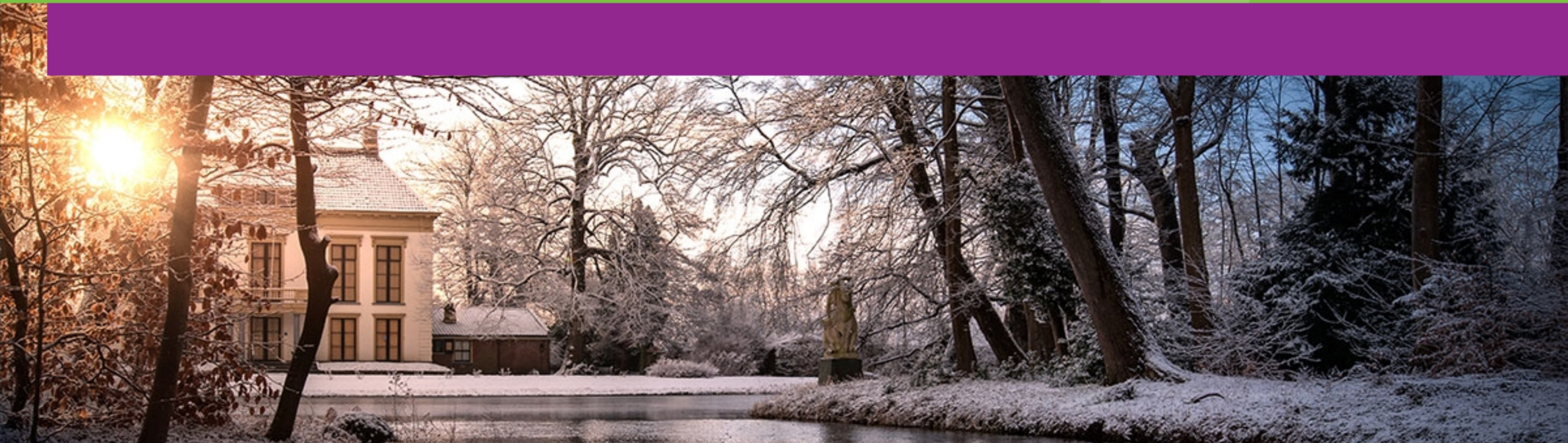




26 februari 2025

Urban Reality

Omgevingsprogramma kostenverhaal en financiële bijdrage



Agenda

1. Kostenverhaal: de basis
2. Ambitie gemeente Heiloo
3. Eerste indruk bijdragen
4. Vervolg tot vaststelling
5. Opiniërende bijeenkomst



Wie betaalt?

De belastingbetaler of de ontwikkelaar?

Niet de ontwikkelaar, maar de belastingbetaler draait vaak op voor aanleg van riolering en speeltuin

Gemeenten verhalen vooral kosten voor riolering en speeltuin

Dekkingspercentage naar verschillende type kosten

meer
dan

100%

76-100%

51-76%

26-51%

1-25%

0%

weet niet

o.a. **Riolering en speeltuin**
(Binnenplans)

o.a. **Afrit snelweg
en rotondes**
(Bovenwijks)

o.a. **Parkeren**
(Bovenplans)

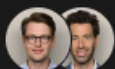
o.a. **Recreatieplas
en stadspark**
(Ruimtelijke ontwikkeling)

0 20 40 60 80 100
Percentage gemeenten

Planbatenheffing

*Heffing op grondprijsstijging
noodzakelijk? Of biedt goed
kostenverhaal al de oplossing?*

Terug op de agenda: heffing op grondprijsstijging, al is het geen quick fix van woningtekort



Erik van Rein, Bas Knoop

Na tientallen jaren in de taboesfeer is de discussie over een belasting op bouwgrond weer terug op de politieke agenda. Experts zien het als een goed middel tegen speculatie, projectontwikkelaars vrezen voor vertraging van bouwplannen.

Kostenverhaal mogelijkheden

WONEN



COMMERCIEEL



1. Gebiedseigen kosten:



- Fysieke kosten (aansluiting op openbare weg)
- Bijkomende kosten (vooral plankosten)

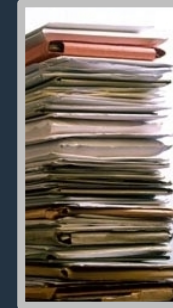


2. Gebiedsoverstijgende kosten:

- Bovenwijkse voorzieningen
- Financiële bijdragen aan kwalitatieve verbetering fysieke leefomgeving



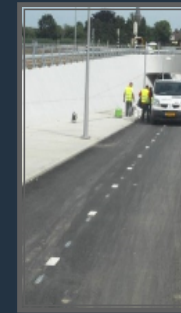
FYSIEKE K.



