2008, 30218, D) sluit afoming van waardestijging als gevolg van planologische besluiten expliciet uit.

^[6] Blz. 7 Memorie van Antwoord (Kamerstukken I 2006/07, 30218, D, p. 7; Kamerstukken I 2006/07, 30218, G, p. 3).

^[7] Bijlage IV Omgevingsbesluit (Ob).

^[8] De p/t/p criteria zijn opgenomen in art. 6.13 lid 6 Wro en in art. 13.11, lid 1 Ow.



bare financiële bijdrage in het omgevingsplan.^[9] In het privaatrechtelijk spoor is macro-aftopping niet verplicht.

Relevante begrippen

Aangewezen bouwplannen ('activiteiten') onder Omgevingswet (art. 8.13 Omgevingsbesluit)

- de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Planologische maatregelen onder de Omgevingswet

- buitenplanse afwijkingen uit hoofde van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo;
- a-3 procedure uit hoofde van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo;
- nieuw bestemmingsplan uit hoofde van art. 3.1, lid 1 Wro;
- wijzigingsplan uit hoofde van art. 3.6, lid 1, onder a Wro;
- buitenplanse afwijkingen en a-3 procedures uit hoofde van artikel 2.12, 1st lid, onder a, onder 2 en 3 Wabo.

Onder de Omgevingswet verdwijnt het wijzigingsplan, en de huidige buitenplanse afwijkmogelijkheden zullen overgaan in een enige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wat dan blijft is een nieuwe omgevingsplan en de BOPA's over, die beide 'planologische maatregelen' zijn.

Kostensoortenlijst onder de Ow (bijlage IV Ob)

A. Kostensoorten bij kostenverhaal met of zonder tijdvak

A1	De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A2	De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
A3	De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
A4	Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
A5	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
A6	De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
A7	De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen

^[9] In de Omgevingswet geldt voor de kostenverhaalregels zonder tijdvak een vergelijkbaar mechanisme als macro-aftopping die wel anders wordt genoemd en berekend (gebaseerd op de 'waardevermeerdering').



A8	De kosten van de aanleg of wijziging van: 1°. wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwielpaden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken; 2°. infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken; 3°. groenvoorzieningen, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen; 4°. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen; 5°. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte; 6°. distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
A9	De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
A10	De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
A11	Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet
A12	Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
A13	De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, vermindert met renteopbrengsten
A14	De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. Kostensoorten bij kostenverhaal met tijdvak; in aanvulling op tabel A

B1	De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid
B2	De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
B3	De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
B4	De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

Activiteiten waarmee onder de Ow een vrijwillige financiële bijdrage mag worden gecontracteerd (art. 8.20 Ob)

- de activiteiten, bedoeld in artikel 8.13 (de kostenverhaalplichtige activiteiten, red.);
- de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
 - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;



- handelsreclame; of
- recreatie; en
- andere activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt;
 - of een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning

Bijlage 2 Maatregelenlijst

Bovenwijkse voorziening	Beleidsveld	Locatie	Toerekening	% zekerheid	Gem. aandeel naar zekerheid
Centrumring:					
Aanpassen Centrumring: Spoordreef, Noordzijde (inclusief onderdoorgang spoor)	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ -4.077.902
Aanpassen Centrumring: spoordreef tot Randstaddreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 6.435.739
Aanpassen Centrumring: Randstaddreef tot Drossaardlaan rotonde	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 9.722.661
Aanpassen Centrumring: Randstaddreef na Drossaardlaan rotonde tot en met aan Knip Tunnel Hospitaaldreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 7.057.216
Aanpassen P.J. Oudwegweg naar éénrichtingsverkeer	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	PM
Van Dreef naar Stadsstraat:					
Herinrichting Landdrostdreef tot stadsstraat deel B	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 1.637.684
Investeren in ondergrondse infrastructuur	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 2.696.992
Herinrichting Landdrostdreef tot stadsstraat Deel A	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 2.665.799
Investeren in ondergrondse infrastructuur	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 4.618.659
Verplaatsing van Hospitaaldreef/Landdrostdreef Zuid	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 2.356.181
Investeren in ondergrondse infrastructuur	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 4.200.846
Aanpassingen cinemadreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 5.378.026
Ondergrondse werkzaamheden cinemadreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 3.657.058
Verkeersaanpassingen spoordreef, Zuidzijde	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 3.997.460
Ondergrondse werkzaamheden spoordreef, Zuidzijde	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 7.153.371
Openbaar vervoer:					
Herinrichten busstation	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 3.674.521
Oversteekbaarheid vrijliggende busbaan, Zuidzijde station	LEEFOMGEVING	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel	90%	€ 196.348
Oversteekbaarheid vrijliggende busbaan, Noordzijde station	LEEFOMGEVING	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel	70%	PM
Busbaan Hortus	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 5.890.672
Parkeren:					
Herontwikkeling parkeergarage Flevozieken huis	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 3.302.272
Parkeerhub Randstad 21	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel	70%	PM
Parkeerhubs Oostkavels	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel	70%	PM
Klimaat:					
Herinrichting en vergroening Stationsomgeving Stationsplein 1d/e	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 1.823.058
Versterken en behouden ecologische structuur: Almeerse Vaart West (Olstgracht)	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	70%	€ 572.149
Versterken en behouden ecologische structuur: Almeerse Vaart Oost (Stadsweter)	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 863.554
Wetering Park (Oost en West)	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	70%	€ 35.000.000
Nieuwe Visie: Onderzoek aansluiten singels centrum	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel		PM
Groen/sportvoorziening "Gouda Meir Park"	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel	90%	€ 223.884
Vergroening Stadhuisplein	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 479.752
Toevoegen en versterken ecologisch groen: Groene loper deel 2	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	100%	€ -
Klimaatadaptivemaatregelen Almere Centrum	KLIMAAT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	70%	€ 19.419.232
Fietsinfra:					
Aanpassen hoofd fietsstructuur en parkinrichting Mandelapark e.o.	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 639.669
Verbreden Algerapad (inclusief fietsbruggen)	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	€ 757.344
Fietspaden- en wegstructuur Koetsierbaan-Esplanade	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel	90%	€ 589.045
Fietsverbinding (hoofdroute)	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	90%	PM
Aansluiten fietsnetwerk op Rondje Weerwater	MOBILITEIT	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed		PM
Overig:					
Verplaatsen OAT	LEEFOMGEVING	Stadsdeel 02 Almere Stad	Binnen stadsdeel	90%	€ 12.611.901
Popzaal	CULTUUR	Stadsdeel 02 Almere Stad	Gemeentebreed	70%	PM



