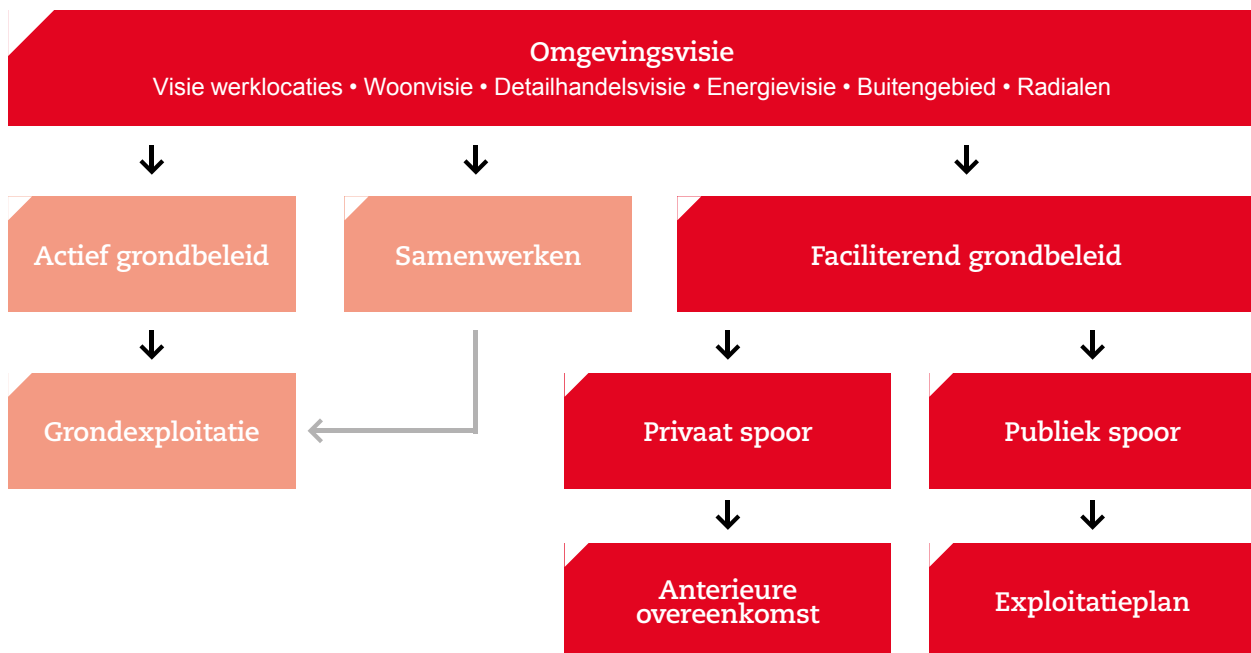


Bijlage 4

Uitwerking beleid kostenverhaal

De gemeente Enschede voert situationeel grondbeleid. Per project wordt, op basis van het afwegingskader, beoordeeld of de gemeente actieve grondpolitiek voert, een samenwerkingsmodel met (markt)partijen kiest, of facilitair grondbeleid voert. De keuze is hierbij afhankelijk van de vraag in welke mate er sprake is van urgentie om iets te doen, de mate waarin de gemeente wenst te sturen, de potentie van een gebied en de mogelijkheden om de risico's te dragen.

In deze bijlage is het kostenverhaal verder uitgewerkt. Dit als onderdeel van het faciliterend grondbeleid. Schematisch zit dit als volgt in elkaar:



Het rijk bereidt op dit moment nieuwe wetgeving voor. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt wordt gezien of het beleid hierop aangepast moet worden. Vooral nog lijken de voorgestelde aanpassingen in de Aanvullingswet grondeigendom en het Aanvullingsbesluit grondeigendom vooral technisch van aard. De principes en werkwijze van het huidige grondbeleid lijken te worden behouden. Aangezien deze wet en besluit nog niet door de Tweede Kamer zijn vastgesteld zijn de exacte implicaties hiervan nog niet duidelijk.

1. Welke kosten verhaalt de gemeente Enschede

Op basis van art 6.12, lid 1 Wro is de gemeente verplicht kostenverhaal toe te passen bij bouwplannen die ingepast moeten worden middels planologische besluiten. Het is een wettelijke plicht om bij een planologische besluit een exploitatieplan bij te voegen, tenzij het kostenverhaal anderszins (via een overeenkomst) geregeld is. In de wet is omschreven welke kosten de gemeente moet c.q. kan verhalen op de exploitanten. Deze kosten bestaan uit een aantal onderdelen:

1. Gebiedseigen kosten. Dit zijn kosten die louter en alleen voor een exploitatiegebied worden gemaakt. Het betreft de kosten die staan weergegeven op de zogenaamde kostensoortenlijst (art 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro). Feitelijk zijn dit de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (door de ontwikkelaar of door de gemeente), de

¹ Bij actief grondbeleid en samenwerkingsmodellen "verhaalt" de gemeente ook haar kosten via de grondexploitaties en middels de verkoopprijs van de gronden.

gemeentelijke plankosten (inclusief de kosten voor de planologische procedure) en eventueel de kosten voor de tegemoetkoming van planschade. De kosten kunnen eventueel ook buiten de grens van het exploitatiegebied gemaakt worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan compenserende milieumaatregelen.

