



# **Nota Kostenverhaal 2024**

**gemeente Groningen**

## Voorwoord

Geachte bewoners, ondernemers, ontwikkelaars en woningcorporaties,

Voor u ligt de Nota Kostenverhaal van de gemeente Groningen. Deze nota geeft aan op welke manier nieuwe bouwplannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de leefkwaliteit, zoals vastgesteld in onze omgevingsvisie 'Levende Ruimte'.

Bij een kleine ingreep, zoals een dakkapel, een aanbouw of een bijgebouw betaalt u alleen leges voor een omgevingsvergunning. Bij bouwactiviteiten, die strijdig zijn met het omgevingsplan (voorheen het bestemmingsplan) van Groningen, bent u mogelijk aanvullend een extra bijdrage verschuldigd. Dit kunnen uiteenlopende bouwactiviteiten zijn, zoals de bouw van één woning tot de bouw van een hele woonwijk, de uitbreiding van uw bedrijf, de bouw van een kantoor of van een supermarkt. Koopt u bouwrijpe grond (met een bouwtitel) van de gemeente of een nieuwbouwwoning, dan bent u meestal geen bijdrage verschuldigd. Deze is dan meestal al in de koopsom begrepen. Wilt u echter als ontwikkelaar, (bouw-)bedrijf, woningcorporatie of particulier een nieuw bouwplan op uw eigen grond realiseren, terwijl dat volgens het omgevingsplan nog niet is toegestaan, dan is deze nota kostenverhaal van toepassing.

De omgevingsvisie 'Levende Ruimte' kiest als uitgangspunt dat initiatiefnemers voor een belangrijk deel meebetalen aan de ambities van de gemeente. Het instrument kostenverhaal gaan we consequent inzetten. Het verhalen van kosten was al verplicht onder de Wet ruimtelijke ordening, hetgeen wordt voortgezet onder de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet streeft naar een vereenvoudiging en verbetering van onze wetten voor de fysieke leefomgeving. De ruimtelijk wetgeving wordt daarmee inzichtelijker, integraler en maakt snellere besluitvorming mogelijk. Tevens daagt de Omgevingswet bewoners en bedrijven uit om actief met ideeën en initiatieven te komen.

Met deze nota zorgen wij voor een transparant en eenduidig kader voor ons kostenverhaal, dat aansluit bij de nieuwe Omgevingswet. Wij hopen dat dit document vooraf duidelijkheid verschaft aan alle partijen, om zo gezamenlijk te werken aan een mooier, duurzamer en inclusiever Groningen.

namens

het College van B&W

wethouder Rik van Nijenhuis



## Inhoud

1. Inleiding .....	4
2. Toetsen van ruimtelijke initiatieven.....	6
3. Ruimtelijke procedure .....	9
4. Bijdrage aan gemeentelijke plankosten .....	10
5. Overige kosten en locatie-eisen .....	12
6. Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving .....	13
7. Contracteren over kostenverhaal.....	16
Bijlage 1: Begrippenlijst .....	17
Bijlage 2: Binnenplanse kosten, gebiedsoverstijgende kosten en de financiële bijdrage.....	21
Bijlage 3: Investeringsoverzicht casco van de stad .....	24
Bijlage 4: Rekenvoorbeelden.....	27

# 1. Inleiding

## Leeswijzer

Voor u ligt onze nota kostenverhaal, die aansluit bij de systematiek van de **Omgevingswet**. Deze wet introduceert veel nieuwe begrippen. In bijlage 1 treft u een lijst aan met de gehanteerde begrippen in deze nota. De eerste keer dat we een begrip uit deze lijst gebruiken staat het begrip **vet** gedrukt.

Na dit inleidende hoofdstuk gaan wij in hoofdstuk 2 nader in op de wijze waarop wij private initiatieven toetsen en hoe vervolgens de ruimtelijke procedure daarbij verloopt (hoofdstuk 3). Daarna behandelen we de bijdrage aan gemeentelijke **plankosten** (hoofdstuk 4) en de overige kosten en locatie-eisen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 bepalen we de financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. We sluiten af met de wijze waarop de gemeente komt tot een afspraken met de initiatiefnemer over gebiedsontwikkeling (hoofdstuk 7).

In deze nota worden diverse bedragen genoemd. Wettelijk gezien betreft het hier **kostenverhaalsbijdragen**. Een kostenverhaalsbijdrage is niet belast met BTW. De gemeente zal daarom geen BTW over de bijdragen in rekening brengen bij de initiatiefnemer. De genoemde bedragen hebben prijspeil 1-1-2024 en de bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

## Omgevingsvisie

De **omgevingsvisie** 'Levende Ruimte' zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2022, schetst het kader waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen in Groningen kunnen plaatsvinden. In deze visie zetten wij de Groningse leefkwaliteit voorop. Tegelijkertijd bieden we ruimte aan 20.000 nieuwe woningen en 21.000 nieuwe arbeidsplaatsen.

Het ontwikkelen van voldoende leefkwaliteit in de stad en omliggende dorpen vraagt om diverse ruimtelijke ingrepen en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen bekostigen. Een belangrijk uitgangspunt van de visie is daarom dat initiatiefnemers met bouwplannen meebetalen aan de ambities van de gemeente, die nodig zijn om te kunnen groeien. Zoals aangekondigd in de omgevingsvisie zullen wij het instrument kostenverhaal bij de realisatie van een **bouwplan** consequent inzetten. Deze nota kostenverhaal is een uitwerking van onze visie.

Los van onze eigen ambities en uitgangspunten, zijn gemeenten wettelijk verplicht om bij bouwplannen de maatschappelijke kosten in rekening te brengen bij de betreffende initiatiefnemer. In vakjargon spreken we dan over '**kostenverhaal**'.





## Kostenverhaal

Ruimtelijke ontwikkelingen vergen publieke middelen, zoals (gebieds-)onderzoek, een ruimtelijke procedure, de **inrichting van de openbare ruimte** en eventueel de vergoeding van **planschade** voor de omgeving.

Bij veel ruimtelijke ontwikkelingen treedt de gemeente zelf op als initiatiefnemer en probeert zij alle gronden in eigendom te verkrijgen om te komen tot realisatie. Dan is er sprake van zogenaamd **actief grondbeleid**. Alle kosten van deze ruimtelijke ontwikkeling komen dan volledig voor rekening van de gemeente. De gemeente financiert deze kosten door de uitgifte van bouwrijpe kavels. Op deze manier is het kostenverhaal dan geregeld.

Ruimtelijke ontwikkelingen komen echter niet alleen voort uit actief grondbeleid. Ook private partijen komen met initiatieven. Bij een positief oordeel op deze plannen, kan de gemeente medewerking verlenen door **faciliterend grondbeleid**. Hoe regelen we dan het kostenverhaal? De Omgevingswet biedt gemeenten hiervoor twee mogelijkheden:

1. Het sluiten van een zogenaamde **anterieure overeenkomst** met de initiatiefnemer of grondeigenaar, waarbij afspraken worden gemaakt over de realisatie van het plan en over het kostenverhaal. Omdat bij een overeenkomst sprake is van een wederzijdse instemming noemen we dit het 'private spoor'.
2. Het vaststellen van **regels kostenverhaal** (voorheen exploitatieplan onder de **Wet ruimtelijke ordening**) bij de wijziging van het **omgevingsplan**. Dit zijn regels over de planologische mogelijkheden, inclusief de berekening van een kostenverhaalsbijdrage. Aangezien deze regels worden opgelegd vanuit de overheid spreken we ook wel over het 'publieke spoor'.

