

Aan de gemeenteraad

Datum : 7 april 2026
Zaaknummer : 5037258
Contactpersoon : Robbin Bouten/Joël Janssen
Telefoonnummer : 0643275428

Onderwerp: Invoering programma voor compensatie van publieke ontwikkelkosten

Geachte voorzitter en leden,

De afgelopen periode hebben we onderzoek laten uitvoeren naar het mogelijk introduceren van een zogeheten programma *kostenverhaal en financiële bijdragen* die de gemeente in het kader van de Omgevingswet kan opleggen aan initiatiefnemers van nieuwbouw. Zoals ook aangekondigd in [het Informatiedossier nieuw gemeentebestuur 2026](#), informeren we u hier nader over in deze raadsbrief en delen we de effecten en mogelijke uitkomsten van dit onderzoek.

Aanleiding

In opdracht van ons college is onderzoek uitgevoerd naar de toepassing van financiële bijdragen onder de Omgevingswet, binnen de context van Arnhem. De financiële bijdrage is een wettelijk vastgelegde vorm die de gemeente mag gebruiken om initiatiefnemers van nieuwbouw mee te laten betalen aan investeringen ter verbetering van de fysieke leefomgeving. De investeringen waarvoor deze regeling mag worden gebruikt zijn eveneens duidelijk vastgelegd in de Omgevingswet/ het Omgevingsbesluit.

De financiële bijdrage had al een basis in de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet krijgt de gemeente de mogelijkheid om voor bepaalde specifieke doeleinden, zoals de aanleg van een park, de financiële bijdrage publiekrechtelijk te verhalen en daarmee op te leggen aan de initiatiefnemer. Onder de Wet ruimtelijke ordening had financiële bijdrage ook een basis in de wet, maar was deze niet afdwingbaar. Deze mogelijkheid onder de Omgevingswet biedt een sterke onderhandelingspositie voor de gemeente, waardoor het instrument effectiever kan worden ingezet en dus ook relevanter is geworden binnen de context van gebiedsontwikkelingen.

In het onderzoek is in beeld gebracht wat de financiële bijdrage voor gemeente Arnhem kan betekenen. Daarnaast wordt geadviseerd een Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen op te stellen, waarin transparant wordt vastgelegd welke kosten de gemeente verhaalt bij nieuwe gebiedsontwikkelingen (groot en klein) en op welke wijze initiatiefnemers financieel bijdragen aan gemeentelijke investeringen ten behoeve van de fysieke leefomgeving in Arnhem. Het biedt daarnaast ook duidelijkheid en houvast aan de eigen organisatie over wat de uitgangspunten zijn wanneer er met



Datum: 7 april 2026
Zaaknummer: 5037258
Pagina: 2

een externe partij wordt gesproken over mogelijke ontwikkelingen en wat de verwachtingen van de gemeente daarin zijn.

In dit programma kan dan ook de financiële bijdrage worden opgenomen en verantwoord. Het programma bestaat uit twee onderdelen:

1. **Verplicht kostenverhaal** (dit is al de bestaande praktijk en ook wettelijk verplicht), zoals;
 - Plankosten (ambtelijk inzet voor o.a. onderzoeken, het opstellen van plannen en het aanpassen van het omgevingsplan)
 - Gebiedseigen investeringen (sloop, bouw- en woonrijp maken gebied, compensatie natuur / groen, nadeelcompensatie, etc.)

2. **Financiële bijdrage** (facultatief instrument met wettelijke grondslag).
 - Gericht op investeringen die samenhangen met stedelijke groei, maar niet direct en concreet aan één of twee gebiedsontwikkelingen zijn toe te rekenen, zoals:
 1. mobiliteit en infrastructuur van stedelijk of regionaal belang;
 2. groen- en recreatiestructuren van stedelijk of regionaal belang;
 3. natuur en klimaatmaatregelen;
 4. stedelijke herstructurering;
 5. verevening betaalbare woningbouw (waaronder ook sociale huur)

De financiële bijdrage is daarmee een aanvulling op het wettelijk verplichte kostenverhaal en vervangt dit niet.

Rechtvaardiging van de financiële bijdrage

De financiële bijdrage is bedoeld voor investeringen die worden gedaan in de publieke ruimte voor het algemeen belang en die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad als geheel. Denk daarbij aan investeringen in mobiliteit, stedelijke groenstructuren en klimaatmaatregelen. Deze investeringen verhogen de kwaliteit en aantrekkelijkheid van Arnhem als geheel.

Op dit moment worden dergelijke investeringen gefinancierd uit algemene gemeentelijke middelen en als van toepassing met subsidies van de andere overheden. Daarmee worden deze investeringen in feite gedragen door de overheid en indirect door bestaande en toekomstige inwoners en bedrijven.

