# Memo

Onderwerp
Uitgangspunten, adviezen en keuzes concept Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

Datum
3 oktober 2025

Aan
College van Burgemeester en Wethouders

Van
D. Muñoz Gielen

Doel
Informeren

## Inhoudsopgave


Inhoudsopgave ..... 1

Uitgangspunten, adviezen en keuzes concept Programma KV ..... 2

Gedetailleerde onderbouwing ..... 5

1. Divers ..... 5
2. Soort bestedingen die verhaald worden ..... 7
3. Ondergrens kostenverhaal ..... 9
4. Welke functies betalen meer of minder ..... 12
5. Hoogte kostenverhaaltarieven ..... 14
6. Inwerkingtreding nieuwe tarieven in private en gemeentelijke plannen ..... 19
7. Besluitvorming (Programma KV collegebevoegdheid, maar raad actief betrekken) ..... 20
8. Financiële administratie gestorte bijdragen ..... 22
9. Bepaling inbrengwaarde grond in kostenverhaal (voordeel Omgevingswet benutten) ..... 23

# Uitgangspunten, adviezen en keuzes concept Programma KV

Hollands Kroon gaat een "Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen" (Programma KV) vaststellen. Hiermee kunnen de kosten van openbare infrastructuur en voorzieningen worden verhaald op de nieuwbouwplannen die ervan voordeel hebben, en een vereveningsfonds worden opgezet om sociale woningbouw te ondersteunen. De rekening wordt telkens gestuurd naar de grondexploitant, dat is de partij die om de bestemmingswijziging vraagt en waarmee de gemeente een anterieure overeenkomst sluit (faciliterende locaties). Bij gemeentelijke grondexploitaties is de gemeente de grondexploitant, die haar aandeel ook afdraagt.

Om dit Programma KV vorm te geven is uitgegaan van een reeks uitgangspunten (wettelijk kader en voldongen feiten) en adviezen (duidelijke ambtelijke/vakkundige standpunten). Ook zijn er een aantal keuzes gemaakt. Hieronder worden ze beknopt uiteengezet per onderwerp. Zie volgende paragraaf voor een gedetailleerde onderbouwing.

<u>Divers:</u>

- Uitgangspunt: de Omgevingswet maakt het mogelijk om niet alleen een tarief 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6) maar ook een tarief 'financiële bijdrage' (afd. 13.7) publiekrechtelijk af te dwingen. Dit Programma KV benut deze mogelijkheid en daarom maakt het een onderscheid tussen beide tarieven. Het tarief 'financiële bijdrage' kent twee varianten: met en zonder de bouwkosten van scholen en sportvoorzieningen. Uiteindelijk is er voor gekozen om de tarieven zonder de bouwkosten te verhalen (zie verder).
- Uitgangspunt: dit Programma KV richt het vereveningsfonds op zoals bedoeld in de provinciale Omgevingsverordening NH2022.

<u>Soort bestedingen die verhaald worden:</u>

- Advies vereveningsfonds sociale woningen: dit Programma KV legt vast de vereveningsbijdrage per ontbrekende sociale huurwoning, maar vooralsnog niet voor middenhuur en betaalbare koop. In het verlengde van de Woonvisie uit 2024 legt dit Programma KV ook de plicht vast aan alle plannen die het verplicht minimaal percentage sociale huurwoningen niet realiseren (op dit moment 30%) om deze vereveningsbijdrage te betalen. Ook legt dit Programma KV alleen deze vereveningsbijdrage vast, maar niet de criteria en procedures om de gestorte middelen uit te keren aan derde partijen. Het tarief kan op basis van grex Lelypark is maximaal € 63.667 per ontbrekende sociale woning zijn; het advies is om het vooralsnog in te korten tot € 40.000 om de nieuwbouw te stimuleren.
- Uitgangspunt: dit Programma KV verhaalt de tot nu toe geinventariseerde investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen met een gebiedsoverstijgend karakter: ca € 135 miljoen inclusief, en ca € 63 miljoen exclusief bouwkosten van scholen en sportvoorzieningen. Daarvan mogen maximaal ca € 24 miljoen resp. € 11,7 miljoen worden doorberekend aan nieuwbouwplannen, de rest is voor rekening van de bestaande stad en is dus voor rekening van de gemeente.
- Advies: dit is de eerste keer dat Hollands Kroon een dergelijke inventarisatie heeft gedaan. Daaruit blijkt dat er nog onvoldoende in onderzocht hoeveel de gemeente zal moeten investeren in openbare infrastructuur en voorzieningen om de nieuwbouwambities, met behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waar te maken. Het advies is om in de aanloop naar komende actualisatie van dit Programma KV deze investarisatie verder uit te werken.
- Uitgangspunt: de plangebonden kosten (openbare infra direct gerelateerd aan een plan, ambtelijke kosten en planschade) worden niet vastgelegd in dit Programma KV maar apart berekend en doorberekend aan elke plan.