Sinds de introductie van het exploitatieplan (heet nu dus regels kostenverhaal) in 2008 heeft de gemeente Groningen dit instrument nog niet hoeven inzetten<sup>1</sup>. Telkens bleek het mogelijk om in goed overleg met de initiatiefnemer vooraf tot afspraken te komen. Overeenstemming met private partijen is ook het uitgangspunt in de Omgevingswet. Voor ons is dat ook het vertrekpunt om te komen tot kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling. Deze nota geeft heldere kaders om te komen tot afspraken bij gebiedsontwikkeling.

---

<sup>1</sup> Op 22 januari 2014 is het exploitatieplan 'Dilgt, Hemmen en Essen (deelgebied 5 en 6)' in Haren vastgesteld. Bij deze gebiedsontwikkeling was het noodzakelijk om locatie-eisen te stellen. Daarom zijn in het exploitatieplan regels opgenomen over de fasering van de uitvoering. Financiële regels over het kostenverhaal waren hier niet aan de orde.

## 2. Toetsen van ruimtelijke initiatieven

De gemeente Groningen ontvangt jaarlijkse uiteenlopende bouwaanvragen van diverse private partijen met ruimtelijke initiatieven. Wij beoordelen allereerst of deze initiatieven aansluiten bij onze ambities, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie en de aanvullende beleidskaders. De regels voor wonen, verkeer en parkeernormen zijn hiervan voorbeelden. Maar ook onze richtlijnen voor de groene ruimte, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn relevant. Samen met alle vastgestelde bestemmingsplannen vormt dit per 1 januari 2024 het omgevingsplan van de gemeente Groningen.

### 10 vuistregels voor een bouwaanvraag

Het indienen van een bouwaanvraag vergt een gedegen voorbereiding. De initiatiefnemer zal over verschillende aspecten moeten nadenken. Om daarbij te helpen heeft de gemeente Groningen tien vuistregels opgesteld. Zo werken we samen aan een mooier, inclusiever en duurzamer Groningen. Toepassing van deze vuistregels maakt een bouwaanvraag concreet en compleet. De bouwaanvraag doorloopt dan vaak sneller de procedure.



1. Respecteer of versterk het karakter van de wijk
2. Hergebruik karakteristieke gebouwen
3. Zorg voor plinten, gevels, erfscheidingen en daken met hoogwaardige kwaliteit
4. Meng functies en maak stedelijkheid (mogelijk)
5. Draag bij aan een inclusieve stad
6. Maak woonkwaliteit en zorg voor gemengde woongebieden
7. Besteed aandacht aan klimaat, natuur en duurzaamheid
8. Speel in op veranderende mobiliteit
9. Organiseer participatie
10. Wees een goede opdrachtgever

### Locatie-eisen

Een gemeente kan, indien noodzakelijk, locatie-eisen stellen aan een bouwplan. Locatie-eisen zijn regels over:

- o Doelgroepen: Bepalingen over woningbouwcategorieën, zoals **sociale huurwoningen**, **sociale koopwoningen**, **middenhuurwoningen** en **particulier opdrachtgeverschap**. Tevens kunnen er eisen worden gesteld aan woningtypes, aantallen en situering. Bij particulier opdrachtgeverschap kan de methode van toewijzing, de prijsvorming en de overdracht worden voorgeschreven.
- o Wijze van aanleg: De gemeente kan eisen stellen aan het **bouwrijp maken** (inrichting van bouwwegen, gesloten grondbalans, etc.), de aanleg van nutsvoorzieningen (leidingtracé, etc.) en de **inrichting van de openbare ruimte** (situering, materiaalgebruik, duurzaamheid, omgang met regenwater, etc.).

- **Aanbesteding en zekerstelling:** De aanbesteding van het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte, dienen in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk aanbestedingsbeleid<sup>2</sup> en met landelijke en Europese wetgeving. Gezien het maatschappelijk belang van onze openbare ruimte, kan een zekerstelling worden verlangd voor de aanleg van deze voorzieningen van openbaar nut.
- **Planning, fasering en koppelingen:** Bepalingen over een tijdvak waarbinnen het bouwplan wordt uitgevoerd, inclusief eisen over de fasering of een koppeling. Zo kan bijvoorbeeld worden bepaald dat het noordelijk deel van een gebied binnen twee jaar bouwrijp is (= voorbeeld planning) en dat pas daarna kan worden gestart met het zuidelijk deel (= voorbeeld van fasering). Of de bepaling dat de vergunningen voor de bouw van woningen pas worden verleend zodra er zekerheid is over de aanleg van een noodzakelijk geluidsscherm (= voorbeeld van een koppeling).

Het opleggen van locatie-eisen kan onderdeel zijn van de anterieure overeenkomst. De locatie-eisen kunnen aanvullend worden opgenomen in de vergunning en ons omgevingsplan<sup>3</sup>.

## Kosten

Bij de realisatie van een **bouwplan** komen diverse kosten voor rekening van de initiatiefnemer, zoals indien van toepassing:

- de kosten voor het (laten) verrichten van (gebieds-)onderzoeken;
- opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, indien nodig aangevuld met een stedenbouwkundigplan, verkavelingsplan en een beeldkwaliteitsplan;
- de waarden van de gronden, opstellen en de sloop ervan, binnen het **exploitatiegebied**;
- het bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
- de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte;
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering;
- bijdrage in de gemeentelijke plankosten (zie hoofdstuk 4);
- overige kosten, waaronder **nadeelcompensatie**, voorheen planschade (zie hoofdstuk 5);
- de **financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving** (zie hoofdstuk 6).

Bovenstaande lijst is niet-limitatief. De wettelijk vastgestelde **kostensoortenlijst** bevat alle mogelijke kostensoorten die een rol kunnen spelen bij gebiedsontwikkeling.

---

<sup>2</sup> De gemeente houdt zicht nadrukkelijk het recht voor om te verlangen dat de voorzieningen, waarvan het onderhoud en beheer wordt teruggelagd bij de gemeente, in eigen beheer door de gemeente worden aangelegd of dat het toezicht op de uitvoering plaats vindt in opdracht van de gemeente. Deze kosten worden meegenomen in de kostenverhaalsbijdrage.

<sup>3</sup> Op deze manier worden de locatie-eisen naast privaatrechtelijk ook publiekrechtelijk vastgelegd. Dit kan wenselijk zijn, omdat bij een eventueel faillissement van de contractspartij de locatie-eisen niet meer privaatrechtelijk afdwingbaar zijn.

## **Financiële uitvoerbaarheid**

De realisatie van een privaat bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Eventuele verwerving van gronden van derden zijn daarbij inbegrepen. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om te komen tot een financieel uitvoerbaar plan, rekening houdend met het kostenverhaal. Afspraken over het kostenverhaal leggen wij vast in een overeenkomst, zoals beschreven in hoofdstuk 7. Als de financiële of maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan niet is verzekerd, is dat voor de gemeente een reden om geen overeenkomst te sluiten.

Als het kostenverhaal niet is verzekerd met een overeenkomst, zijn we verplicht om kostenverhaalsregels en locatie-eisen op te nemen in het omgevingsplan. Mogelijk blijkt tijdens de uitwerking van de plannen dat er een tekort (onrendabele top) ontstaat voor de gemeente. Indien de gemeente niet bereid is een dergelijk tekort voor haar rekening te nemen, is het plan financieel niet uitvoerbaar.