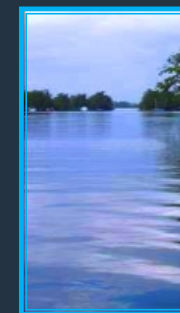
PLANKOSTEN
(BIJKOMENDE K.)



GROEN EN
RECREATIE



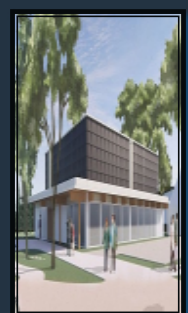
INFRA



WATER



TRANS-
FORMATIE



GEBOUWEN
(VRIJWILIIG)



Reken je niet rijk

VERKEER

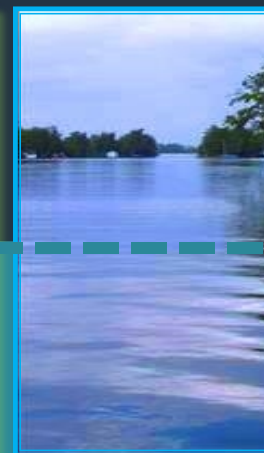
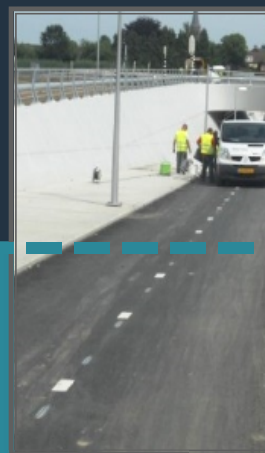
GROEN