<u>Ondergrens kostenverhaal:</u>

- Uitgangspunt wettelijk: zodra sprake is van een plan dat niet past in het omgevingsplan en daarom een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan nodig heeft, én zodra sprake is van een 'activiteit' art. 8.13 Ob (bijvoorbeeld de bouw van één nieuwe woning, de bouw van een nieuw hoofdgebouw of de verbouwing van een kantoorpand naar tenminste 10 woningen) dan is er sprake van kostenverhaalplicht. Wel is het mogelijk om uitzonderingen te maken, voor specifieke plannen of generiek voor soorten plannen. De Woonvisie (incl. amendement d.d. 11 juli 2024) heeft verder geen vrijstelling van het kostenverhaal gegeven.
- Advies: álle kostenverhaalplichtige plannen gelijk behandelen, los van omvang of wie de initiatiefnemer is. Het advies is tevens om kleine plannen in uitzonderlijke gevallen vrij te stellen als dat gewenst is, maar dit niet aan te kondigen in het Programma KV om geen verwachtingen te scheppen.
- Uitgangspunt wettelijk: de gemeente mag aan niet-kostenverhaalplichtige plannen die passen onder 8.20 Ob wel het tarief financiële bijdrage vragen (bv campings, parkeer- of evenemententerreinen, paardenbakken, reclamemasten, omzetting van recreatiewoningen naar permanent bewoonde woningen, windparken en zonne-akkers en andere energie-gerelateerde werkzaamheden). Behalve omzetting recreatiewoningen is de rest nu niet relevant.
- Advies: deze mogelijkheid wel opnemen in Programma KV, maar alleen toepassen op initiatieven met negatieve impact of onwenselijk.
- Advies over Recreatiefonds: de huidige regeling recreatiefonds uit de Grondprijzen brief 2025 vooralsnog niet aanpassen, in afwachting van verdere uitwerking van het beleid rondom de omzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen.

<u>Welke functies betalen meer of minder:</u>
- Keuze: er wordt gekozen om sociale huurwoningen van corporaties (vooralsnog) vrij te stellen. Alle andere categorieen niet.
- Advies: de sterktste schouders betalen de hoogste tarieven, dus publieke, niet commerciële openbare functies en gebouwde parkeerruimtes vrijstellen. De rest betaalt op basis van winst grondexploitant (residuele grondwaarde).

<u>Hoogte tarieven:</u>
- Uitgangspunt: op basis van de geinventariseerde investeringen mag gemeente Hollands Kroon (HK) maximaal ca € 24 miljoen verhalen als bouwkosten van scholen, sporthallen en overdekte swembaden ook worden verhaald, of € 11,7 miljoen als deze bouwkosten niet worden verhaald. Bouwkosten zijn niet wettelijk afdwingbaar.
- Uitgangspunt: de tarieven varieren per kern. De laagste tarieven zijn in Anna Paulowna en Breezand, en de hoogste in Wieringerwerf (incl bouwkosten) of Nieuwe Niedorp (excl bouwkosten):
    - Scenario bouwkosten scholen en sport <u>wel</u> verhalen: de tarieven liggen aan de hoge kant vergeleken met andere gemeenten, maar niet de hoogste. Het deel van de tarieven dat hoort bij deze bouwkosten is niet publiekrechtelijk afdwingbaar. Het komt zelden voor dat gemeenten deze bouwkosten verhalen.
    - Scenario bouwkosten scholen en sport <u>niet</u> verhalen: de tarieven liggen aan de onderkant vergeleken met andere gemeente, maar niet de laagste. Deze tarieven zijn 100% afdwingbaar.
- Uitgangspunt: het kan niet in algemene termen worden vastgesteld dat hoge tarieven wel of niet haalbaar zijn. Dat hangt van de concrete situatie af, waarbij de inbrengwaarde van grond vaak een bepalend element is (als ontwikkelaars de grond te hoog inbrengen neemt de kans af dat de tarieven voor hen haalbaar zijn).

- Uitgangspunt: (hoge) tarieven hebben ook een lange termijn, strategische funcie, namelijk invloed uitoefenen op grondprijsvorming en winstverwachtingen. Tarieven die nu niet haalbaar zijn, kunnen dat wel worden in de toekomst.
- Keuze: de bouwkosten van scholen en sportvoorzieningen niet verhalen.
- Advies: maatwerk leveren via 'macroaftopping'.
- Uitgangspunt: macroaftopping op een transparante manier toepassen, de keuze om bouwkosten niet te verhalen brengt verder geen risico van staatsteun met zich mee.

Inwerkingtreding nieuwe tarieven:
- Advies private plannen: tarieven uit dit Programma KV zijn van toepassing of alle plannen op private grond waarin de anterieure overeenkomst (AO) nog niet is getekend of in ieder geval het kostenverhaal niet reeds is uitonderhandeld. Dit geldt ook als er een intentieovereenkomst (IO) is getekend.
- Advies plannen op gemeentelijke grond: gemeentelijke plannen worden gelijk behandeld als private plannen, hier zijn twee situaties mogelijk:
    - Gemeentelijke grondexploitatie, het kostenverhaal is opgenomen in de uitgifteprijs, afnemers hoeven dus geen kostenverhaaltarieven te betalen. Wanneer de gemeentelijke grondexploitatiebegroting nog niet is vastgesteld ten tijde van de inwerkingtreding van het Programma KV is het advies om de kostenverhaaltarieven onder de kosten van de grondexploitatiebegroting te brengen. Als de grondexploitatie reeds is vastgesteld ten tijde van de inwerkingtreding van dit Programma KV, dan worden de kostenverhaaltarieven niet doorgerekend aan de grondexploitatie.
    - Uitgifte gemeentegrond zonder grondexploitatie: als de gronduitgifte plaatsvindt nadat het Programma KV in werking is getreden dan betalen de afnemers de kostenverhaaltarieven. Als het Programma KV na de gronduitgifte in werking treedt, dan is de afnemer vrijgesteld.