2. Gebiedsoverstijgende kosten: Het gaat hierbij om kosten die van dienst zijn en/of betekenis hebben voor meerdere exploitatiegebieden en mogelijk ook dienstbaar zijn aan de bestaande stad. Het gaat hierbij om drie soorten gebiedsoverstijgende kosten:
 - a. Gebiedsoverstijgende bijdrage aan de grondexploitatie ook wel “bovenwijkse voorzieningen genoemd”. Dit zijn werken en maatregelen zoals gedefinieerd in de kostensoortenlijst (art 6.2.3 t/m 6.2.4 Bro) die niet alleen voor het specifieke exploitatiegebied betekenis hebben, maar ook voor andere nieuwe exploitatiegebieden en/of voor de bestaande stad. Het gaat om voorzieningen zoals omschreven in art 6.2.5 Bro ofwel fysieke ingrepen, activiteiten, werken zoals wegen riolering, parkeerplaatsen e.d. Dus geen stichtingskosten van gebouwen behoudens die voor openbaar vervoer of gebouwde parkeervoorzieningen.
 - b. Bovenplanse kosten. Het gaat hierbij om de mogelijkheid uit art 6.13.7 Wro om langs publiekrechtelijke weg tekorten en overschotten tussen exploitatiegebieden te verrekenen. Het is het vereven tussen “zoet” en “zuur”. Tussen de gebieden dient dan wel enige functionele samenhang te zijn. Bijvoorbeeld doordat in een gebied meer sociale woningbouw gerealiseerd wordt dan een ander gebied. Of nieuwe bedrijventerreinen dienen bij te dragen aan verpauperde terreinen. Het gaat om een bijdrage aan het geheel en niet specifiek aan een infraproject. Op het moment dat deze kosten via een anterieure overeenkomst verhaald worden, dan worden ze een “bijdrage ruimtelijke ontwikkeling” (6.24 Wro) genoemd. Dit omdat in het private traject de PPT criteria (Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit) niet van toepassing zijn.
 - c. Financiële bijdrage aan Ruimtelijke ontwikkelingen (RO bijdrage). In het anterieure spoor kan een gemeente op basis van art 6.24 Wro iets extra's vragen bovenop de kostensoortenlijst. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bijdrage in de stichtingskosten van een maatschappelijke of culturele instelling.

In de gemeente Enschede vertaalt zich dit tot de volgende kosten die zij kan verhalen op initiatiefnemers:

- De gebiedseigen kosten:
 - De kosten voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied (bouw- en woonrijp maken, bodemsanering, onderzoeken e.d.)
 - De ambtelijke begeleidingskosten, inclusief de kosten voor de ruimtelijke procedure
 - Planschade en andere schades
- De gebiedsoverstijgende kosten:
 - Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente vraagt geen fondsbijdrage voor bovenplanse kosten cf art. 6.13, lid 7 Wro. Landelijk wordt geconcludeerd dat dit artikel geen werkingskracht heeft. Ook vraagt de gemeente (in principe) geen bijdrage voor bovenwijkse ontwikkelingen, tenzij een plan op basis van de PPT criteria daar voordeel van heeft. Wel vraagt de gemeente een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling voor de locaties zoals opgenomen in de structuurvisie cf art. 6.24, lid 1, onder a, tweede deel zinsnede Wro.

Voor bovenstaande kosten geldt dat de gemeente deze opneemt in de anterieure overeenkomst. Mocht er geen sprake zijn van een anterieure overeenkomst dan moet er een exploitatieplan worden vastgesteld. In dat geval neemt de gemeente deze kosten op in het exploitatieplan. Dit geldt voor alle kosten behalve de bijdrage ruimtelijk ontwikkeling cf art. 6.24 Wro. Deze mag juridisch alleen anterieur afgesproken worden en is niet verhaalbaar via een exploitatieplan.