### 3. Ruimtelijke procedure

Aan initiatieven, die niet passen in het gemeentelijk omgevingsplan en waarvoor het omgevingsplan ook geen binnenplanse afwijkmogelijkheden bevat, kan door de gemeente op twee manieren worden meegewerkt:

1. via een **buitenplanse omgevingsplanactiviteit** vergunning (hierna Bopa); of
2. via een wijziging van het **omgevingsplan**.

De Bopa is een eenvoudiger te doorlopen procedure. Bij een voldoende concreet en compleet bouwplan wordt vaak gebruik gemaakt van de Bopa. Dat is het geval bij de meeste ingediende initiatieven. Bij een niet-concreet of een onvoldoende afgebakend bouwplan kan géén Bopa worden verleend. In dat geval is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Deze procedure vergt meer onderzoek, tijd en inzet.

#### Omgevingsvergunning aanvraag (OVA)

Wanneer een bouwplan voldoende concreet en compleet is, kan een **omgevingsvergunning** worden aangevraagd voor het bouwen, verbouwen, uitbreiden, slopen, kappen van bomen of om iets anders te veranderen in de leefomgeving. Alle vergunningen of ontheffingen voor de werkzaamheden kunnen in één keer worden aangevraagd, hetgeen resulteert in één integrale vergunning. De aanvraag verloopt online via het omgevingsloket: <https://gemeente.groningen.nl/omgevingsvergunning-aanvragen>.



Het volgende hoofdstuk geeft inzicht in de kosten, die hiermee gemoeid zijn indien er sprake is van een Bopa. Actuele informatie over de bijkomende leges zijn beschikbaar via onze website.

#### Integraal vooroverleg (IVO)

Als een initiatiefnemer nog twijfelt over de haalbaarheid van een plan, dan kan eerst een verzoek tot overleg worden ingediend bij het Loket Bouwen en Wonen. In dat overleg wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), de Welstandsnota en andere belangrijke beleidsregels (zoals erfgoed, parkeren, woonbeleid, etc.). We noemen dit een integraal vooroverleg, ofwel IVO. Voor een IVO bent u leges verschuldigd.

Indien het IVO positief oordeelt over een initiatief, kan direct worden overgegaan tot de Omgevingsvergunningsaanvraag (OVA). Mogelijk oordeelt het IVO dat het initiatief concreter en completer dient te zijn om te komen tot een vergunningsaanvraag. Het kan ook zo zijn dat een initiatief een wijziging van het omgevingsplan vereist. Dan is er mogelijk aanvullende onderzoek en extra ambtelijke ondersteuning nodig om te komen tot een succesvolle ruimtelijke procedure.

## 4. Bijdrage aan gemeentelijke plankosten

De hoogte van de bijdrage voor de gemeentelijke plankosten is afhankelijk van (1) de omvang van het bouwplan, (2) de noodzaak tot het stellen van **locatie-eisen**<sup>4</sup> en (3) of er aanvullende ambtelijke ondersteuning nodig is.

De omvang van een bouwplan bepalen wij op basis van het aantal eenheden. Daarbij telt iedere woning<sup>5</sup> of een uitbreiding van een overige functies met 250 m<sup>2</sup> **bvo** als 1 eenheid. De eenheden per bouwplan worden opgeteld en vervolgens wordt het totaal afgerond naar boven op een geheel getal. Deze som bedraagt tenminste 1 eenheid. We maken onderscheid tussen de volgende situaties.

Eenvoudige bouwplannen:

- procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit – vergunning (Bopa)
- omvang kleiner of gelijk aan 10 eenheden (woningen); en
- er is geen sprake van grondaankoop van de gemeente; en
- het is niet nodig om locatie-eisen te stellen; en
- u bent in staat om zonder aanvullende ambtelijke ondersteuning een Omgevingsvergunningsaanvraag (OVA) in te dienen, eventueel nadat u eerst gebruik heeft gemaakt van een integraal vooroverleg (IVO).

Complexe bouwplannen:

- de procedure volstaat niet met een Bopa; en/of
- omvang groter dan 10 eenheden (woningen); en/of
- er is wel sprake van grondaankoop van de gemeente; en/of
- het is wel nodig om locatie-eisen te stellen; en/of
- er is wel aanvullende ambtelijke ondersteuning nodig om te komen tot een aanvraag Omgevingsvergunning voor uw bouwplan.

De plankosten voor een eenvoudig of een complex bouwplan worden als volgt bepaald.

---

<sup>4</sup> die noodzaak kan er zijn bij de aanleg en/of aanpassing van de openbare ruimte, de wijze van aanleg en de aanbesteding ervan, woningbouwcategorieën, planning, fasering of koppeling(en) met andere projecten/opgaven, zoals beschreven in hoofdstuk 2

<sup>5</sup> een woningsplitsing binnen een vastgesteld bouwvlak in het omgevingsplan, telt voor 50% mee

## Eenvoudig bouwplan

Bij eenvoudig bouwplan bieden wij vooraf duidelijkheid over de bijdrage voor de ruimtelijke toetsing van het bouwplan. Bij de meeste ingediende initiatieven is dat het geval. De hoogte van de bijdrage aan de gemeentelijke plankosten is dan afhankelijk van de omvang van het bouwplan, namelijk.

1 eenheid: € 4.000

2 eenheden: € 6.000

3 eenheden: € 8.000

4 eenheden: € 10.000

iedere volgende eenheid: € 1.000 per extra eenheid

De tarieven worden jaarlijks geactualiseerd. De actuele tarieven staan weergegeven op onze website: <https://gemeente.groningen.nl/omgevingsvergunning-aanvragen>



Bij een eenvoudig bouwplan bieden wij de initiatiefnemer naast duidelijkheid ook zekerheid vooraf. Als uw Omgevingsaanvraag om welke reden dan ook wordt afgewezen, bent u de bijdrage voor de gemeentelijke plankosten, niet<sup>6</sup> verschuldigd.

## Complex bouwplan

Indien een bouwplan nog onvoldoende concreet is voor een Omgevingsvergunning-aanvraag (OVA), maar positief wordt beoordeeld, kijken we samen met u naar een mogelijk vervolg. Voor het bepalen van de haalbaarheid van uw bouwplan zijn wellicht aanvullende (gebieds-)onderzoeken noodzakelijk. Mogelijk blijkt dat er aanvullende ambtelijke ondersteuning nodig is om te komen tot een ontvankelijke aanvraag. Eventuele ambtelijke inzet is onder voorbehoud, dat er op dat moment voldoende capaciteit beschikbaar is. We maken met u afspraken over de benodigde werkzaamheden, de termijn van ondersteuning en de begrenzing van het plangebied. De plankosten, die we daarbij in rekening brengen, bepalen we aan de hand van de **plankostenscan**. (Een deel van) deze plankosten worden vooraf in rekening gebracht met het sluiten van een **intentieovereenkomst**.

---

<sup>6</sup> Dit geldt voor de bijdragen aan de gemeentelijke (plan-)kosten, zoals overeengekomen in de anterieure overeenkomst. Eventuele leges zijn verschuldigd zoals bepaald in de gemeentelijke legesverordening.