Besluitvorming:
- Advies: deze nota als programma van de Omgevingsvisie vaststellen.
- Advies: college is bevoegd orgaan, maar raad actief consulteren middels beeldvormende avond en formele wensen en bedenkingen.
- Advies: gemeente gaat op zijn minst corporaties en ontwikkelaars actief consulteren met daarnaast het advies om aanvullend een concept Programma formeel te publiceren en ter inzage te leggen.
- Uitgangspunt: na consulatie en eventuele formele inspraak legt college definitief programma vast.

Financiële administratie:
- Advies: bijdragen zijn gelabeld voor investeringen die opgenomen zijn in dit Programma KV waarbij het advies is om twee bestemmingsreserves te openen: een voor gebiedsoverstijgende infrastructuur en voorzieningen en een voor vereveningsbijdragen sociale woningen.
- Advies: omdat vereveningsbijdragen sociale woningen bestemd zijn voor het tekort op de grondexploitatiebegroring van Lelypark, kunnen stortingen theoretisch terug naar begroting gemeente, maar het advies is om dit geld te gebruiken voor andere plannen waar extra sociale woningen gerealiseerd worden.

Bepaling inbrengwaarde grond in kostenverhaal (voordeel Omgevingswet benutten)
- Uitgangspunt: onder de Ow wordt het mogelijk om de inbrengwaarde van grond (wat de grond van de initiatiefnemer waard is) te berekenen niet op basis van de onteigeningsjurisprudentie, maar op basis van de WOZ-waarde. Dit leidt tot realistischere inbrengwaardes gebaseerd op de huidige functie, die vaak meer financiële ruimte bieden voor het kostenverhaal. In de

onderhandelingen over het kostenverhaal kan dit ertoe leiden dat de gemeente een hoger kostenverhaal kan realiseren. Er is dan ook geen behoefte aan taxaties.
- Advies: om een willekeurige toepassing van dit principe te voorkomen legt HK in het Programma KV vast dat de gemeente in het scenario van publiekrechtelijk kostenverhaal de inbrengwaarde baseert op de WOZ-waarde en niet op de Onteigeningswet. Dit scenario komt zelden voor, maar het heeft wel voor de gemeente positieve gevolgen in de onderhandelingen ('schaduwwerking' publieke spoor op private spoor).

# Gedetailleerde onderbouwing

## 1. Divers

### Uitgangspunt: onderscheid maken tussen tarieven 'regulier' kostenverhaal en tarief financiële bijdrage

De Omgevingswet (hierna te noemen Ow) maakt het mogelijk om kosten van openbare infrastructuur en voorzieningen door te rekenen aan nieuwbouwplannen via twee titels: het 'regulier' kostenverhaal (afdeling 13.6 Ow) en de financiële bijdragen (afdeling 13.7 Ow).

Het regulier kostenverhaal moet de gemeente verhalen, de financiële bijdrage mag de gemeente verhalen. De Ow heeft voor gemeenten het voordeel ten opzichte van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat het nu mogelijk is niet alleen het tarief 'regulier' kostenverhaal publiekrechtelijk af te dwingen, maar ook het tarief financiële bijdrage. Onder de Wro was alleen het 'regulier' kostenverhaal afdwingbaar.

Om de onderhandelingspositie van de gemeente te versterken is het daarom verstandig om in het Programma KV beide tarieven duidelijk te onderscheiden en te onderbouwen. Dit vergt een goede onderbouwing van de tarieven. Hiermee zal het Programma KV inzetbaar zijn voor zowel het privaatrechtelijk alsook het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Er is een uitzondering op de regel dat een tarief financiële bijdrage publiekrechtelijk afdwingbaar is: de gemeente mag een financiële bijdrage vragen voor de bouwkosten (stichtingskosten) van scholen en sportgebouwen, maar deze bijdrage mag ze niet publiekrechtelijk afdwingen. Daarom worden twee varianten van het tarief financiële bijdrage berekend, met en zonder bouwkosten.

### Uitgangspunt: Programma KV zet vereveningsfonds op zoals bedoeld in de Omgevingsverordening NH2022

Het is op basis van de Omgevingsverordening NH2022 van de Provincie Noord Holland mogelijk om meerdere woningen te realiseren in voormalige agrarische bedrijven, mits sprake is van een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds (artikel 6.19a, lid 7 van deze verordening).

Dit is wat art. 6.19a zegt:

**Artikel 6.19a Voormalige agrarische bouwpercelen**

1. 1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het werkingsgebied Landelijk gebied kan het, in afwijking van artikel 6.13, eerste lid, voorzien in de mogelijkheid dat de rechtmatig aanwezige bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgactiviteiten, indien:
   a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
   b. deze activiteiten de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperken;
   c. er geen buitenopslag buiten het bouwperceel plaatsvindt;
   d. deze activiteiten aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
   e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
   f. in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgactiviteiten; en
   g. in geval van verblijfsrecreatie permanente bewoning wordt verboden.
2. In aanvulling op het eerste lid kan bij een gebruiksgerichte paardenhouderij worden voorzien in een paardenbak, indien deze wordt gerealiseerd binnen het voormalige agrarisch bouwperceel.
3. Het omgevingsplan kan, in afwijking van artikel 6.18a, voorzien in het toestaan van een burgerwoning, indien:
   a. sprake is van een rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoning;
   b. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;
   c. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en
   d. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.
4. In aanvulling op het derde lid kan het omgevingsplan voorzien in het toestaan van een tweede burgerwoning, indien meer dan 1.000 m² grondoppervlakte aan rechtmatig aanwezige bebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.
5. In aanvulling op het derde lid kan een omgevingsplan voorzien in het toestaan van meerdere burgerwoningen, indien deze worden gerealiseerd in een bestaande karakteristieke boerderij en geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.
6. In aanvulling op het vierde lid kan het omgevingsplan voorzien in een derde burgerwoning indien in de motivering wordt onderbouwd dat deze derde burgerwoning noodzakelijk is om een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie mogelijk te maken.
7. Afwijking van het in het vierde lid genoemde aantal of oppervlakte is mogelijk, indien toepassing wordt gegeven aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.