2. Privaat of publiek kostenverhaal

Een gemeente kan kiezen hoe zij de wettelijke plicht tot het verhalen van kosten organiseert. Er kan gekozen worden voor een privaatrechtelijk of een publiekrechtelijk spoor. Bij het privaatrechtelijke spoor sluit de gemeente een overeenkomst met een initiatiefnemer. Deze overeenkomst wordt dan een anterieure of ook wel exploitatieovereenkomst genoemd. In deze overeenkomst worden de te verhalen kosten vastgelegd en kan gestuurd worden op het gewenste plan. Bij het publiekrechtelijke spoor wordt een exploitatieplan opgesteld. Dit is een plan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gaat, en vastlegt hoeveel de initiatiefnemers moeten betalen

bij zijn aanvraag tot een omgevingsvergunning.

Uitgangspunt voor de gemeente Enschede is dat de gemeente altijd eerst probeert om tot een anterieure c.q. exploitatieovereenkomst te komen. Dit in lijn met de landelijke praktijk waarbij 97% van het kostenverhaal in plannen via een anterieure overeenkomst georganiseerd wordt. Het exploitatieplan is vooral bedoeld als “vangnet” als het niet lukt om er onderling uit te komen. Doordat dit vangnet er is, hoeft het bijna nooit gebruikt te worden. Doordat de wettelijke verdeling van kosten duidelijk is, is het niet mogelijk om als “free rider” het kostenverhaal te ontlopen. Dit maakt discussies eenvoudiger om anterieur tot overeenstemming te komen. Mocht de gemeente er niet in slagen om een anterieure overeenkomst te sluiten, dan zal zij een exploitatieplan vaststellen.

De grondexploitatiekosten van een bouwplan kunnen hoger zijn dan de opbrengsten in de grondexploitatie. Op basis van het wettelijk systeem van kostenverhaal zou de gemeente, als het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) speelt, het verschil moeten bijbetalen. Er is namelijk een begrenzing aan de kosten die verhaald kunnen worden via het exploitatieplan. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Als de gemeente een plan met een verwacht tekort naar de raad brengt zal zij moeten aangeven hoe de gemeente dit tekort gaat dekken. De gemeente wenst dit te voorkomen en daarom is er een sterke voorkeur om het kostenverhaal in plannen anterieur te regelen.

Uitgangspunt voor de gemeente is daarom dat de gemeente in principe niet meewerkt aan onrendabele plannen van initiatiefnemers middels een exploitatieplan. Dit omdat de economische uitvoerbaarheid van de plannen dan niet gewaarborgd is. Medewerking kan alleen plaatsvinden als de raad hiertoe besluit en de ontbrekende dekkingsmiddelen beschikbaar stelt of als de initiatiefnemer bereid is het tekort voor eigen rekening te nemen en dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

3. Proces tot kostenverhaal

In de gemeente Enschede wordt gewerkt volgens de principes van projectmatig werken. Dit zowel voor de eigen actieve gemeentelijke grondexploitaties als bij de projecten waar kostenverhaal wordt toegepast. Afhankelijk van in welke fase het project zit zijn er verschillende “sporen” waarbinnen het project verder uitgewerkt wordt. Schematisch ziet dit er voor het kostenverhaal als volgt uit:

Projectmatig werken



Juridisch



Planologisch/vergunningen



Financieel



² Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst over kostenverhaal die kan worden afgesloten voordat de gemeente een planologisch besluit (eventueel met exploitatieplan) vaststelt. Anterieur verwijst dus naar de fase voor het planologisch besluit. Een overeenkomst gesloten na vaststelling van het exploitatieplan heet posterieure overeenkomst.

De initiatief- en definitiefase

De eerste fasen bestaan uit de initiatief- en definitiefase. Dit wordt ook wel de 0- en 1-fase genoemd. In deze fasen worden de kaders voor een project gesteld. Voor kleine projecten, die niet binnen het bestemmingsplan passen, wordt bekeken of deze projecten passen binnen het bestaande gemeentelijke beleid. Hiervoor wordt het Kompas ruimtelijke initiatieven gebruikt. Er vindt dan een integrale toets plaats van het initiatief aan het sectorale gemeentelijk beleid. Voor omvangrijke projecten wordt een aparte kadernotitie gemaakt. Deze wordt door de raad vastgesteld. De gemeentelijk ontwikkelmanagers trekken, in opdracht van de opdrachtgever Stedelijke Ontwikkeling, het proces van de initiatieven in deze fasen.

De initiatief- en definitiefase wordt, in het juridische spoor, afgesloten met een intentiebrief of een intentieovereenkomst richting de initiatiefnemers. In deze brief staat vermeld dat de gemeente voldoende aanknopingspunten ziet om verder te gaan met het initiatief. In de brief (of overeenkomst) zijn de kaders opgenomen waarbinnen de gemeente en de initiatiefnemer verder gaan onderzoeken of het plan daadwerkelijk tot een haalbaar project kan komen. Deze brief kan vanuit de afdeling gebieds- en projectmanagement (GPO) verstuurd worden, of vanuit de afdeling vergunningen wanneer er formeel sprake is van een vooroverleg. Als er vanuit het vooroverleg bij de afdeling vergunningen blijkt dat er sprake is van kostenverhaal dan wordt de vooroverlegbrief hiermee afgesloten. Daarna volgt alsnog een nieuwe-initiatievenbrief vanuit de afdeling gebieds- en projectmanagement. Met het versturen van de brief wordt een voorschotbijdrage gevraagd van de initiatiefnemer. Op basis van dit voorschot kan de gemeente het plan verder begeleiden bij de uitwerking. De gemeente gaat pas aan de slag als het voorschot voldaan is.