BLAUW

TRANSFORMATIE

Geen directe relatie met
nieuwe bouwplannen

Directe relatie met nieuwe bouwplannen



Algemene Middelen
% profijt / nog te dekken



Gemeentelijke grex
Bijdrage uit grex
% profijt



Private grex
Anterieure ovk
% profijt



Publiekrechtelijk
KV-regels
P/t/p afd 13.6,
% profijt afd 13.7

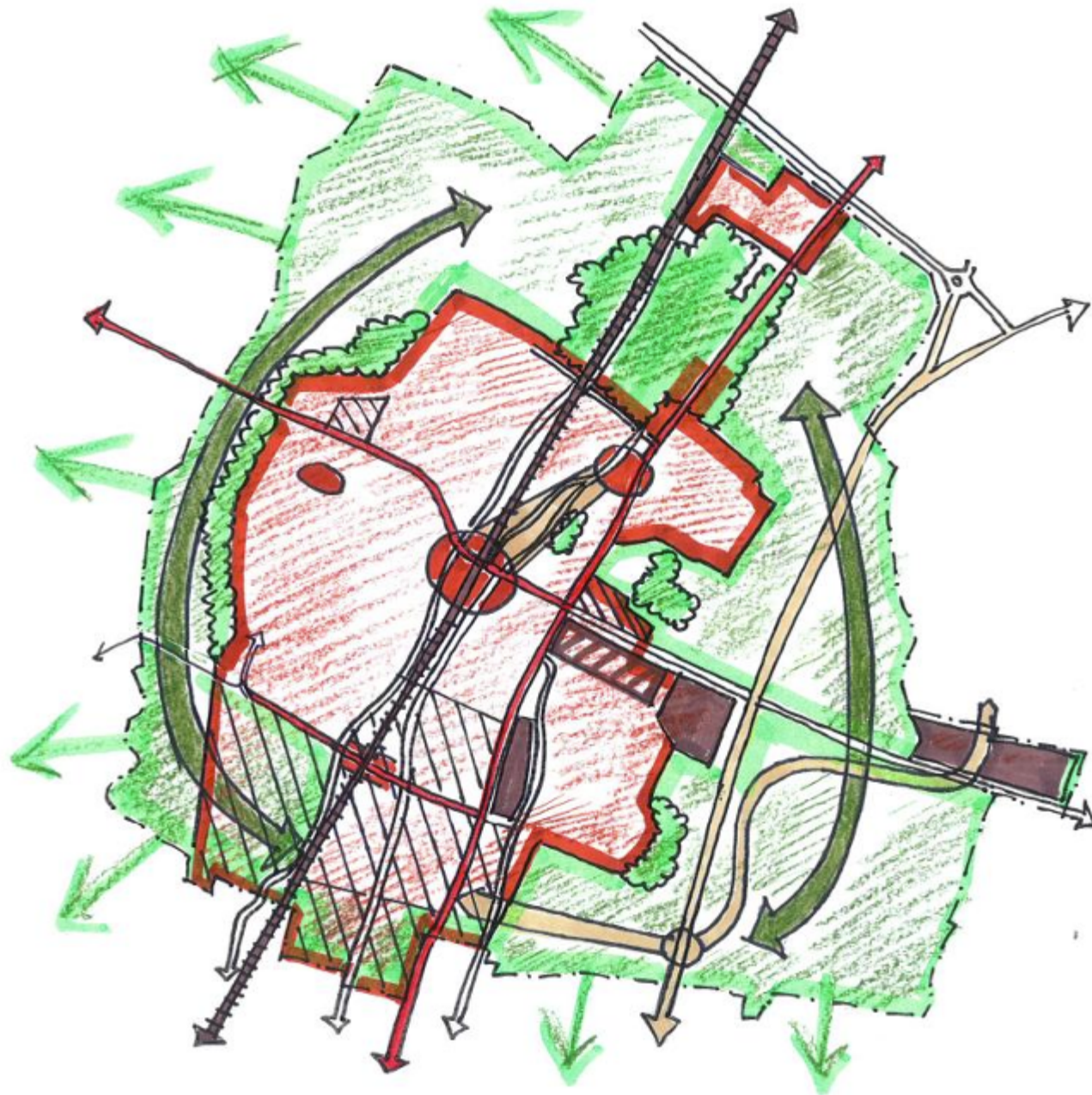
FUNDING



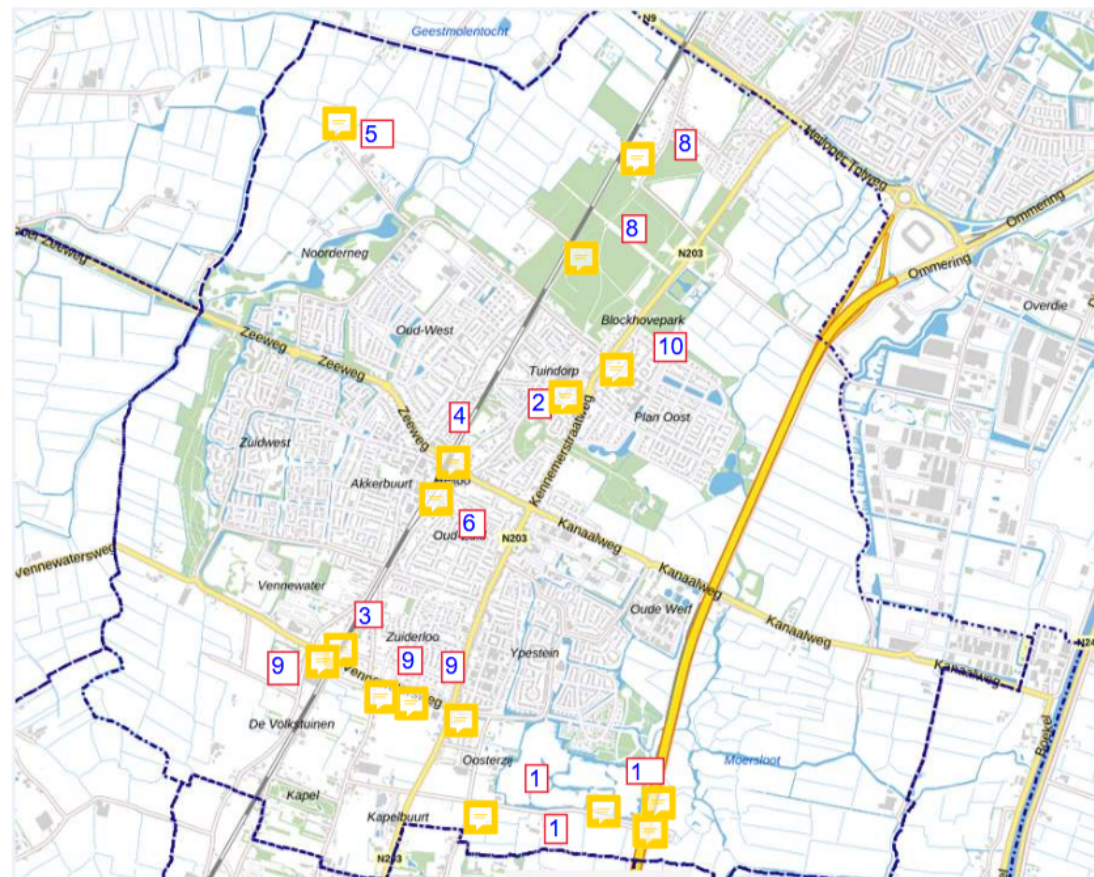
Ambitie

Heiloo is in trek!