En dit zegt de toelichting van de Omgevingsverordening NH2022 over dit vereveningsfonds:

Indien ruimtelijke plannen worden gerealiseerd met toepassing van een (inter)gemeentelijk vereveningsfonds is afwijking van het aantal burgerwoningen of te slopen oppervlakte mogelijk. Het vereveningsfonds is een financieel fonds onder het beheer van de gemeente(n). Het fonds kan door 1 of door meerdere gemeenten (intergemeentelijk) worden opgezet en beheerd. Een dergelijk fonds maakt het mogelijk om locaties te verevenen: indien de bouw van enkele woningen op de saneringslocatie ruimtelijk ongewenst of onvoldoende mogelijk is en er een negatief exploitatieresultaat is, dan kan er toch worden gesaneerd. Het tekort op de exploitatie wordt door de gemeente(n) uit het (inter)gemeentelijk vereveningsfonds) aan de initiatiefnemer vergoedt. Is er op een andere locatie vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt wel ruimte om enkele woningen te realiseren en levert dit een plus op de exploitatie opzet op, dan moet de initiatiefnemer het overschot storten in het gemeentelijk fonds.

Dit Programma KV zet een vereveningsfonds op dat voldoet aan deze eisen die de Omgevingsverordening stelt, namelijk:

- Dit Programma KV voedt straks een vereveningsfonds.
- In dit Programma KV wordt een deel van het gemeentelijk tekort op de grondexploitatiebegroting van de herstructureringslocatie Lelypark Wieringerwerf proportioneel doorberekend aan alle nieuwbouwplannen in de gemeente.
- Plannen die te weinig sociale huurwoningen realiseren moeten een extra bijdrage betalen. Kortom, het negatief resultaat van de grondexploitatiebegroting van de saneringslocatie Lelypark gaat de gemeente (proportioneel) doorberekenen aan nieuwbouwplannen met een plus op de grondexploitatiebegroting, zoals bepleit in de Omgevingsverordening.
- De ontvangen bijdragen worden uitgekeerd aan de initiatiefnemer die extra sociale woningen realiseert, vooralsnog de gemeente die de grondexploitatiebegroting Lelypark voert. De gemeente kan straks ook besluiten om het geld uit te keren aan andere initiatiefnemers.
- Het enige waar het vereveningsfonds in dit Programma KV niet helemaal voldoet aan de Omgevingsverordening is dat het Programma KV niet het volledige overschot van de betalende plannen gaan eisen, zoals in de toelichting van de Omgevingsverordening wordt bepleit, maar alleen een proportioneel deel van het tekort in de grondexploitatiebegroting van Lelypark. Hiermee wordt baatafroming voorkomen. HK kan dus maximaal de kosten doorrekenen die de gemeente maakt om de herstructureringslocatie Lelypark te saneren. Dit voorschrift uit de Omgevingsverordening NH2022 is eigenlijk tegenstrijdig met kostenverhaalwetgeving (waar baatafroming is verboden), maar ook met de eigen toelichting, waar juist ervoor gepleit wordt dat de regels van het publiekrechtelijk kostenverhaal leidend zijn:

Uitgangspunt is altijd de (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering op het perceel. De ruimtelijke kwaliteitseisen zijn bij de herontwikkeling van bouwpercelen in het landelijk gebied naar nieuwe voorzieningen dan ook van toepassing.Bij een vereveningsfonds dient de gemeente uiteraard rekening houden met de regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal uit de Omgevingswet.

## 2. Soort bestedingen die verhaald worden

### Advies vereveningsfonds sociale woningen: wel vereveningsbijdrage vragen voor sociale woningen, vooralsnog niet voor middenhuur en betaalbare koop

Het is mogelijk om ontwikkelaars die onvoldoende sociale, middenhuur en betaalbare koopwoningen realiseren, een bijdrage te vragen waarmee de gemeente de ontbrekende eenheden elders kan realiseren ter compensatie. Deze vereveningsbijdrage is publiekrechtelijk afdwingbaar als het gaat om de sociale woningen, en niet publiekrechtelijk afdwingbaar maar wel verhaalbaar via een (vrijwillige) overeenkomst als het gaat om middenhuur en betaalbare koop.

De 'Woonvisie Hollands Kroon ambitie en balans' (17 september 2024) schrijft op dit moment alleen een verplichte financiële afdracht voor wanneer plannen minder sociale huurwoningen realiseren dan het verplicht minimaal percentage (op dit moment is dat 30%). Een financiële afdracht van plannen die minder van de andere categorieën realiseren, wordt dus niet genoemd in de Woonvisie.