Gedurende de 0- en 1-fase worden de ambtelijke kosten intern gedekt uit de AD middelen die jaarlijks bij de gemeentebegroting worden vastgesteld. In de BBV regelgeving bestaat de mogelijkheid om, na een raadsbesluit, de voorbereidingskosten 5 jaar “op te sparen” en later alsnog door te belasten. De gemeente Enschede kiest ervoor om dit intern (in principe) niet te doen. Wel kan de gemeente eventueel eerder een “pre-voorschot” vragen. Doel hiervan is om te voorkomen dat initiatiefnemers eindeloos gebruik maken van de ambtelijke capaciteit in de 0 en 1 fase. Veelal is hier sprake van in situaties waarbij de initiatiefnemer helemaal niet voornemens is om zelf te gaan ontwikkelen, maar zoveel mogelijk zekerheid van de gemeente probeert te krijgen over de herbestemmingsmogelijkheden om daarmee zijn verkoopopbrengsten te maximaliseren.

De ontwerpfase

In de ontwerpfase wordt het initiatief verder uitgewerkt tot een concreet plan. De initiatiefnemer werkt zijn plan verder uit in samenwerking met de gemeente. Er wordt door de gemeente getoetst op de gestelde kaders uit de 0- en 1-fase. Een gemeentelijk projectmanager begeleidt, in opdracht van de opdrachtgever Stedelijke Ontwikkelingsprojecten, het proces. Doel van deze fase is om gezamenlijk te onderzoeken of er sprake is van een haalbaar initiatief.

In het juridische en financiële spoor wordt in deze fase gewerkt aan een exploitatie c.q. anterieure overeenkomst. Doel van deze overeenkomst is om inhoudelijke afspraken over het plan, de realisatie en het kostenverhaal vast te leggen. Zodra het plan concreet wordt kan ook onderzocht worden welke kosten de gemeente moet maken en kan de gemeente deze kosten in rekening brengen bij de initiatiefnemer in de overeenkomst. Het voorschot van de initiatiefnemer wordt gebruikt als dekking voor de ambtelijke uren.

Als er (ambtelijk) inhoudelijk overeenstemming is tussen partijen in de vorm van een overeenkomst, wordt deze voorgelegd aan het college. Zowel het kostenverhaal als de uitgangspunten voor het wijzigen van het bestemmingsplan (of afwijken planologisch gebruik) zijn dan helder. Het college is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Met het sluiten van de overeenkomst wordt ook de gemeentelijke bereidheid toegezegd vanuit het college om zich in te spannen om dit initiatief ook publiekrechtelijk mogelijk te maken. Omdat het vaststellen van een bestemmingsplan de bevoegdheid is van de raad en open staat voor rechtelijke toetsing, zegt het college nooit toe dat het plan publiekrechtelijk mogelijk zal worden. Het gaat om een inspanningsverplichting, die de bevoegdheden van de raad niet beperken. Mocht blijken dat het initiatief niet haalbaar is, wordt het project afgesloten en krijgt de initiatiefnemer het restant van het voorschot, na aftrek van gemaakte kosten, retour.

3 Het Kompas ruimtelijke initiatieven is een afwegingskader waarin een samenvatting van het gemeentelijk beleid is opgenomen.

De voorbereidingsfase

Nadat het college de exploitatieovereenkomst heeft vastgesteld, kan de procedure tot wijzigen van het bestemmingsplan opgestart worden. In deze fase wordt het bestemmingsplan opgesteld, alle benodigde onderzoeken gedaan en wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht. Een gemeentelijke projectmanager begeleidt dit proces. Nadat de ruimtelijke procedure is afgerond of gelijktijdig met de aanvang van de ruimtelijke procedure (afhankelijk van welke ruimtelijke procedure gevolgd wordt) kan ook de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

In het juridische en financiële spoor wordt in deze fase de overeenkomst bewaakt. Doel is om de gemaakte afspraken daadwerkelijk geïmplementeerd te krijgen in het bestemmingsplan en de vergunning. De planeconoom organiseert het kostenverhaal en zorgt ervoor dat de bijdrages en gevraagde garanties, ter afdekking van de risico's, geregeld worden.

