

Gemeente Almere
T.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 200, 1300 AE ALMERE
Uitsluitend verzonden per mail: egjdaalhuizen@almere.nl

Datum 13 mei 2025
Ref. 20250513/NZ/
Betreft Zienswijze NEPROM en OBA op het concept Programma Kostenverhaal Almere 2025

Geachte heer Daalhuizen,

Namens NEPROM en OBA danken wij u voor de gelegenheid om een zienswijze in te dienen op het concept Programma Kostenverhaal Almere 2025. Wij waarderen de openheid van het gemeentebestuur en erkennen het belang van een uniforme en transparante aanpak van kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen.

1. Positieve grondhouding met kanttekeningen

NEPROM en OBA onderschrijven de ambitie van de gemeente om:

- te komen tot een uniforme werkwijze voor kostenverhaal,
- ongewenste grondspeculatie tegen te gaan, en
- meer duidelijkheid te verschaffen aan initiatiefnemers over bijdragen en bestedingen.

Tegelijkertijd maken wij enkele kritische kanttekeningen bij de juridische en beleidsmatige onderbouwing van het programma.

2. Juridisch kader onvoldoende in acht genomen

Het voorgestelde programma bevat elementen die reeds wettelijk zijn geregeld, zoals het verhalen van plankosten (paragrafen 02.03.01 en 02.03.02). Deze behoren niet thuis in een programma, maar zijn reeds adequaat geregeld in de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving. Wij adviseren deze onderdelen uit het programma te schrappen.

Daarnaast constateren wij dat de juridische basis voor financiële bijdragen aan fondsen, zoals het Fonds Bovenwijks, onvoldoende is uitgewerkt. De terminologie en systematiek sluiten niet aan op artikel 13.23 van de Omgevingswet en artikel 8.21 van het Omgevingsbesluit. Het programma biedt onvoldoende motivering en onderbouwing; bijvoorbeeld maar niet alleen

ten aanzien van de functionele samenhang. Het standpunt van NEPROM en OBA is dat het niet de bedoeling kan zijn al deze aspecten onder het mom van ‘vrijwilligheid’ in een programma mee te nemen en terzijde te schuiven.

3. Haalbaarheid en betaalbaarheid woningbouw onder druk

Het programma, inclusief de gekozen segmentering (40-40-20%), kan leiden tot een verslechtering van de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Dit kan de voortgang van de woningbouwopgave belemmeren, zeker in een periode waarin betaalbaarheid en tempo juist centraal staan.

Daarbij constateren wij dat vooral bewoners van bestaande woningen profiteren van de bovenwijkse investeringen, terwijl kopers en huurders van nieuwbouw de rekening gepresenteerd krijgen. Dat leidt tot vragen over de rechtvaardigheid van de voorgestelde systematiek.

4. Fundamentele vraag wordt vermeden

Een essentiële discussie ontbreekt in het programma: waarom zouden kopers en huurders van nieuwbouw extra bijdragen aan voorzieningen waar ook de bestaande stad van profiteert? De gemeente beschikt over andere financieringsinstrumenten, zoals (lokale) belastingen en subsidies. Alternatieven worden onvoldoende onderzocht of onderbouwd.

5. Oproep tot heroverweging en overleg

Wij verzoeken u het uitgangspunt “alles via kostenverhaal” te heroverwegen. NEPROM en OBA pleiten voor:

- een zorgvuldige heroverweging van het programma,
- betere juridische inbedding en motivering van voorgestelde bijdragen,
- een eerlijke verdeling van kosten tussen bestaande en nieuwe bewoners, en
- structureel overleg met marktpartijen zoals OBA over een werkbare, uitvoerbare en juridisch houdbare aanpak.

Wij zijn uiteraard bereid onze zienswijze nader toe te lichten in een gesprek.

Met vriendelijke groet, mede namens OBA



Nicolette Zandvliet
senior jurist NEPROM