Verder, om een vereveningsbijdrage überhaupt te mogen vragen moet de gemeente het financieel tekort onderbouwen dat de gemeente heeft gedragen of gaat dragen om elders de ontbrekende eenheden te realiseren ter compensatie. Dit tekort per eenheid vormt dan de vereveningsbijdrage die plannen moeten betalen die te weinig van de voorgeschreven eenheden realiseren. Dit bedrag (het tekort per eenheid) wordt dan opgenomen in het Programma KV (of een lager bedrag als de gemeente dat wil, maar in ieder geval niet hoger). Op dit moment heeft de gemeente alleen een plan waarin extra eenheden gerealiseerd worden, Lelypark Wieringermeer, waar de gemeente meer sociale huurwoningen gaat realiseren dan het verplicht percentage (30%). Het tekort dat de gemeente in Lelypark draagt, vormt de basis voor de berekening van de vereveningsbijdrage per ontbrekende sociale huurwoning. Dit bedrag is dus berekend op basis van de grondexploitatie Lelypark: € 63.667 per ontbrekende sociale woning. Echter, de gemeente heeft vooralsnog geen harde plannen waarin ze meer middenhuur en betaalbare koop gaat realiseren dan de minimaal verplicht percentages. Het is daarom nu niet mogelijk (en in de Woonvisie ook niet voorgeschreven) om een vereveningsbijdrage voor deze categorieën te vragen.

Al met al wordt geadviseerd om vooralsnog af te zien van de mogelijkheid om een vereveningsbijdrage te vragen per ontbrekende middenhuur en betaalbare koop. Dit kan veranderen als de gemeente wel plannen gaat ontwikkelen waarin extra middenhuur en betaalbare koop gerealiseerd wordt.

Wel wordt geadviseerd om een vereveningsbijdrage te vragen per ontbrekende sociale huurwoning. In het Programma KV wordt daarom niet alleen de hoogte van deze bijdrage vastgelegd, maar ook de plicht om deze te betalen wanneer plannen minder dan het verplicht minimaal percentage realiseren van sociale huurwoningen (op basis van de Woonvisie uit 2024 is dat 30%).

Zoals gezegd kan de gemeente tot € 63.667 vragen per ontbrekende sociale huurwoning. Dit is een maximaal bedrag, en het advies is om het vooralsnog tot € 40.000 in te korten. Het doel is om nieuwbouw te stimuleren. In toekomstige actualisaties van dit Programma KV zal hier nogmaals naar worden gekeken.

## Advies vereveningsfonds sociale woningen: in Programma KV alleen de vereveningsbijdrage vaststellen, niet de criteria en procedures om geld uit te keren aan derde partijen

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2027 is vastgelegd (en hiermee meegedeeld aan de raad) dat de nota kostenverhaal niet alleen de vereveningsbijdrage gaat vaststellen, maar ook nog de criteria en procedures waarmee het geld dat gestort wordt in het vereveningsfonds, uitgekeerd kan worden aan derde partijen.

In de tot nu toe gevoerde discussie is echter niet ingegaan op fundamentele uitgangspunten zoals bijvoorbeeld of het überhaupt verstandig is om geld uit te keren aan derde partijen. Dat is namelijk niet verplicht, immers de vereveningsbijdrage wordt nu gebaseerd op het tekort die de gemeente draagt in de grondexploitatiebegroting Lelypark. De gemeente kan dus de gestorte bijdragen daarvoor gebruiken of inzetten voor toekomstige gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen elders waarin extra sociale woningen gerealiseerd worden. Er is tot nu toe in HK geen discussie gevoerd over deze en andere uitgangspunten. Er is ook een nauwe verwevenheid tussen de inzet van het vereveningsfonds en de nog nader te bepalen volkshuisvestingsdoelen, de vraag is bijvoorbeeld of de gemeente ook sociale woningen door beleggers laat realiseren.

Om deze reden wordt geadviseerd om in het Programma KV vooralsnog alleen de vereveningsbijdrage vast te leggen, zonder criteria en procedures om het vereveningsfonds in te zetten.

## Uitgangspunt: dit zijn de tot nu toe geïnventariseerde investeringen die in principe verhaald mogen worden via Programma KV

Dit zijn de investeringsvoornemens die uit inventarisatie van toekomstplannen en visies blijkt dat ze voldoen aan de wettelijke eisen om verhaald te mogen worden:

| Soort gebiesovertijgende investeringen | Gewenste investeringen die opgenomen mogen worden in Programma | Daarvan harde investeringen | | Daarvan maximaal verhaalbaar op alle nieuwbouw (incl gemeentelijke plannen) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | incl stichtingskosten | excl stichtingskosten | incl stichtingskosten | excl stichtingskosten |
| LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGEN, RECREATIE, DUURZAAMHEID | € 5.258.000 | € 3.298.000 | € 3.298.000 | **€ 24.085.137** | **€ 11.708.686** |
| ONDERWIJS (grondkosten) | € 5.222.000 | € 5.222.000 | € 5.222.000 | | |
| ONDERWIJS (stichtingskosten) | € 33.968.000 | € 33.968.000 | | | |
| SPORT (grondkosten) | € 22.557.000 | € 16.437.000 | € 16.437.000 | | |
| SPORT (stichtingskosten) | € 52.867.000 | € 38.587.000 | | | |
| MOBILITEIT | € 48.058.000 | € 37.422.900 | € 37.422.900 | | |
| STEDELIJKE HERSTRUCTURERING | € 754.000 | € 754.000 | € 754.000 | | |
| **TOTAAL** | **€ 168.684.000** | **€ 135.688.900** | **€ 63.133.900** | | |

Er zitten ook investeringen in scholen en sport. Het betreft zowel de ‘grondkosten’ (de bouwrijpe perceel dat nodig is voor deze voorzieningen, inclusief inrichting van de speelvelden en openbare ruimte erin en erom heen) alsook de stichtingskosten (bouwkosten scholen, sporthallen en overdekt zwembadden). De ‘grondkosten’ mag de gemeente afdwingen. De bouwkosten mag de gemeente vragen maar niet afdwingen.