Mocht het initiatief publiekrechtelijk niet haalbaar blijken te zijn, doordat de gemeenteraad niet wenst mee te werken, of doordat er terechte zienswijzen tegen het plan worden ingediend (of tegen de omgevingsvergunning), of omdat de bestuursrechter het plan/vergunning vernietigt, dan wordt het initiatief beëindigd en conform de procesafspraken uit de overeenkomst afgehandeld.

De uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase wordt het initiatief gerealiseerd. Afhankelijk van de gemaakte afspraken over het kostenverhaal maakt de initiatiefnemer of de gemeente, het gebied bouw- en woonrijp en wordt het plan gerealiseerd. Als de initiatiefnemer bouw en woonrijp maakt, vraagt de gemeente aanvullende zekerheden om de risico's af te dekken. Met de corporaties worden separate afspraken gemaakt. Ook toetst de gemeente dan de feitelijke uitvoeringswerkzaamheden.

De nazorgfase

In de nazorgfase is het plan gerealiseerd. Doel van deze fase is om de laatste werkzaamheden te verrichten. Als er binnen het plan sprake is van de wijzigen in de openbare ruimte, vindt in deze fase de overdracht plaats van deze openbare ruimte aan de gemeente. De gemeente toetst of de openbare ruimte is aangelegd conform de uitgangspunten in de overeenkomst zodat deze overgenomen kan worden door de afdeling beheer van de gemeente. Als dit het geval is, vinden de eventueel benodigde grondtransacties van de openbare ruimte plaats. Zo niet, dan moet de initiatiefnemer aanpassingen doen zodat de openbare ruimte alsnog goed aangelegd wordt. Nadat alles afgerond is, wordt het project afgesloten.

In de situatie dat het plan niet gerealiseerd wordt, wordt er contractueel afgesproken dat de gemeente het recht heeft om de bestemming weer terug te brengen naar de oorspronkelijke bestemming. Dit om te voorkomen dat er bouwtitels blijven bestaan, waardoor andere plannen elders in de stad niet gerealiseerd kunnen worden. Vanuit de afdeling bestemmingsplannen wordt dit eveneens opgenomen in het bestemmingsplan. Dit beleidsuitgangspunt ligt in lijn met het intrekingsbeleid van niet gebruikte vergunningen vanuit de afdeling vergunningen.

4. Omvang kostenverhaal

Voorschot

Bij de nieuwe initiatievenbrief (of de intentieovereenkomst) wordt een voorschot gevraagd. Doel van dit voorschot is:

1. Dekking te hebben voor de ambtelijke uren in de ontwerpfase (fase 2). Door deze middelen is de gemeente in staat om verder aan het project te werken.
2. Scherp te krijgen of de initiatiefnemer serieus is. Bij de gemeente komen veel aanvragen binnen. Elke aanvraag wordt getoetst aan het RAR kompas. Een voorschot zorgt ervoor dat alleen de initiatieven die echt serieus zijn doorgang vinden. Hiermee wordt voorkomen dat er te veel ambtelijke capaciteit benodigd is.
3. Het risico voor de gemeente te beperken. De uren na de definitiefase worden niet gedekt uit de gemeentebegroting. Het voorschot voorkomt dat de gemeente veel tijd besteedt aan een initiatief, terwijl de ambtelijke uren uiteindelijk niet betaald worden door de initiatiefnemer.

Het voorschot moet altijd in balans zijn in relatie tot de omvang en complexiteit van het project. Daarom varieert de hoogte van het voorschot zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Categorie	Criteria	Voorschot exploitatiebijdrage
Niet complexe projecten	Verwachte snelle afhandeling projectgroep cq. snelle afhandeling door gemeente. Veelal kleine projecten. Lage kosten voor ruimtelijke procedure. Begeleiding door GPO of vergunningenmanager afdeling vergunningen	€ 5.000,=
Redelijk complexe projecten	Enkele projectgroepvergaderingen en projectmatige aanpak in werkgroepverband nodig. Project kent een vrij beperkte doorlooptijd. Begeleiding via GPO. Volledige bestemmingsplanherziening nodig (of omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik). Weinig tot beperkte impact op de omgeving.	€15.000,=
Complexe projecten	In werkgroepverband is een studie nodig om haalbaarheid te bepalen. Ook grootschalige projecten met veel programma en openbare ruimte. Impact op omgeving is groot en/of de doorlooptijd lang. Projecten worden aangestuurd door GPO.	€ 30.000,=

Bij zeer complexe projecten kan de ambtelijk opdrachtgever een hoger voorschotbedrag vragen. Indien het voorschot ontoereikend is om te komen tot een overeenkomst, kan een tweede voorschotbijdrage gevraagd worden. Bij de jaarlijkse herziening van de nota van uitgangspunten MPG kan het college de voorschotbijdrages aanpassen.