## 5. Overige kosten en locatie-eisen

Naast een bijdrage aan de gemeentelijk plankosten kan er ook sprake zijn van andere kosten, zoals:

- De kosten van nadeelcompensatie (voorheen planschade). Deze nadeelcompensatie komt voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over nadeelcompensatie leggen wij vast in een overeenkomst.
- Mogelijk is de realisatie van uw plan afhankelijk van de verwerving van gemeentelijk eigendom. Aankoop van gemeentelijke eigendommen is onder voorbehoud van goedkeuring. Een verzoek tot koop toetsen wij aan het gemeentelijk grondbeleid<sup>7</sup>. De koop kan onderdeel uitmaken van de anterieure overeenkomst.
- De aanpassing en inrichting van de openbare ruimte gelegen binnen het exploitatiegebied. Deze kosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer.
- Gebiedsoverstijgende kosten voor zover deze toerekenbaar zijn aan de bouwplannen in het exploitatiegebied, waaronder de (her-)inrichting van de openbare ruimte, het wegnemen van milieuhinder of compensatie van verloren gegane natuurwaarden of waterberging; worden hierover aanvullende afspraken gemaakt. Bijlage 2 gaat nader op in de gebiedsoverstijgende investeringen.
- Een financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. Meer over deze bijdrage leest u in het volgende hoofdstuk.

Naast deze overige kosten dient de initiatiefnemer in haar planontwikkeling rekening te houden met eventuele locatie-eisen. Denk dan bijvoorbeeld aan het realiseren van voldoende parkeergelegenheid, waterberging, milieucompensatie en het aandeel (sociale) woningbouw voor specifieke doelgroepen. Wij toetsen dit op basis het dan vastgestelde beleid. Het voldoen aan deze beleidskaders is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Iedere initiatiefnemer dient deze functies in principe te realiseren binnen haar eigen exploitatiegebied. Wellicht ziet u mogelijkheden om dergelijke functies te realiseren buiten dit gebied elders in onze gemeente. Groningen heeft momenteel geen vereveningsfonds voor sociale woningbouw of voor parkeren. Wanneer wenselijk zoeken we samen met de initiatiefnemer naar mogelijkheden om deze functies elders, buiten het exploitatiegebied, te realiseren. Het vastgestelde beleid vormt hierbij voor ons een harde randvoorwaarde.

De gemeente maakt met de initiatiefnemer afspraken over de overige kosten en het realiseren van de locatie-eisen. De afspraken hierover leggen we vast in een anterieure overeenkomst, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 7. Wanneer nodig leggen we dit tevens vast met locatie-eisen in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning.

---

<sup>7</sup> Onder andere in kader van Didam-arrest

## 6. Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

Naast een bijdrage aan de plankosten en de overige kosten brengt Groningen een financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving in rekening. Deze bijdrage dient ter dekking van gebiedsoverstijgende investeringen in het **casco** van onze stad.

Ingrepen in het casco van de stad komt alle bewoners en gebruikers ten goede. Het is dus niet toe te rekenen aan één bouwplan, één project of één specifieke gebiedsontwikkeling. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het Stadspark, de aanpak van de westelijke ringweg, de rondweg Hoogkerk en de ecologische inpassing van de Hunze. Juist omdat deze investeringen noodzakelijk zijn vanwege alle gebiedsontwikkelingen in Groningen tezamen, borgen we de bijdrage hieraan op een eenduidige en transparante wijze.

Naast investeringen in het casco van de stad zijn er ook gebiedsoverstijgende investeringen in het '**niet-casco**' van de stad. Deze maken geen deel uit van de kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. Dergelijke investeringen worden op basis van het reguliere kostenverhaal toegerekend aan een initiatief. Denk hierbij aan een ontsluiting, een rotonde, een wijkpark of waterberging, ten behoeve van een specifieke gebiedsontwikkeling. Onderstaande tabel geeft een overzicht van onze investeringen op de verschillende schaalniveaus. De wettelijke basis van deze indeling wordt in bijlage 2 nader toegelicht.

Schaalniveau investeringen	Toerekenbaarheid	Wijze van verhaal
Binnenplanse kosten	100% aan één initiatief	via project-specifieke afspraken over kostenverhaal
Lokale gebiedsoverstijgende investeringen in het <b>niet-casco</b> van de stad	aan één of meerdere initiatieven en mogelijk ook aan de bestaande stad	via project-specifieke afspraken over kostenverhaal op basis van <b>profijt en toerekenbaarheid</b>
Gebiedsoverstijgende investeringen in het <b>casco</b> van de stad	aan alle initiatieven en de bestaande stad	via de financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

### Casco van de stad; De Groningse leefkwaliteit voorop

Groningen is populair: mensen willen er graag wonen en werken. Groningen heeft zich ontplooid tot een hoogwaardig woon-, werk-, voorzieningen-, recreatie- en cultuurcentrum voor de regio. Daarnaast willen we doorgroeien met 20.000 nieuwe woningen en 21.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Met de omgevingsvisie 'Levende Ruimte: De Groningse leefkwaliteit voorop' ligt vast hoe wij met deze uitdaging om willen gaan.



## Investerings in de Groningse leefkwaliteit; het casco van de stad

In bijlage 3 is een investeringsoverzicht<sup>8</sup> opgenomen, die vallen onder bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving. De volgende ingrepen zijn hierin onder meer opgenomen: de fietsverbinding spoorlijn Groningen – Sauwerd, Helperzoom Noord, doorfietsroute Assen-Groningen, fietspad noordelijke ringweg, P&R voorzieningen nabij Meerstad en Kardinge, investeringen in verbindings- en ringwegen, zoals insnijding Emmaviaduct, westelijke ringweg en de rondweg Hoogkerk, aanleg van het station Suikerzijde, investeringen in de gemeentelijke ecologische structuur en het realiseren van de Hunzezone, investeringen in het upgraden van het Stadspark, Westpark en Sterrebos, de gemeente brede aanplant van 1.000 extra bomen per jaar en het programma Groningen Klimaatbestendig 2050, investeringen in het herstellen van landschappelijke waarden, zoals Gorecht, Nationaal Park Drentsche Aa, Fivel en Koningslaagte. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de beoogde investeringen in het casco van de stad.

Gebiedsoverstijgende investeringen in het casco (miljoen euro excl. btw)	Investering t/m 2033	Bijdragen derden	Te verhalen kosten
<b>Infra/Mobiliteit</b>	557,8	266,0	291,8
<b>Voetgangers</b>	76,0	0,0	76,0
<b>Water en groen</b>	404,0	0,0	404
<b>Totaal</b>	<b>1.168,0</b>	<b>277,7</b>	<b>890,3</b>

Voor enkele investeringen zijn nog geen ramingen beschikbaar, maar zijn we wel voornemens om deze te realiseren. De totale investeringssom valt daardoor mogelijk nog hoger uit.

### Wijze van toerekening

Het grootste deel van de investeringen wordt gedragen door de overheid. Een ander deel wordt gedragen door partijen met nieuwe ruimtelijke initiatieven. Zij profiteren ook van deze investeringen. Zonder deze investeringen is immers een groei met 20.000 nieuwe woningen en 21.000 nieuwe arbeidsplaatsen niet mogelijk. De groei van de gemeente Groningen kan als volgt worden afgezet tegen de bestaande stad. De groei met woningen en banen (werk) vertalen<sup>9</sup> we naar een verwachte groei in bruto vloeroppervlakte (bvo).