Tegelijkertijd profiteren ook initiatiefnemers van nieuwbouwontwikkelingen van deze investeringen. De ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de stad hebben namelijk een directe relatie met de prijs en waarde van onroerend goed (grond en vastgoed). De initiatiefnemer van deze nieuwbouwontwikkelingen profiteert dus ook van deze investeringen omdat hierdoor het vastgoed dat hij verkoopt meer waard wordt of een hogere prijs krijgt.



Datum: 7 april 2026
Zaaknummer: 5037258
Pagina: 3

Vanuit het beginsel van redelijkheid en billijkheid kan daarom worden gesteld dat ook initiatiefnemers – net als de gemeente zelf, bestaande inwoners en bestaande bedrijven – bijdragen aan deze investeringen waarvan zij profiteren.

De Omgevingswet maakt het mogelijk om deze financiële bijdrage op een transparante, redelijke, billijke en juridisch manier te borgen.

Daarbij gelden een aantal belangrijke (praktische) randvoorwaarden:

- *De financiële bijdrage wordt afgestemd op de draagkracht van de ontwikkeling.* Dit betekent dat projecten met een belangrijke maatschappelijke meerwaarde en beperkte winstmarge ruimte krijgen om zonder of met een lagere bijdrage gerealiseerd te worden.
- *De financiële bijdrage beweegt mee met de haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen.* Wanneer de financiële uitvoerbaarheid onder druk staat, kan de bijdrage flexibel worden toegepast. Hierdoor blijft woningbouw betaalbaar en worden extra kosten niet onnodig doorberekend aan toekomstige bewoners.
- *Er wordt een duidelijke en zorgvuldige volgorde gehanteerd in het verhalen van kosten.* Wettelijk verplichte kosten en investeringen worden eerst verhaald op initiatiefnemers. Waar daarna nog ruimte is, kan aanvullend een financiële bijdrage worden gevraagd. Hiermee wordt recht gedaan aan zowel wettelijke kaders als de uitvoerbaarheid van projecten.

Betekenis voor Arnhem, 1e conceptresultaten financiële bijdrage

Om te kunnen bepalen welk bedrag er in Arnhem verhaald zou kunnen worden als financiële bijdrage, is getracht om alle relevante investeringen, die binnen de wettelijke basis van de financiële bijdrage passen, te inventariseren. Op basis van beleidsprogramma's (met name mobiliteit) en de op dit moment voorziene investeringen voor de aankomende jaren resulteert dit in een indicatieve financiële bijdrage van circa € 24 m2 bruto vloeroppervlakte. Dit bedrag komt voort uit een selectie van investeringen op basis van criteria en berekeningsmethoden die voor de financiële bijdrage gehanteerd worden. Op basis van nieuwe inzichten kan dit getal nog veranderen tot het moment van vaststelling.

De bijdrage houdt rekening met de totale voorziene ontwikkelopgave (nieuwbouwontwikkelingen) is. Dat leidt tot een totaalprogramma aan wonen en bedrijven van circa 12.000 'gewogen' woningen.

Om te kunnen bepalen hoeveel van deze investeringsopgave verhaald kan worden via de financiële bijdrage bij nieuwbouwontwikkelingen is de verhouding tussen de bestaande stad en de nog te bouwen stad (de ontwikkelopgave / nieuwbouwontwikkelingen) bepaald. Deze verhouding is van belang omdat de redelijkheid en billijkheid van de financiële bijdrage ligt in het eerlijk verdelen van investeringen over iedereen in Arnhem die profijt hebben of gaan hebben van de investeringen.

Hieruit volgt dat van de investeringsopgave voor 84% kan worden toegekend aan de bestaande stad en voor 16% aan de nieuwbouwontwikkelingen.

Binnen deze ontwikkelopgave bestaat er onderscheid tussen nieuwbouwontwikkelingen waar al een overeenkomst voor is gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, eigen gemeentelijke



Datum: 7 april 2026
Zaaknummer: 5037258
Pagina: 4

grondexploitaties of initiatieven en nieuwbouwontwikkelingen waar nog geen overeenkomst voor gesloten is. Effectief kan de gemeente alleen de financiële bijdrage nog verhalen op de laatste categorie.

Uitgaande van de huidige totale voorziene ontwikkelopgave en de totale voorziene investeringsopgave resulteert dat in een indicatieve financiële bijdrage van **circa € 24 per m² bruto vloeroppervlakte**.

Indicatief komt dit neer op:

- circa € 2.000 – € 2.700 per sociale of betaalbare woning;
- circa € 4.500 – € 5.300 per woning in het hogere segment.

Dit betreft een indicatie en is nog afhankelijk van te maken beleidskeuzes en actuele (markt)inzichten. Het is belangrijk om dit soort getallen in relatie te zien tot de totale verkoopwaarde van een woning. Hoewel in het bovenstaande voorbeeld slechts wordt gesproken over woningen, kan deze bijdrage ook worden verhaald op nieuwe bedrijfspanden.