"Ruimte, natuur, bewust en verbinding"



Maatregelen kaart



De investeringen gemeente Heiloo

Aangeleverd door gemeente Heiloo



Concept maatregelenlijst

Agenda Structuurvisie 2030

Op basis van de beleidsambities uit de Structuurvisie is een inventarisatie gemaakt van fysieke investeringen / maatregelen.

01 Totaal maatregelen Heiloo

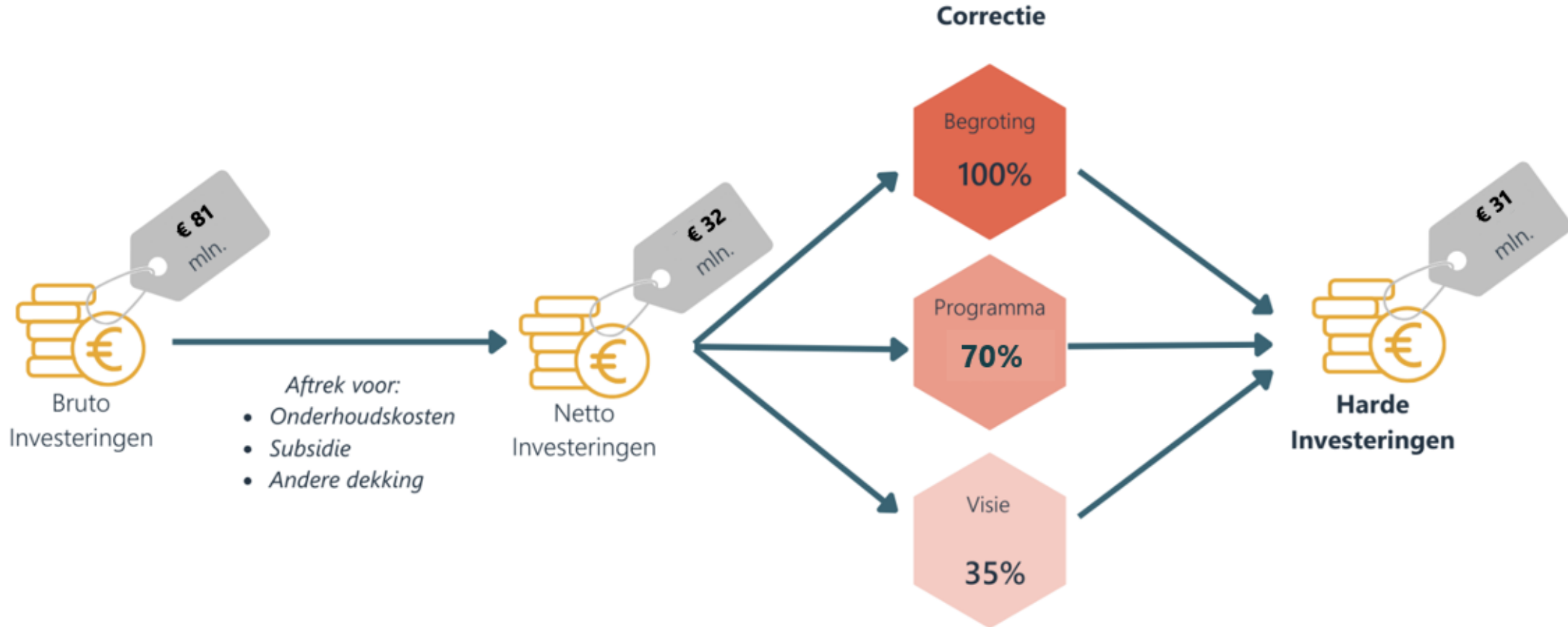
Nr	Maatregelen	Beleidsveld	Planning
1	Aansluiting A9 (toeleidingswegen, kunstwerk en viaduct, golfbaan).	MOBILITEIT	2028
2	Winkelcentrum 't Loo, versterking 't Loo, openbare ruimte aantrekkelijker maken, vergroenen.	RUIMTE WONEN/RECREATIE	2030
3	Spoortunnel Vennewatersweg, is voltooid.	MOBILITEIT	2020
4	verandering kruispunt Zeeweg/Westerweg.	MOBILITEIT	2025
5	Ontbrekende schakel, nieuwe fietsinfra Maalwater richting Bergen.	MOBILITEIT	2025
6	Uitbreiding fietsparkeervoorziening Station: 2025.	MOBILITEIT	2025
7	Herinrichting OR totale gemeente Heiloo t.b.v. Klimaatadaptatie	DUURZAAMHEID	2025 t/m 2030
8	3 NABO's verdwijnen, Nieuwe verbindingsweg, voetgangersbrug en fiets- en voetgangerstunnel komt h	MOBILITEIT	2027
9	Herinrichting Vennewatersweg. Ook worden bij kruispunten nieuwe voorrangspunten gebouwd voor fie	MOBILITEIT	2025
10	Aanpassing kruispunt Kerkelaan/Kennemerstraatweg.	MOBILITEIT	2025