Woningen en banen – bestaand en groei	Aantal	Aandeel	m2 bvo
Aantal bestaande woningen	122.715	86%	14.725.800
Aantal te realiseren woningen	20.000	14%	2.400.000
<b>Totaal</b>	<b>142.715</b>	<b>100%</b>	<b>17.125.800</b>
Aantal bestaande banen	163.500	92%	4.087.500
Aantal te realiseren banen	21.000	11%	525.000
<b>Totaal</b>	<b>178.500</b>	<b>100%</b>	<b>4.462.500</b>
<b>Algeheel totaal</b>			<b>21.588.300</b>

<sup>8</sup> Al deze investeringen vallen onder de categorie zoals vermeld in artikel 8.21 Ob lid c en d.

<sup>9</sup> Uitgangspunt voor het gemiddelde vloeroppervlak van een woning is 120 m2 BVO en 25 m2 BVO per arbeidsplaats.

De bijdrage per m2 bvo wordt als volgt berekend:

Gebiedsoverstijgende investeringen in het casco per m2 bvo	
Investeringen casco van de stad	€ 890,3 mln.
Totaal aan woningen en banen	21.588.300 m <sup>2</sup> bvo
Bijdrage per m2 bvo	€ 41 / m <sup>2</sup> bvo

### Financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving

De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van de omvang van een bouwplan. De omvang bepalen we aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) van het bouwplan. De financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving bedraagt € 41 per m<sup>2</sup> bvo, waarbij:

- We reeds gemaakte afspraken met partijen in een (anterieure-) overeenkomst over het kostenverhaal blijven respecteren.
- Sociale huurwoningen, die worden gerealiseerd door of voor partijen waarmee wij **prestatieafspraken**<sup>10</sup> hebben gemaakt, zijn uitgezonderd van een bijdrage. Dit levert een extra stimulans om te bouwen voor deze specifieke doelgroep.
- Maatschappelijke voorzieningen<sup>11</sup> zijn uitgezonderd van deze bijdrage.
- Het vloeroppervlak gemeten in bvo van gebouwde parkeervoorzieningen, om te voldoen aan de geldende parkeernorm<sup>12</sup>, mag in aftrek worden gebracht bij de bepaling van de bijdrage.
- De bijdrage<sup>13</sup> over te slopen bestaande bebouwing gerekend over het vloeroppervlak gemeten in bvo mag in aftrek worden gebracht, waarbij de bijdrage nooit negatief kan worden.

Bijlage 4 geeft enkele rekenvoorbeelden voor bouwplannen in de praktijk.

<sup>10</sup> Op 6 december 2022 zijn de prestatieafspraken 2023 ondertekend door de woningcorporaties Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg, Woonzorg Nederland en SSH, de huurdersorganisaties en de gemeente Groningen.

<sup>11</sup> waaronder nutsvoorzieningen, huisvesting voor het basis, voortgezet en hoger onderwijs, openbaar toegankelijke voorzieningen voor sport, cultuur, zorg en welzijn.

<sup>12</sup> Dit is het geval bij woon- en kantoorlocaties met een gebouwde parkeervoorziening. Een commerciële parkeergarage en een garage bij een reguliere woning (voor de parkeernorm geldt de oprit) tellen mee bij de bepaling van de bijdrage.

<sup>13</sup> bij de categorieën sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen is deze bijdrage nul.

## 7. Contracteren over kostenverhaal

Bij een voldoende concreet en compleet bouwplan sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het aangaan van overeenkomsten is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

### Anterieure overeenkomst

Als de aanvraag Omgevingsvergunning (OVA) voor het bouwplan voldoende concreet is, sluiten we direct een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst maken we in ieder geval afspraken over:

- de rolverdeling tussen gemeente en de initiatiefnemer
- bijdrage voor de gemeentelijke (plan-)kosten
- bijdrage in de overige kosten
- financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving
- een betalingsregeling<sup>14</sup>
- indien nodig afspraken over de locatie-eisen,

Binnen twee weken na het aangaan van de anterieure overeenkomst maakt de gemeente deze handeling openbaar<sup>15</sup>, door het plaatsen van een zakelijke beschrijving via onze reguliere wijze van (elektronische) publicatie.

### Intentieovereenkomst

Vergt een aanvraag meer onderzoek, tijd of ambtelijke ondersteuning, dan sluiten we mogelijk eerst een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst maken we in ieder geval afspraken over:

- het gewenste resultaat
- de rolverdeling tussen gemeente en de initiatiefnemer
- de wijze van overleg
- de hoogte van de vergoeding voor ambtelijke inzet tijdens de intentiefase
- de planning en de duur van de overeenkomst
- beëindiging van de overeenkomst

### geen overeenkomst

Indien het college geen overeenstemming kan bereiken met de initiatiefnemer(s), maar zij het (bouw-)plan wel maatschappelijk wenselijk acht, zal zij de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan voorleggen, waarbij kostenverhaalsregels en eventueel locatie- eisen zijn opgenomen.

---

<sup>14</sup> Betreft facturatie zonder BTW, aangezien het hier een wettelijke exploitatiebijdrage betreft

<sup>15</sup> Conform Artikel 16.138 van de Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet

## Bijlage 1: Begrippenlijst

<b>Actief grondbeleid</b>	Het beleid waarbij een gemeente ernaar streeft een gebiedsontwikkeling zelf te realiseren voor eigen rekening en risico
<b>Anterieure overeenkomst</b>	De term anterieur (voorafgaand) wordt gebruikt voor een overeenkomst die voorafgaat aan een besluit tot wijziging van het <b>omgevingsplan</b> of een omgevingsvergunning voor een <b>buitenplanse omgevingsplanactiviteit</b> of een <b>projectbesluit</b> die een ontwikkeling mogelijk maken. (OW artikel 13.13)
<b>Binnenplanse kosten</b>	zie uitleg in bijlage 2
<b>Bouwrijp maken</b>	het geschikt maken van gronden voor bebouwing
<b>Bouwplan</b>	Een ruimtelijke plan, waarbij er sprake is van aangewezen (bouw-)activiteiten, waarbij kostenverhaal in rekening dient te worden gebracht op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Het overzicht van kostenverhaalplichtige (bouw-)activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
<b>Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)</b>	een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Gemeenten kunnen een initiatief mogelijk maken door het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
<b>bvo</b>	Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief ingesloten buitenruimte, trappen Liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte. In de NEN norm 2580 staat precies hoe het bvo gemeten moet worden.
<b>(niet-) Casco</b>	zie uitleg in bijlage 2
<b>Exploitatiegebied</b>	het gebied waarbinnen nieuwe bouwplannen zijn voorzien, inclusief de benodigde voorzieningen van openbaar nut. Er is duidelijk sprake van een planologische of functionele samenhang. De Ow spreekt over kostenverhaalsgebied voor gevallen waarin de publieke route wordt gevolgd.
<b>Faciliterend grondbeleid</b>	grondbeleid waarbij de gemeente de ruimtelijke kaders stelt, maar er niet naar streeft de gebiedsontwikkeling zelf te realiseren en het initiatief hiertoe aan derden overlaat