Feitelijke kosten in de exploitatieovereenkomst

Op basis van het voorschot kan de gemeente de overige kosten in beeld brengen. Dit voor de volgende onderdelen:

1. De gebiedseigen kosten:
 - a) De ambtelijke begeleidingskosten, inclusief de kosten voor de ruimtelijke procedure
 - b) De kosten voor de realisatie en aanpassingen in het openbaar gebied (bouw- en woonrijp maken, bodemsanering, onderzoeken e.d.)
 - c) Planschade en andere schades
2. De gebiedsoverstijgende kosten:
 - d) Een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Ad a) Ambtelijke kosten, waaronder kosten ruimtelijke procedure

Deze kosten bestaan uit de begeleidingsuren en de kosten voor de ruimtelijke procedure. Bij de gemeente Enschede wordt voor de ambtelijke begeleidingskosten en de kosten voor de ruimtelijke procedure de landelijke Plankostenscan gehanteerd. Dit is een instrument bedoeld om de kosten voor de ambtelijke inzet te bepalen, uitgaande van een exploitatieplan. De wettelijke Plankostenscan schrijft voor hoeveel plankosten de gemeente

maximaal kan verhalen voor welke gemeentelijke disciplines.

Het landelijke instrumentarium is feitelijk niet één op één te gebruiken omdat dit andere uitgangspunten heeft, namelijk de kosten die in het kostenverhaal via het publiekrechtelijke spoor worden gemaakt. Zo komt een privaatrechtjurist bijvoorbeeld niet voor in de landelijke plankostenscan, omdat deze discipline bij een exploitatieplan ook niet nodig is. Er wordt dan geen anterieure overeenkomst gemaakt. Aan de andere kant is een taxateur ook niet nodig om de inbrengwaardes te bepalen.

Vanuit de schaduwwerking van het landelijke instrumentarium en eenduidigheid bij de onderhandelingen over de plankosten kiest de gemeente Enschede ervoor om uit te gaan van de landelijk plankostenscan. Dat de kosten uiteindelijk anders verdeeld worden is alleen relevant voor de interne gemeentelijke administratie.

Voor kleine initiatieven met enkele woningen kan de gemeente besluiten af te wijken van de landelijke POM. Dit kan alleen als er sprake is van een groot maatschappelijk belang en/of als er vanuit een schaduwberekening blijkt dat er sprake zou zijn van macro-aftopping, danwel indien de te verhalen kosten lager zijn dan EUR 10.000, waardoor er gebruik gemaakt kan worden van de zogenaamde "minimus" regeling, cf art 6.2.1.a bro.

Ad b) Kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte

Bij veel projecten zijn aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk om het plan te realiseren. De mate waarin dat gebeurt verschilt echter. Soms zijn er maar een paar aanpassingen nodig en soms wordt er helemaal nieuwe openbare ruimte gecreëerd. De gemeente brengt de totale kosten in beeld binnen en buiten het projectgebied. Deze kosten worden vervolgens in rekening gebracht bij de initiatiefnemer als de gemeente de openbare ruimte zelf aanlegt of er wordt in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer dit doet op eigen kosten. Uitgangspunt is dat alle kosten binnen en buiten het projectgebied die alleen worden gemaakt als gevolg van het project voor 100% in rekening worden gebracht. Voor werkzaamheden waar niet alleen het project voordeel voor heeft maar ook de rest van de stad geldt dat deze kosten in redelijkheid verdeeld worden tussen het project en de rest. Voorbeeld hiervan is een bestaande straat die door het project aangepast moet worden, maar waar ook de overige woningen in deze straat van profiteren. In dergelijke situaties kan door de gemeente een verdeelsleutel van deze kosten worden bepaald.

Ad c) Planschade en overige schades

In de exploitatieovereenkomst worden afspraken over eventuele planschadeclaims opgenomen. Uitgangspunt is altijd dat eventuele planschade door de initiatiefnemer voldaan moet worden. De initiatiefnemer mag een planschaderisico inventarisatie doen. Als daaruit blijkt dat het risico nihil is, worden er geen extra zekerheden gevraagd. Als er wel kans op planschadeclaims is, wordt in het algemeen een bankgarantie ter hoogte van de verwachte claims opgenomen. Ook als er geen claims worden verwacht, komt het planschaderisico altijd voor de initiatiefnemer en wordt dit in de overeenkomst opgenomen. Ook overige schades worden opgenomen, denk hierbij aan schade aan de openbare ruimte. Ook deze kosten moet de initiatiefnemer voor zijn rekening nemen.

Ad d) Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Enschede heeft als beleidsuitgangspunt dat er een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gevraagd wordt. Deze bijdrage wordt ondergebracht in de reserve gebiedsontwikkeling. Het kader voor deze bijdrage staat hieronder verder uitgewerkt.