Van alle investeringen moet de gemeente het deel dat hoort bij de bestaande stad voor eigen rekening nemen, op nieuwbouwplannen (zowel gemeentelijke als private) mag de gemeente, rekening houdend met alle wettelijke randvoorwaarden, maximaal € 24 miljoen verhalen. Echter, deze € 24 miljoen inclusief stichtingskosten zijn de maximaal te verhalen kosten, of de gemeente dit bedrag ook gaat verhalen is afhankelijk van enkele keuzes (zie hierna).

### Advies: in aanloop naar komende actualisatie Programma KV verder werken aan toekomstplannen en visies over nodige investeringen

Het is de eerste keer in Hollands Kroon dat toekomsplannen en visies onderzocht zijn en daaruit de nodige investeringsambities zijn geïdentificeerd. Het is gebleken dat de gemeente Hollands Kroon nog onvoldoende gewerkt heeft aan deze toekomstplannen en visies. Daarom is de sterke indruk dat er in de toekomst meer zal moeten worden geïnvesteerd in openbare infrastructuur en voorzieningen, dan nu geïnventariseerd, om de nieuwbouwambities, met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, mogelijk te maken. Het advies is om aanloop naar de komende actualisatie van dit Programma KV verder te verkennen welke investeringen Hollands Kroon in de komende jaren moet realiseren.

### Uitgangspunt: directe kosten van elk specifiek plan ('plangebonden kosten') worden buiten Programma KV verhaald

Naast bovengenoemde investeringen dient de gemeente ook te investeren in plangebonden kosten, dat zijn:

1) openbare ruime die direct en uitsluitend gerelateerd is aan elk specifiek bouwplan,
2) de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van elke specifiek bouwplan (plankosten), en
3) planschade kosten.

De hoogte van deze kosten hangt samen met de complexiteit en omvang van elk specifiek plan en is niet van tevoren te voorspellen. Deze kosten worden dus 'ad hoc' (per specifiek bouwplan) berekend en verhaald op de grondexploitant, dus niet vastgesteld in dit Programma KV.

## 3. Ondergrens kostenverhaal

### Uitgangspunt wettelijk: kostenverhaal verplicht op kostenverhaalplichtige plannen

In principe is het kostenverhaal van toepassing op alle bouwaanvragen die 'kostenverhaalplichtig' zijn. Bouwaanvragen zijn kostenverhaalplicht wanneer:

- Deze niet passen in het omgevingsplan en een wijziging of afwijking ervan nodig hebben (nieuw omgevingsplan of BOPA) én
- Er sprake is van een 'activiteit' art. 8.13 Ob, bijvoorbeeld de bouw van één nieuwe woning, de bouw van een nieuw hoofdgebouw of de verbouwing van een kantoorpand naar tenminste 10 woningen.

Het kostenverhaal is dus niet verplicht op andere bouwaanvragen zoals de uitbreiding van een woning of een dakkapel, ook als ze niet passen in het omgevingsplan. Ook vele initiatieven in het buitengebied zijn niet kostenverhaalplichtig zoals bijvoorbeeld de aanleg van campings, parkeer- of evenemententerreinen, paardenbakken, reclamemasten, feestlocaties van meer dan 1.000 $m^2$, de omzetting van recreatiewoningen naar permanent bewoonde woningen, de aanleg van windparken en zonneakkers en de aanleg van andere energie-gerelateerde werkzaamheden.

Bouwaanvragen die passen in het omgevingsplan (met of zonder gebruik van binnenplanse afwijkmogelijkheden, de zogenaamde 'ruime jasjes' in omgevingsplannen) zijn sowieso niet kostenverhaalplichtig.

### Uitgangspunt wettelijk: er zijn uitzonderingen mogelijk

Voor kostenverhaalplichtige plannen is het dus in principe niet relevant hoe groot of klein ze zijn, of wie de initiatiefnemer is. Echter, er zijn wel uitzonderingen mogelijk:

- Vrijstelling ‘kruimel’: het bevoegd gezag mag de allerkleinste plannen vrijstellen op basis van art. 8.14 Ob (bouw van een of enkele woningen waarbij hooguit sprake is van aansluiting op de openbare weg of nutsvoorzieningen en de gemeente minder dan € 10.000 aan kosten maakt). Vrijstelling op basis van dit artikel betekent wel dat álle kosten worden vrijgesteld, dus niet alleen de gebiedsoverstijgende kosten, maar ook de plangebonden kosten.
- Het tarief ‘financiële bijdrage’ is optioneel: terwijl het tarief ‘regulier kostenverhaal’ niet optioneel is (de gemeente moet dit tarief verhalen) en de gemeente mag daar niet van af zien (tenzij sprake is van macroaftopping, zie later). Het tarief ‘financiële bijdrage’ is wel optioneel (de gemeente mag beslissen het wel of niet te verhalen). Kortom, de gemeente mag afzien van het vragen van het tarief ‘financiële bijdrage’.

### Uitgangspunt: in Woonvisie is geen vrijstelling gegeven van kostenverhaal

In de Woonvisie en amendement ervan d.d. 11 juli 2024 wordt besproken over vrijstelling van de 30%-eis sociale woningen aan plannen tot 11 woningen. Dit betreft geen vrijstelling van het kostenverhaal, dat betekent dat er niets in de weg staat om kostenverhaalplichtige plannen onder dit aantal woningen zowel de gebiedsoverstijgende kosten op basis van dit Programma KV alsook de plangebonden kosten te laten betalen. De Woonvisie schrijft trouwens ook voor dat plannen die niet aan de 30%-eis voldoen, wel de vereveningsbijdrage sociale huurwoningen moeten betalen.