Ook zijn er al tientallen gemeenten die al gebruik van deze regeling en vergelijkbare bedragen verhalen via de financiële bijdrage. Voorbeelden hiervan zijn:

- Gemeente Apeldoorn
- Gemeente Roosendaal
- Gemeente Eindhoven
- Gemeente Utrecht
- Gemeente Alphen aan de Rijn

Beleidsruimte en bestuurlijke keuzes

Als er een keuze wordt gemaakt dat de gemeente Arnhem een programma kostenverhaal en financiële bijdrage wil hanteren, moeten er dan of daarna ook nog enkele keuzes worden gemaakt over de wijze waarop de financiële bijdrage wordt bepaald en verhaald. Hieronder worden enkele mogelijke keuzen toegelicht, die van belang zijn bij voor de definitieve bepaling van de financiële bijdrage:

1. Hoe zien of benaderen we de verhouding bestaand gebied / nieuw gebied?

Er zijn verschillende manieren waarop de verhouding tussen de bestaande en nieuwe stad berekend kan worden. De keuze hierin heeft zijn weerslag op de hoogte van de bijdrage. Nu is vooralsnog de keuze op basis van vastgoedwaarde woningen gemaakt.

2. Tot welk detail- en zekerheidsniveau worden investeringen meegenomen binnen de wettelijke voorwaarden voor financiële bijdragen?

Er zijn verschillende manieren en uitgangspunten waarop investeringen kunnen worden geïnventariseerd. Dit heeft ook een weerslag op de uiteindelijke hoogte van de bijdrage.



Datum: 7 april 2026
Zaaknummer: 5037258
Pagina: 5

3. Wordt de eenheid van financiële bijdrage per m² bruto vloeroppervlakte of per woning?
Deze keuze slaat vooral op de praktische toepassing van het verhalen van de financiële bijdrage.
4. Is de financiële bijdrage gelijk voor alle woningbouwcategorieën? Of wordt de financiële bijdrage gedifferentieerd naar woningbouwcategorie (sociaal, betaalbaar, vrije sector; grondgebonden / appartementen)?
5. Moet de woningbouwcategorie sociale huurwoningen een financiële bijdrage betalen?
Ja, en dan (zie keuze 1 bij voornoemd punt 4):
 - i. financiële bijdrage gelijk of
 - ii. gedifferentieerd naar woningbouwcategorie?Nee, en voor de andere woningcategorieën:
 - iii. wordt de financiële bijdrage dan aangepast (verhoogd) of
 - iv. blijft de financiële bijdrage gelijk (en het deel van de sociale huurwoningen komt dan 'voor rekening van de gemeente')?
6. Geldt de financiële bijdrage ook voor 'kleine plannen' (minder dan 10 woningen)?
Met een uitzondering voor kleine plannen kan worden voorkomen dat een 'kleine' particuliere initiatiefnemer de financiële bijdrage moet betalen.
7. Geldt de financiële bijdrage ook voor (commerciële) maatschappelijke voorzieningen (huisartsen, scholen, etc.)?
Dit zijn vaak gesubsidieerde voorzieningen met een publiek maatschappelijk belang. Daar tegenover staat dat de bijdrage wordt verhaald op de initiatiefnemer die vastgoed ontwikkeld.

Afwegingen: kansen en risico's

Kansen

- Structurele financiële bijdrage van initiatiefnemers aan stedelijke investeringen
- Minder druk op algemene middelen
- Redelijke, billijke en eerlijke verdeling van investeringen over partijen die profijt hebben van de investeringen
- Transparantie en voorspelbaarheid voor de markt

Risico's en aandachtspunten

- Mogelijke effecten op haalbaarheid project en tempo realisatie woningbouw
- Beperkte toepasbaarheid door (geringe) financiële haalbaarheid nieuwbouwwontwikkelingen
- Invloed op investeringsbereidheid en concurrentiepositie



Datum: 7 april 2026
Zaaknummer: 5037258
Pagina: 6

Vervolg

Het nieuwe college zal een voorstel doen aan uw raad en daarbij richting te geven aan de belangrijkste beleidskeuzes. Op basis daarvan kan het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen verder worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Conclusie

De financiële bijdrage biedt Arnhem de mogelijkheid om initiatiefnemers – aanvullend op het verplichte kostenverhaal – te laten bijdragen aan investeringen die de kwaliteit en fysieke leefomgeving van de stad verhogen.

Het instrument kan, afhankelijk van keuzes en marktomstandigheden, een bijdrage opleveren voor de financiering van publieke investeringen, maar kan alleen worden toegepast wanneer projecten daarvoor voldoende financiële ruimte hebben.

Deze brief geeft uw raad inzicht in de eerste conceptbevindingen van financiële betekenis, de rechtvaardiging en de (strategische) keuzes die nog voorliggen voor de vaststelling van een Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

P. Sennema

A. Marcouch