TOTAAL

€ 30.793.441

Netto bedrag basis voor kostenverhaal

Voorbeeld rekensystematiek: netto investeringen met een onzekerheidsmarge



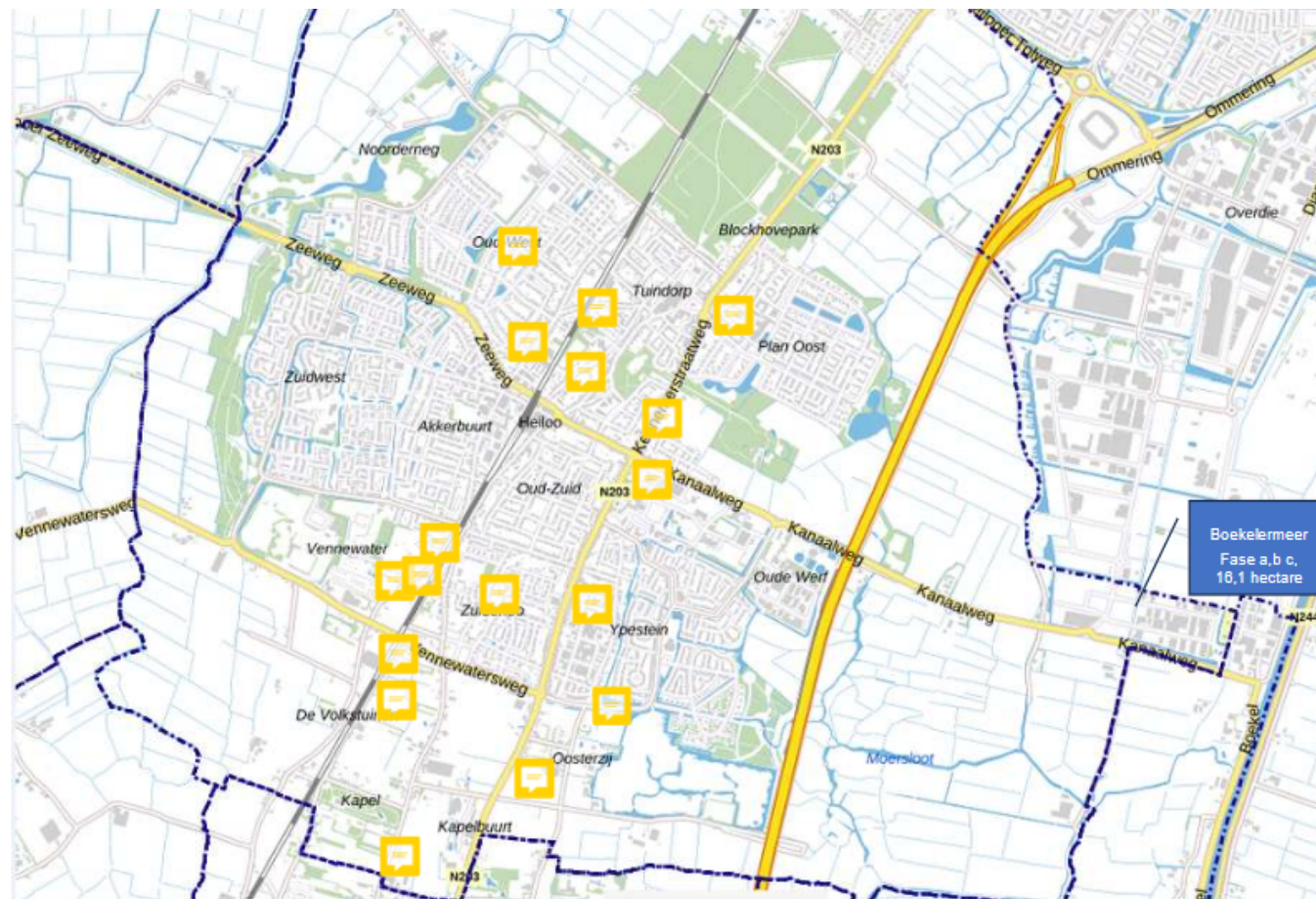


Woninggroei

Ontwikkelagenda Heiloo:

Circa. 2200 woningen

17 woningbouwprojecten



Ontwikkelagenda Heiloo Woningbouwprojecten

Aangeleverd door gemeente Heiloo



Potentiële bijdrage

Eerste indruk bijdragen:

- 1. o.b.v. verkeersgroei
- 2. o.b.v. woningaantallen

Bijdrage o.b.v. verkeersgroei

Omschrijving	Verkeersbewegingen	Totale investering	%	Totaal bijdrage
Gemeente Heiloo		€ 31.000.000		
Toe te rekenen aan de bestaande stad	11.656	€ 16.000.000	53%	
Toe te rekenen aan nieuwe ontwikkelingen	10.465	€ 15.000.000	47%	
<i>Niet toegerekend</i>				
Aantal toe te rekenen won in de nieuwe ontwikkelingen				2.187
Bijdrage per woning gemeentebreed:				€ 6.700

Bijdrage o.b.v. woningaantallen

Omschrijving	Aantal woningen	Totale investering	%	Totaal bijdrage
Gemeente Heiloo		€ 31.000.000		
Toe te rekenen aan de bestaande stad	11.123	€ 26.000.000	84%	
Toe te rekenen aan nieuwe ontwikkelingen	2.187	€ 5.000.000	16%	
<i>Niet toegerekend</i>				
Aantal toe te rekenen won in de nieuwe ontwikkelingen				2.187
Bijdrage per woning gemeentebreed:				€ 2.300



Potentiële bijdrage

Verdeling van de bijdrage per
functiecategorie

"de sterkste schouders dragen de
zwaarste lasten"

Bijdrage o.b.v. verkeersgroei

Omschrijving	Verkeersbewegingen	Totale investering	%	Totaal bijdrage
Gemeente Heiloo		€ 31.000.000		