### Advies: álle kostenverhaalplichtige plannen gelijk behandelen en vrijstelling o.b.v. art. 8.14 Ob (‘kruimel’) achter de hand houden, maar niet aankondigen in Programma KV

Het advies is om álle kostenverhaalplichtige plannen gelijk te behandelen én beide tarieven te vragen. Dit vergt geen extra ambtelijke inzet omdat HK nu al een anterieure overeenkomst (AO) sluit met alle kostenverhaalplichtige plannen. Wel kan te zijner tijd overwogen worden om in specifieke, uitzonderlijke gevallen vrijstelling op basis van art. 8.14 Ob te verlenen (vrijstelling ‘kruimel’). Deze keuze hoort bij de uitvoering, wanneer concrete gevallen zich voordoen. Advies is wel om dit niet in het Programma KV aan te kondigen om geen verwachtingen te scheppen.

### Uitgangspunt wettelijk: aan niet-kostenverhaalplichtige plannen die passen onder 8.20 Ob mag de gemeente wel het tarief financiële bijdrage vragen, maar niet publiekrechtelijk afdwingen. Dit gaat vaak om plannen in het buitengebied.

Zoals gezegd bestaan de tarieven kostenverhaal uit twee onderdelen: het tarief ‘regulier’ kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) en het tarief financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow). Het tarief ‘regulier’ kostenverhaal is op basis van de geïnventariseerde investeringen kleiner dan het tarief financiële bijdrage.

Onder de Omgevingswet mag de gemeente aan niet-kostenverhaalplichtige plannen geen tarief ‘regulier’ kostenverhaal vragen. Met het tarief financiële bijdrage ligt het anders: deze mag de gemeente wel vragen aan niet-kostenverhaalplichtige plannen die omschreven zijn in art. 8.20 Ob. Dit is een optie, geen verplichting, en deze bijdrage is niet publiekrechtelijk afdwingbaar (maar in de praktijk wel). Het gaat om dit soort aanvragen:

- de bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
    - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m² bedraagt;
    - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
    - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
    - handelsreclame; of
    - recreatie; en

- andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
    - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto-vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m² bedraagt;
    - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m² bedraagt, of
    - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

Veel van deze niet-kostenverhaalplichtige activiteiten kunnen potentieel in het buitengebied liggen, zoals aanleg campings, parkeer- of evenemententerreinen, paardenbakken, reclamemasten, feestlocaties van meer dan 1.000 m², de omzetting van recreatiewoningen naar permanent bewoonde woningen, de aanleg van windparken en zonne-akkers en de aanleg van andere energie-gerelateerde werkzaamheden. Het lijkt erop dat op dit moment niet veel van deze initiatieven zijn in het buitengebied, en dat alleen de omzetting van recreatiewoningen naar permanent bewoond relevant zou kunnen zijn (maar op dit moment niet).

### Advies: alleen ongewenste/grotere niet-kostenverhaalplichtige plannen die onder 8.20 Ob vallen (vaak plannen in het buitengebied) het tarief financiële bijdrage vragen

Aan deze activiteiten mag HK dus geen tarieven 'regulier' kostenverhaal vragen, maar wel het tarief financiële bijdrage. Voordeel van het wél belasten van het tarief financiële bijdrage op niet-kostenverhaalplichtige plannen is dat er potentieel extra inkomsten voor de gemeenten uit kunnen voortkomen. Nadeel is dat in de behandeling van deze niet-kostenverhaalplichtige initiatieven het kostenverhaal moet worden geregeld en dit vergt extra ambtelijke inzet. De vraag is of het de moeite waard is. Daarom wordt geadviseerd om deze mogelijkheid wel in het Programma KV op te nemen, maar alleen toepassen als er activiteiten zijn die een negatieve impact hebben of ongewenst zijn.

### Advies: het Recreatiefonds (vooralsnog) niet overnemen in Programma KV

In de Grondprijzenbrief uit 2025 wordt een vereveningsbijdrage recreatiewoningen ingesteld: bij omzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen dienen eigenaren een vereveningsbijdrage ter waarde van 15% van de WOZ-waarde te storten in een recreatiefonds van waaruit het toeristisch recreatief aanbod versterkt wordt. Deze regeling is nog niet toegepast, dit wil zeggen dat er nog geen eigenaren zijn gevraagd deze bijdrage te betalen.

Deze regeling kan, afhankelijk van hoe het wordt uitgevoerd, tegenstrijdig zijn met kostenverhaalwetgeving. Wanneer gemeenten bijdragen, zoals deze vereveningsbijdrage, niet baseren op concrete kosten die de gemeente maakt, maar op een percentage van de WOZ-waarde van het vastgoed, is er mogelijk sprake van baatafroming. Dit is wat de Grondprijzenbrief doet, en aangezien de gemeente verder geen concrete plannen heeft om het recreatief aanbod te versterken die dit percentage van 15% onderbouwt, is hier sprake van risico van baatafroming. In Nederland is baatafroming verboden. Gemeenten moeten en mogen bepaalde kosten verhalen, maar niet bijdragen vragen die mogelijkerwijs hoger zijn dan deze kosten. Om dit risico te vermijden, zou de gemeente deze regeling in de Grondprijzenbrief moeten uitwerken, plannen maken om een geschikte bestemming te vinden voor de gestorte bijdragen (versterking recreatief aanbod) en achteraf verantwoorden dat de verkregen bijdragen aan deze doelen zijn besteed.