<b>financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving</b>	Een bijdrage voor ruimtelijke ingrepen, zoals bedoeld in artikel 13.22 en 13.23 van de Omgevingswet
<b>Gebiedsoverstijgende kosten</b>	zie uitleg in bijlage 2
<b>Inrichting van de openbare ruimte</b>	aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen
<b>Intentieovereenkomst</b>	Een overeenkomst waarin partijen afspraken maken om te onderzoeken of er op termijn tot een concreet bouwplan gekomen kan worden, waarvoor op dat moment een <b>anterieure overeenkomst</b> kan worden gesloten.
<b>Kostensoortenlijst</b>	kostensoorten aangewezen op grond van artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit, waarvan de kosten verhaalbaar zijn via een kostenverhaalbeschikking. De volledige lijst is beschikbaar in bijlage IV deel A en B van het Omgevingsbesluit.
<b>Kostenverhaal en Kostenverhaalsbijdrage</b>	Kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer die een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Als afspraken over een <b>kostenverhaalsbijdrage</b> niet in een <b>anterieure overeenkomst</b> zijn vastgelegd, komt de publiekrechtelijke <b>kostenverhaalsregels</b> in beeld.
<b>Kostenverhaalsregels</b>	regels over het kostenverhaal zoals opgenomen in een <b>omgevingsplan</b> , een <b>omgevingsvergunning</b> voor een <b>buitenplanse omgevingsplanactiviteit</b> of een <b>projectbesluit</b> . In die regels staat onder andere: <ul style="list-style-type: none"><li>• welke kosten worden verhaald.</li><li>• hoe die kosten over de bouwactiviteiten in het gebied worden verdeeld.</li><li>• hoe en wanneer een eindafrekening plaatsvindt.</li></ul> Wie wil bouwen moet bij het bevoegd gezag een kostenverhaalsbeschikking vragen.
<b>Liberalisatiegrens</b>	De liberalisatiegrens markeert het scheidingspunt tussen een sociale-huurwoning en een woning in de vrije sector binnen Nederland. Sociale of gereguleerde huurwoningen vallen onder de



liberalisatiegrens. In 2023 lag deze grens bij een maandhuur van € 808,06

**Locatie-eisen**

zie uitleg in hoofdstuk 2

**Middenhuurwoning**

geliberaliseerde woning voor middenhuur: een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het maximumbedrag, waarbij nog huurtoeslag kan worden verkregen en ten hoogste een door de gemeente in het omgevingsplan vastgestelde huurprijs

**NHG-grens**

De grens aan de koopsom, waarvoor iemand in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG). In 2024 ligt deze grens van de koopsom of de getaxeerde waarde op € 435.000.

**Nadeelcompensatie**

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving.

**Omgevingsplan**

Een plan met regels over de fysieke leefomgeving, die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Per gemeente is er sprake van één omgevingsplan.

**Omgevingsvisie**

een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. Deze wordt opgesteld door het Rijk, de provincie en de gemeente.

**Omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning is een vergunning voor veel werkzaamheden in de fysieke leefomgeving. Deze vergunning viel tot 1 januari 2024 nog onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze vergunning hierin opgegaan.

**Omgevingswet (Ow)**

Wet volgend op de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 januari 2024 in werking is getreden.

**Omgevingsbesluit (Ob)**

In het Omgevingsbesluit, horende bij de Omgevingswet, staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

**Particulier opdrachtgeverschap**

situatie waarin een toekomstige bewoner opdrachtgever is voor de bouw van een woning

<b>Plankosten</b>	Het betreft de kosten voor advies, toetsing, ontwerp, participatie, voorbereiding en toezicht om te komen tot de uitvoering van een bouwplan
<b>Plankostenscan</b>	Het ministerie van Binnenlandse zaken stelt een Excel-rekenmodel beschikbaar waarmee de plankosten op een betrekkelijk eenvoudige manier kunnen worden berekend. Dat rekenmodel staat bekend als de plankosten <span>scan</span> .
<b>Planschade</b>	zie <b>nadeelcompensatie</b>
<b>Prestatieafspraken</b>	afspraken op gelijkwaardige basis tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de volkshuisvestelijke opgave in hun (werk-)gebied.
<b>Profijt Toerekenbaarheid en Proportionaliteit</b>	De toets waaruit blijkt in welke mate gebiedsoverstijgende investeringen toerekenbaar zijn aan bouwplannen. Men spreekt ook wel over het PTP-criterium
<b>Programma onder de Omgevingswet</b>	Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan toepassen in verschillende fasen van de beleidscyclus. Het instrument programma is een beleidsdocument, net als de omgevingsvisie.
<b>Projectbesluit</b>	instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang. Voorbeelden zijn de aanleg van een snelweg of windpark, of de versterking van een primaire waterkering
<b>Sociale huurwoning</b>	huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de <b>liberalisatiegrens</b> , de grens waarvoor huurtoeslag kan worden ontvangen
<b>Sociale koopwoning</b>	koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot ten hoogste de <b>NHG-grens</b> . Gemeenten kunnen strengere normen voor sociale koop hanteren.
<b>Wet ruimtelijke ordening (Wro)</b>	De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke regels tot stand komen en welke bestuurslaag voor deze regels verantwoordelijk is. De Wro is op 1 juli 2008 in werking getreden en is per 1 januari 2024 opgevolgd door de <b>Omgevingswet</b> .

## **Bijlage 2: Binnenplanse kosten, gebiedsoverstijgende kosten en de financiële bijdrage.**

In essentie zijn er drie niveaus van kostenverhaal en bijdragen bij gebiedsontwikkeling:

1. kostenverhaal van binnenplanse kosten
2. kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten (investerings in het niet-casco van de stad)
3. financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden (gebiedsoverstijgende investeringen in het casco van de stad)

**Binnenplanse kosten** voldoen aan de volgende criteria:

- Staan op de kostensoortenlijst;
- Zijn gelegen binnen het exploitatiegebied;
- Zijn 100% toerekenbaar aan het bouwplan.

Voorbeelden van binnenplanse kosten zijn:

- Slopen van het aanwezige vastgoed
- Grondwerkzaamheden
- De aanleg van bouwstraten en riolering
- Inrichting van de openbare ruimte
- Plankosten

**Gebiedsoverstijgende kosten** (investerings niet-casco van de stad) voldoen aan de volgende criteria:

- Staan op de kostensoortenlijst;
- Kunnen zowel binnen als buiten het exploitatiegebied zijn gelegen;
- Voldoen aan het **PPT-criterium**:
  1. **Profijt**: een gebiedsontwikkeling moet nut ondervinden van de investering;
  2. **Proportionaliteit**: als meerdere gebiedsontwikkelingen profiteren van een investering worden de kosten naar rato<sup>16</sup> verdeeld. Hierbij wordt ook het profijt voor de bestaande stad meegerekend;
  3. **Toerekenbaarheid**: Er bestaat een causaal verband tussen de gebiedsontwikkeling en de investering.

Voorbeelden van gebiedsoverstijgende (niet-casco) kosten zijn:

---

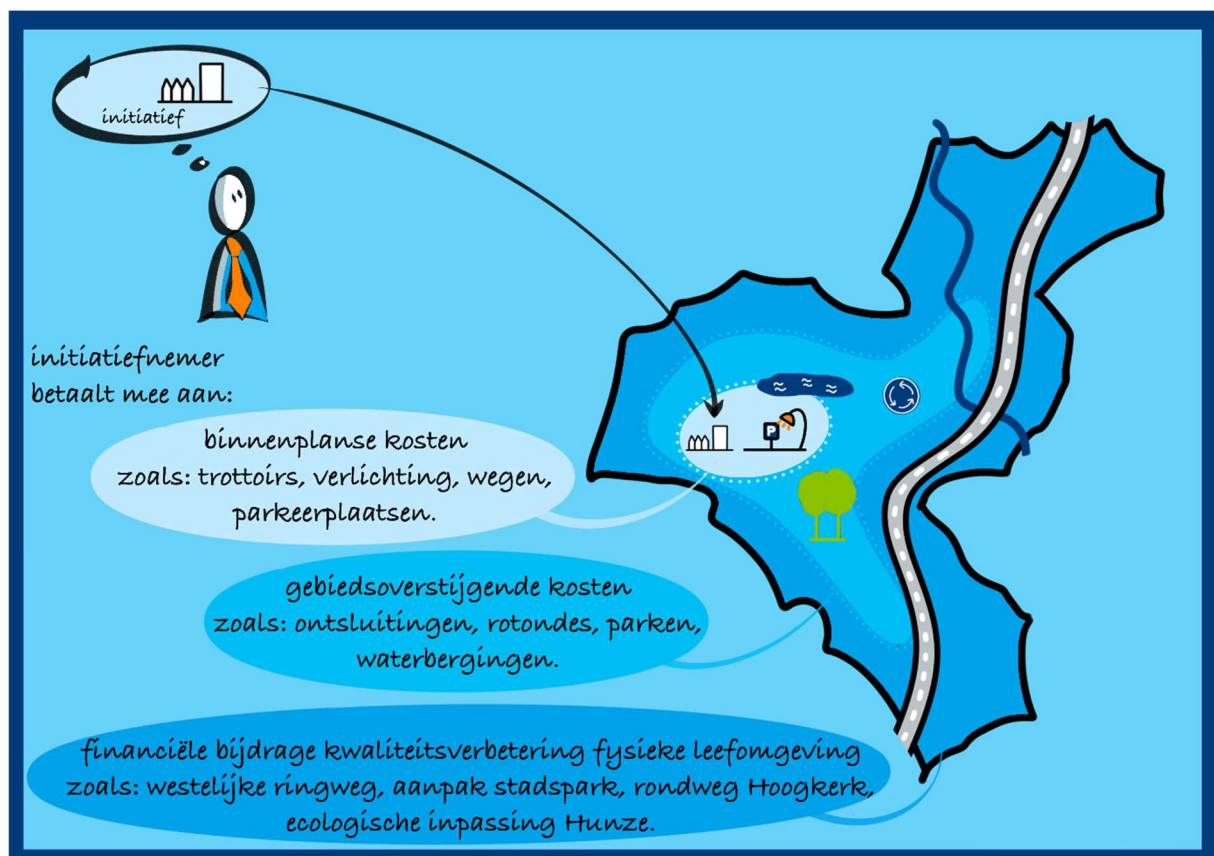
<sup>16</sup> In een anterieure overeenkomst kan een andere verdeling worden overeengekomen.

- Aanpassing van doorgaande verkeerswegen (bijvoorbeeld een rotonde) om de ontsluiting van één of meerdere exploitatiegebieden mogelijk te maken.
- Het gebruik van een waterberging door één of meerdere exploitatiegebieden

**Financiële bijdrage aan de ontwikkeling van gebieden** (afdeling 13.7 Ow). De investeringen in het casco van de stad zijn opgenomen in deze bijdrage. De bijdrage moet voldoen aan de volgende criteria:

- Het doel van de besteding hoeft niet persé een relatie te hebben met het bouwplan. De kosten hoeven niet te staan op de kostensoortenlijst en mogen elders in de gemeente liggen;
- De ruimtelijke relatie tussen de locaties waaraan een bijdrage wordt gevraagd en de maatschappelijke voorzieningen waarvoor de bijdragen bestemd zijn, staan aangegeven in een **omgevingsvisie** of **programma**. Deze relatie kan (nader) worden uitgewerkt in een beleidsnota. De voorliggende nota Kostenverhaal is het beleidsdocument, waarin de gemeente Groningen de kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving, zoals vastgesteld in de omgevingsvisie, nader uitwerkt en vertaalt naar een financiële bijdrage.

Het verschil tussen de binnenplanse-, gebiedsoverstijgende kosten en de financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving staan in de onderstaande afbeelding weergegeven.



Er zijn wettelijk gezien twee vormen van financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Namelijk de vrijwillige variant en de verplichte variant. Beide varianten werken in de basis vanuit hetzelfde principe. Het verschil zit in het volgende:

- 1) Bij de vrijwillige variant maken de gemeente en ontwikkelaar op vrijwillige basis afspraken en de bestedingsdoeleinden zijn ruim geformuleerd: maatschappelijke functies zoals natuur, recreatie en sport, waterberging, infrastructuur, culturele voorzieningen, maar ook reconstructies van stedelijk en landelijk gebied.
- 2) Bij de verplichte variant zal de gemeente een kostenverhaalsregel opnemen in het omgevingsplan op basis waarvan de gemeente een financiële bijdrage kan afdwingen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. De categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald zijn opgenomen in het **Omgevingsbesluit (Ob)**. Dit betreft de volgende categorieën zoals vermeld in artikel 8.21 Ob:
  - a) wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;
  - b) aanleg of wijziging van gebieden (als bedoeld in artikel 2.44 van de OW) of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving
    - i) ter vermindering van de stikstofdepositie; of
    - ii) ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
  - c) aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
  - d) aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
  - e) ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt,
  - f) stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.



## Bijlage 3: Investeringsoverzicht casco van de stad

In de onderstaande lijst staan de investeringen opgenomen in het casco van Groningen. Voor deze investeringen brengen we de financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving in rekening.

Investerings in het casco van de stad	Investering t/m 2033	Bijdragen derden	Te verhalen kosten
Bedragen x miljoen euro, excl. BTW			
<b>Fiets</b>			
a Fietstunnels & bruggen	85,2	2,1	83,1
b Fietsenstallingen	0,6 + PM	0,1	0,5 + PM
c Fietsroutes	44,4 + PM	9,5 + PM	34,9 + PM
Totaal	130,2 + PM	11,7 + PM	118,5 + PM
<b>Infra/Mobiliteit</b>			
			0,0
a Investeringsprogramma Doorwaadbare stad (mobiliteit)	41,3 + PM	0,0	41,3 + PM
b P&R voorzieningen	4 + PM	0,0	4 + PM
c Investerings stedelijke verbindings - en ringwegen	397,8	222,9	174,9
d OV	160,0	43,1	116,9
Totaal	557,8 + PM	266,0	291,8 + PM
<b>Voetgangers</b>			
a Stedelijke pleinen	22,3	0,0	22,3
b Investerings Binnenstad	53,7	0,0	53,7
Totaal	76,0	0,0	76,0
<b>Water en groen</b>			
a Robuust Groen Netwerk	215,0 + PM	0,0	215,0 + PM
b Parken	PM	PM	PM
c Gezonde woon-werk- en winkelgebieden	189,0	0,0	189,0
d Toekomstbestendig en toegankelijk landelijk gebied	PM	PM	PM
Totaal	404 + PM	PM	404 + PM
<b>Totaal</b>	<b>1.168,0 + PM</b>	<b>277,7 + PM</b>	<b>890,3 + PM</b>

## **Toelichting lijst**

Van de in de lijst opgenomen investeringen is de verwachting dat deze binnen 10 jaar worden gerealiseerd of vanaf 2023 gereed zijn gekomen. Sommige investeringen vergen nog definitieve besluitvorming om te komen tot uitvoering.

*Investering t/m 2033:* In deze kolom staan de totale verwachte kosten van het project. Als deze nog niet bekend zijn, is PM opgenomen

*Bijdragen derden:* Dit betreft hoofdzakelijk bijdragen van rijk en provincie.

*Te verhalen kosten:* Het investeringsbedrag minus de ontvangen bijdragen van derden.