Toe te rekenen aan de bestaande stad	11.656	€ 16.000.000	53%	
Toe te rekenen aan nieuwe ontwikkelingen	10.465	€ 15.000.000	47%	
Niet toegerekend				
Aantal toe te rekenen won in de nieuwe ontwikkelingen				2.187
Bijdrage per woning gemeentebreed:				€ 6.700

Verdeling naar draagkracht

Bijdrage naar draagkracht

Omschrijving	Sociaal categorie 1 <i>per woning</i>	Sociaal categorie 2 <i>per woning</i>	Betaalbaar <i>per woning</i>	Duur <i>per woning</i>
Heiloo	€ 1.900	€ 2.600	€ 7.400	€ 10.100



Huidige nota

Afhankelijk van toerekenbaarheid

Gemiddelde bijdrage per woning circa
€ 5.000

Investeringsen	deze nota
Aansluiting A9	€ 12,3 mln
Groenprojecten	€ 4,1 mln
Spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg	€ 6,3 mln
Aanpassing Vennewatersweg (excl. Parallelweg)	€ 2,7 mln
Aanpassen rotonde Vennewatersweg- Kennemerstraatweg	€ 0,7 mln
Aanpassing kanaalweg	
Kruising Kennemerstraatweg-Stationsweg	
Totaal	€ 26,2 mln

Vervolg

1. Uitwerking berekening bijdragen
2. Opstellen programma
3. College stelt vast
4. Informatiebrief raad

Opiniërend

Stellingen

1. We baseren de gevraagde bijdrage op plancapaciteit/ woningbouw dashboard. Dus geen commercieel programma voorzien.
2. We gaan voor een effectieve investering van € 31 miljoen volgens de maatregelenlijst.
3. We gaan voor een bijdrage gebaseerd op verkeersbeweging in plaats van woningaantallen.
4. We verdelen de gevraagde bijdrage naar draagkracht. De sterkste schouders dragen de zwaarste lasten