Bovenwijkse voorziening	Beleidsveld	Locatie	Toerekening	% zekerheid	Gem. aandeel naar zekerheid
Nieuwe rotonde Westerdreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 217.700
Nieuwe brug over singel (westelijk)	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 425.600
Doortrekken Centrumring	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 143.500
Herinrichten toegangsweg parkeerdek	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Binnen stadsdeel	70%	€ 222.600
Aanleg fietspad	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Binnen stadsdeel	70%	€ 193.900
Herinrichten profielbusbaan	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Binnen stadsdeel	70%	€ 697.900
Bouw parkeerdek	RUIMTE WONEN	Stadsdeel 01 Almere Haven	Binnen stadsdeel	70%	€ 1.008.000
Herinrichten Houtstraat	RUIMTE WONEN	Stadsdeel 01 Almere Haven	Binnen stadsdeel	70%	€ 599.200
Verschuiven Strandweg	RUIMTE WONEN	Stadsdeel 01 Almere Haven	Binnen stadsdeel	70%	€ 531.300
Aanleg dijkpark	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 860.300
Weghalen Deltastraat	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 18.900
Doortrekken centrumring richting Oosterdreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 172.200
Nieuwe brug Singel (oostelijk)	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 670.600
Nieuwe rotonde Oosterdreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 217.700
Verleggen en aansluiting Sluisbrug	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 285.600
Aanleg parkeerterrein begraafplaats/woongebouw	RUIMTE WONEN	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 107.100
Verleggen en doortrekken Oosterdreef naar Gooimeerdijk-Oost	MOBILITEIT	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 515.200
Herinrichten Meerstraat-Kruisstraat	RUIMTE WONEN	Stadsdeel 01 Almere Haven	Binnen stadsdeel	70%	€ 203.700
Investeren Singelgracht	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 01 Almere Haven	Gemeentebreed	70%	€ 2.625.847
Herprofilering Polderdreef Zuid – Westeinde – Koppeldreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 1.397.208
Doemere Westrand	KLIMAAT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 481.901
Doemere Montrealstraat	MOBILITEIT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 574.708
Doemere Centraal	KLIMAAT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 58.195
Fietsbrug Koppeldreef	MOBILITEIT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Gemeentebreed	70%	€ 2.552.445
Busplein – Busbaan Zuid en noord	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 242.314
Klimaatadaptieve inrichting parkeerterrein Rio de Janeiro	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 107.202
Verbindingspark en evenemententerrein	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 110.265
Herprofilering Buendes Airesstraat	MOBILITEIT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 216.447
Haventje – Meridiaanpark	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 661.593
Evenaar – groen inrichting	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Gemeentebreed	70%	€ 516.104
Doorsteek Noordeindepad – Willem Weverplein	MOBILITEIT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 45.025
Binnenenterrein ROC	KLIMAAT/ RECREATIE	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 108.224
Evenaar – aanpassingen verkeer	MOBILITEIT	Stadsdeel 03 Almere Buiten	Gemeentebreed	70%	€ 867.831
Riolering		Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 1.136.349
V&T		Stadsdeel 03 Almere Buiten	Binnen stadsdeel	70%	€ 2.268.953
Totaal					€ 165.113.978