5. Gebiedsoverstijgende kosten

De gemeente Enschede kiest ervoor, ter dekking van de gebiedsoverstijgende kosten, om beleidsmatig een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (bijdrage r.o.) in rekening te brengen bij initiatiefnemers in het stedelijke gebied. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is een financiële vergoeding, te betalen door een particuliere initiatiefnemer aan de gemeente, voor een ruimtelijke ontwikkelingen op basis van artikel 6.24, lid 1, onder a, tweede zinsnede Wro. De reikwijdte en vormeisen van bijdragen r.o. zijn niet scherp afgebakend. Uit wetgeving, jurisprudentie en de

kamerbehandeling Wro vloeien de volgende randvoorwaarden :

- Financiële bijdragen voor gebruik of beheer (dus instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten) zijn niet geoorloofd;
- Baatafoming dient bij voorbaat uitgesloten te worden: hiermee wordt bedoeld dat bij voorbaat vast moet staan dat de verkregen bijdragen gebaseerd zijn op concrete kosten die de gemeente maakt en niet het afkomen van een stijging van de waarde van het onroerende goed van de eigenaar. Teneinde om baatafoming bij voorbaat uit te sluiten worden hier de volgende drie zaken vastgelegd:
 - Doelbestemming: waarvoor wordt het geld ingezet?
 - Toedeling: hoe wordt de bijdrage berekend? En hoe wordt deze bijdrage toebedeeld aan elke grondexploitant?
 - Uitvoerbaarheid: inzicht in de kans dat de bestedingsvoornemens gerealiseerd zullen worden, hoe realistisch zijn ze?
- Relatie tussen bestedingen en betalende exploitatiegebieden: de gemeente dient van tevoren de 'samenhang' of 'ruimtelijke/functionele relatie' tussen de bestedingen en de betalende exploitatiegebieden te onderbouwen. Dit wordt hier gedaan.

Doelbestemming en uitvoerbaarheid

De te ontvangen bijdragen zullen worden besteed aan een reeks van tekortlocaties verspreid over de gemeente waarbij de bovenste 4 op dit moment het meest concreet zijn. Bij de nog op te stellen investeringsagenda en actualisatie van de structuurvisie/omgevingsvisie kan deze lijst nader ingevuld worden:

Tekortlocatie	Kosten	Status
Kop Boulevard	€ 15.000.000	Dekking Algemene Dienst, in uitvoering
Spoorzone middengebied	€ 8.800.000	Dekking Algemene Dienst, in uitvoering
Zuiderval Wegener	€ 3.800.000	Dekking Algemene Dienst, definitiefase
Oost Boswinkel	€ 500.000	Dekking Algemene Dienst, ontwerpfase
Twekkelveld	PM	
Kennispark	PM	
Spoorzone/Centrumkwadraat	PM	
Hanenberglanden	PM	
Diekman	PM	
De Posten	PM	
Kop Westerval	PM	
Totale kosten	€ 28.100.000	

Relatie tussen tekortlocaties en de stad

Als basis voor beleid en projecten wordt in Enschede gebruik gemaakt van de theorie van 'De aantrekkelijke stad'. Dit heeft geleid tot 5 doelen c.q. strategische lijnen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld en de leidraad zijn voor de projecten in de stad. Investerings in juist deze 5 doelen helpen de stad als geheel het meest vooruit:

1. Meer talent aantrekken en vasthouden;

- De stedelijke voorzieningen zijn attractief voor inwoners en bezoekers
- Het woningaanbod en de leefomgeving zijn attractief, veilig en toekomstbestendig
- Wij werken effectiever samen met de kennisinstellingen (UT, Saxion, AKI, ROC) en het bedrijfsleven op deze opgave

2. Het verbeteren van de bereikbaarheid van banen

- Enschede is meer verbonden met aanliggende economische centra (agglomeratiekracht)
- In Enschede groeien de banen op de toplocaties
- In Enschede kunnen bestaande en nieuwe bedrijven groeien en innoveren

3. Een duurzame groene stad;

- Transitie naar duurzame energiebronnen en energietransitie
- Naar een klimaat adaptief Enschede
- Optimaal hergebruik van producten en grondstoffen (circulaire economie)

4. Een inclusieve samenleving;

- Jeugd groeit veilig op en ontwikkelt talenten
- Inwoners wonen langer zelfstandig
- Inwoners zijn financieel zelfstandig
- Inwoners participeren in de samenleving

5. Goed bestuur: een goede samenwerking tussen overheid, inwoners en partners.

In de matrix staat aangegeven op welke wijze de tekortlocaties bijdragen aan de doelen van de stad:

Tekortlocaties	Score op de doelen van de stad	
Kop Boulevard	Aantrekken en Vasthouden talent	++
	Verbeteren bereikbaarheid banen	0
	Duurzame stad	++
	Inclusieve samenleving	0
Spoorzone middengebied	Aantrekken en Vasthouden talent	++
	Verbeteren bereikbaarheid banen	+
	Duurzame stad	++
	Inclusieve samenleving	0
Zuiderval Wegener	Aantrekken en Vasthouden talent	++
	Verbeteren bereikbaarheid banen	0
	Duurzame stad	++
	Inclusieve samenleving	+
Oost Boswinkel	Aantrekken en Vasthouden talent	0
	Verbeteren bereikbaarheid banen	0
	Duurzame stad	+
	Inclusieve samenleving	++

Toedeling bijdrage

Het eerste uitgangspunt in de toedeling van de kosten is dat deze kosten evenredig verdeeld worden tussen alle nieuwbouwplannen in de gemeente Enschede, ongeacht wie daar de grondeigenaar of grondexploitant van is. Publieke en private grondexploitanten betalen daarmee evenredig mee aan de tekortlocaties. Een tweede uitgangspunt is dat elke bestemming wordt aangeslagen aan de hand van een gewichtsfactor dat gebaseerd is op het verschillende opbrengspotentieel van elke bestemming. Een derde uitgangspunt is dat intensiever ruimtegebruik leidt tot een hogere bijdrage, d.w.z. dat de bijdrage bepaald wordt o.b.v. het te realiseren bouwvolume in m2 bruto vloeroppervlak (bvo conform de NEN 2580). Het vierde en laatste uitgangspunt betreft het zgn. 'addendum-principe': alleen het toegevoegde programma t.o.v. de huidige situatie betaalt mee. Sloop/nieuwbouw, waarbij geen sprake is van functiewijziging, betaalt dus niet mee. Alleen het toegevoegde bouwprogramma of functiewijziging binnen bestaand programma en de nieuwe functies betalen mee.

Voor de komende jaren is het verwachte bouwprogramma in de gemeente Enschede als volgt:

Categorie	M2 bvo	Gewogen eenheden in m2 bvo
Woningen	652.500	652.000
Woningen middenhuur	360.000	257.153
Kantoor	70.000	40.000
Winkels	49.500	70.714
Horeca	1.000	1.143
Bedrijven	310.000	177.143
Maatschappelijk	20.000	5.714
Totaal	1.463.000	1.204.357

Voor dit programma wordt onderstaande tabel gehanteerd om te komen tot de gewogen eenheden. De basis hiervoor vormen de gemiddelde prijzen voor de verschillende functies.

Categorie	Grondprijs m2 bvo	Gewogen eenheden in m2 bvo
Woningen	EUR 350,-	1,000
Woningen middenhuur	EUR 250,-	0,714
Kantoor	EUR 200,-	0,571
Winkels	EUR 500,-	1,429
Horeca	EUR 450,-	1,143
Bedrijven	EUR 200,-	0,571
Maatschappelijk	EUR 100,-	0,286

De gemeente neemt voor haar rekening het aandeel van gemeentelijke gronden, en tevens ook het aandeel van door woningcorporaties te bouwen sociale woningen. In totaal neemt de gemeente 77% van de kosten voor haar rekening: dit is het aandeel bouwprogramma (in gewogen eenheden) op gemeentelijke gronden en op gronden van corporaties waar sociale woningen worden gerealiseerd. Particuliere grondexploitanten zullen gevraagd worden om de resterende 23% te dekken.

De gemeente doet haar bijdrage rechtstreeks vanuit de Algemene Dienst, van waaruit ook het aandeel van particuliere grondexploitanten wordt voorgeschoten. De gemeente betaalt haar bijdrage dus niet vanuit elke specifieke grondexploitatie.

De bijdrage per m2 gewogen eenheid wordt berekend door de totale kosten op de eerdergenoemde tekortlocaties (€ 28.100.000) te delen door het totaal verwachte bouwprogramma (1.204.357 gewogen eenheden). Dit resulteert in een bijdrage van € 23,- per gewogen eenheid. Dit basistarief rond de gemeente Enschede naar beneden af naar € 20,- per m2 BVO. Dit omdat het tarief anders te hoog zou worden in relatie tot Enschede rederwijs kan verhalen op exploitanten.

Vertaalt naar m2 bvo per bestemming (bedragen zijn afgerond):

Categorie	Bijdrage m2 bvo
Woningen	EUR 20,-
Woningen middenhuur	EUR 14,-
Kantoor	EUR 11,-
Winkels	EUR 29,-
Horeca	EUR 24,-
Bedrijven	EUR 11,-
Maatschappelijk	EUR 6,-