## **Fiets**

*Fietstunnels & bruggen:* dit betreft onder andere fietstunnels bij hoofdstation, Brailleweg, langzaam verkeer verbinding Suikerzijde en fiets-/voetgangersbruggen over het Eemskanaal, Reitdiep en Oosterkade- Winschoterkade.

*Fietsenstallingen:* opgenomen investeringen zijn fietsenstalling Westerhaven, Herestraat/Gedempte Zuiderdiep en Binnenstad West.

*Fietsroutes:* betreft o.a. fietsverbinding spoorlijn Groningen – Sauwerd, Helperzoom Noord, doorfietsroute Assen-Groningen (deel Van Ketwich Verschuurbrug – Parkbrug), fietspad Noordelijke Ringweg.

## **Infra/Mobiliteit**

*Investeringsprogramma Doorwaadbare stad:* Dit betreft o.a. herinrichting van een aantal wegen zoals de Parkweg, Peizerweg, Meerweg, en Floresstraat.

*P&R Voorzieningen:* opgenomen zijn o.a. het aanpassen P&R Meerstad en P&R Kardingse.

*Investeringen stedelijke verbindings- en ringwegen:* Dit betreft de insnijding Emmaviaduct, Westelijke Ringweg en Rondweg Hoogkerk.

*OV:* betreft Station Suikerzijde.

## **Voetgangers**

*Stedelijke pleinen:* opgenomen zijn o.a. het Zuidplein Stationsgebied.

*Investeringen Binnenstad:* dit betreft investeringen in het programma Binnenstad, zoals herinrichting Grote Markt.

## **Water en groen**

*Robuust Groen Netwerk:* betreft onder andere investeringen in de gemeentelijke ecologische structuur en het realiseren van de Hunzezone.

*Parken:* opgenomen investeringen zijn o.a. het upgraden van Stadspark, Westpark en Sterrebos.

*Gezonde woon-werk- en winkelgebieden:* hieronder vallen investeringen zoals de gemeente brede aanplant van 1.000 extra bomen per jaar, het ontstenen van de openbare ruimte en het programma Groningen Klimaatbestendig 2050.

*Toekomstbestendig en toegankelijk landelijk gebied:* dit betreft investeringen in het herstellen van landschappelijke waarden, zoals Gorecht/Nationaal Park Drentsche Aa, Fivel en Koningslaagte.

## Bijlage 4: Rekenvoorbeelden

Deze rekenvoorbeelden hebben allen 1-1-2024 als prijspeil.

### Rekenvoorbeeld 1

Een particulier komt met het verzoek tot verdichting van bestaande lintbebouwing. Het initiatief betreft de bouw van één nieuwe woning (150 m<sup>2</sup> bvo) op eigen grond gelegen naast de huidige woning. Volgens het omgevingsplan is hier nu geen zelfstandige woning toegestaan. De gemeente wil medewerking te verlenen via een BOPA-procedure. Aanvullende ingrepen in de openbare ruimte zijn niet nodig. Het betreft hier dus een eenvoudig bouwplan.

kostenverhaal gemeentelijke plankosten	1 eenheid	€ 4.000,-
bijdrage fysieke leefomgeving	150 m <sup>2</sup> x € 41	€ 6.150,-
<b>Totaal</b>		<b>€ 10.150,-</b>

### Rekenvoorbeeld 2

Een private ontwikkelaar komt met een verzoek tot de bouw van 10 nieuwe woningen met elk 120 m<sup>2</sup> bvo op een bestaande bedrijfslocatie. Op de locatie staat nu een kantoorpand van 1.000 m<sup>2</sup> bvo. De ontwikkelaar komt met een partij, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, overeen dat 3 woningen worden geleverd en vervolgens beschikbaar komen voor de doelgroep; 30% sociale huur. De private ontwikkelaar maakt het exploitatiegebied voor eigen rekening bouw- en woonrijp en levert de toekomstige openbare ruimte 'om niet' terug aan de gemeente. De gemeente wil medewerking te verlenen via een BOPA-procedure. Ingrepen in de openbare ruimte (investering in het niet-casco) zijn niet nodig.

kostenverhaal gemeentelijke plankosten	10 eenheden	€ 16.000
kostenverhaal toezicht op aanleg openbare ruimte		p.m.
bijdrage fysieke leefomgeving (nooit negatief!)		€ 0,-
3 sociale huurwoningen	3 x 120 m <sup>2</sup> x € 0	€ 0
overige 7 vrije sector woningen	7 x 120 m <sup>2</sup> x € 41	€ 34.440
<b>af trek</b> sloop kantoor	- 1.000 m <sup>2</sup> x € 41	- € 41.000
<b>Totaal</b>		<b>€ 16.000</b>
		<b>+ p.m.</b>

Indien er in dit rekenvoorbeeld geen sprake zou zijn van een kantoor, maar van een maatschappelijke voorziening, bijvoorbeeld een basisschool, dan is er geen sprake van aftrek. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt immers 1.000 m<sup>2</sup> bvo x €0 = €0. Dan is een bijdrage fysieke leefomgeving van €34.440 verschuldigd.

**Rekenvoorbeeld 3**

Een woningbouwcorporatie wil een herstructurering starten van haar eigen bezit. Alle bestaande 50 sociale huurwoningen (80 m<sup>2</sup> bvo) worden gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 60 nieuwe sociale huurwoningen (110 m<sup>2</sup> bvo) en 10 woningen in de vrije sector (120 bvo) teruggebouwd. Het plan vereist herinrichting van de openbare ruimte. Het betreft hier een complex bouwplan.

kostenverhaal gemeentelijke plankosten			p.m.
kostenverhaal aanleg en toezicht van de openbare ruimte			p.m.
bijdrage fysieke leefomgeving			€ 49.200
10 vrije sector woningen	10 x 120 m <sup>2</sup> x € 41	€ 49.200	
60 sociale huurwoningen	10 x 110 m <sup>2</sup> x € 0	€ 0	
<b>af trek</b> 50 sociale huurwoningen	50 x 80 m <sup>2</sup> x € 0	€ 0	
<b>Totaal</b>			<b>€ 49.200</b> <b>+ 2 x p.m.</b>

**Rekenvoorbeeld 4**

Een private ontwikkelaar komt met een verzoek voor de realisatie van een woonwijk van 100 woningen op een perceel met nu nog een agrarische bestemming. De ontwikkelaar komt met een partij, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, overeen dat 30 woningen worden geleverd en vervolgens beschikbaar komen voor de doelgroep; 30% sociale huur. De woningen in de vrije sector hebben een gemiddeld vloeroppervlak van 120 m<sup>2</sup> bvo. De private ontwikkelaar maakt het exploitatiegebied voor eigen rekening bouw- en woonrijp en levert de toekomstige openbare ruimte 'om niet' terug aan de gemeente. Om deze woonwijk aan te sluiten op het bestaande wegennet is de aanleg van een rotonde nodig. De aanleg van deze rotonde is geraamd op € 250.000. Het betreft hier een complex bouwplan.

kostenverhaal gemeentelijke plankosten			p.m.
kostenverhaal toezicht op aanleg openbare ruimte			p.m.
kostenverhaal gebiedsoverstijgende investeringen (niet casco)			€ 250.000
bijdrage fysieke leefomgeving			€ 344.400
30 sociale huurwoningen	3 x 100 m <sup>2</sup> x € 0	€ 0	
70 vrije sector woningen	70 x 120 m <sup>2</sup> x € 41	€ 344.400	
<b>Totaal</b>			<b>€ 594.400</b> <b>+ 2 x p.m.</b>