Een andere optie is om deze regeling op te heffen, en in plaats daarvan het tarief financiële bijdrage te vragen via dit Programma KV. De omzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen valt namelijk onder de categorieën aanvragen waar gemeenten het tarief financiële bijdragen mag vragen (8.20 Ob, hiervoor toegelicht). Hiermee wordt de omzetting van deze recreatiewoningen geen 15% van de WOZ-waarde gevraagd maar het tarief financiële bijdrage uit dit Programma KV. Hierdoor is er geen risico van baatafroming omdat dit tarief gebaseerd is op een concrete lijst van kosten die de gemeente maakt. Ook hoeft de gemeente geen nieuwe plannen te maken om het recreatief aanbod te versterken. Nadeel is dat de bijdrage naar alle waarschijnlijkheid veel lager wordt dan op basis van de Grondprijzenbrief 2025.

Er moet nog een en ander worden uitgezocht om te kunnen bepalen wat de beste optie is (regeling in Grondprijsbrief niet of wel opheffen en overnemen in Programma KV). Daarnaast zijn er nog enkele beleidsmatige (hoe en wanneer gaat de gemeente de recreatiewoningen omzetten naar normale woningen) en technische aspecten (via welke wettelijke titel wordt dan een bijdrage gevraagd aan de eigenaren, en welk invloed kunnen de Rijksplannen rondom de omzetting van recreatiewoningen hebben) die nog niet zijn besproken. Om al deze redenen wordt geadviseerd om vooralsnog deze regeling in de Grondprijsbrief te handhaven. Op basis van dit Programma KV blijft altijd de mogelijkheid open om straks, zoals eerder gesteld, maatwerk te leveren (wel of niet het tarief financiële bijdrage vragen).

## 4. Welke functies betalen meer of minder

**Keuze**: sociale huurwoningen van corporaties wel vrijstellen, die van beleggers en andere categorieën woningen niet (maar er komen wel lagere tarieven voor minder profijtelijke woningen)

Het advies is om sociale huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door corporaties vooralsnog vrij te stellen van de tarieven kostenverhaal uit dit Programma (zowel 'regulier' kostenverhaal als financiële bijdrage). Dit is verantwoord omdat deze woningen op dit moment verliesgevend zijn. Deze korting wordt nu geadviseerd om de bouw van sociale huurwoningen te stimuleren, bij toekomstige actualisaties van dit Programma KV wordt dit opnieuw overwogen.

Bij geen vrijstelling zouden de tarieven voor alle andere functies circa 5% lager zijn en de opbrengsten voor de gemeente tussen € 0,6 en € 1,5 miljoen lager uitvallen. In theorie zouden corporaties dit bedrag betalen, per saldo zou de gemeente dezelfde inkomsten hebben. Echter, omdat sociale huurwoningen van corporaties op dit moment vooralsnog verliesgevend zijn zou de gemeente altijd 'macroaftopping' (zie verder) toepassen en de bijdrage alsnog vrijstellen.

Het advies is om sociale huurwoningen van beleggers, middenhuur en betaalbare koop (los van wie de eigenaar en exploitant is) daarentegen niet generiek vrij te stellen om de volgende redenen:

- Bij sociale huurwoningen van corporaties weten we met zekerheid dat op dit moment vooralsnog sprake is van een tekort. Dit wordt bij volgende actualisatie van Programma KV opnieuw beoordeeld. De huren zijn over het algemeen lager dan bij sociale huurwoningen van beleggers (deels door de regels over passend toewijzen, en deels door eigen beleid van corporaties). Bovendien zijn er voldoende instrumenten om behoud van de corporatieswoningen in de sociale huurvoorraad te waarborgen (prestatieafspraken tussen gemeenten met corporaties). Hiermee wordt voorkomen dat corporaties deze woningen buiten de afspraken verkopen en worden deze woningen ook langer in de sociale huurvoorraad gehouden dan beleggers dat doen. Bij beleggers moeten gemeenten via ingewikkelde publiekrechtelijke vehikels en niet waterdichte contracten het behoud van deze woningen in de sociale huurvoorraad zien te waarborgen.

- Bij sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koop (los van wie de eigenaar en exploitant is) is het beeld vooralsnog anders: er bestaat hier geen duidelijk beeld vooraf en in algemene termen over het financieel resultaat. Met andere woorden, het is niet met zekerheid te zeggen dat deze andere categorieën woningen, altijd, verliesgevend zijn. Een generieke vrijstelling of korting geven zou daarom onverantwoord zijn.

Er wordt gekozen om dit advies te volgen en sociale huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door corporaties vooralsnog vrij te stellen van de tarieven kostenverhaal uit dit Programma (zowel 'regulier' kostenverhaal als financiële bijdrage).

De tarieven zijn wel anders per categorie (sociale huurwoningen van beleggers, middenhuur en betaalbare koop), proportioneel aan het gemiddelde, genormeerde rendement per categorie (zie tabel gewichtsfactoren hierna). Hiermee houden de kostenverhaaltarieven toch wel rekening met de financiele haalbaarheid per categorie. Ook is het mogelijk om doormiddel van macroaftopping (zie verder), per project, eventueel een korting/vrijstelling te geven als zou blijken dat de bouw van deze woningen inderdaad tot een tekort leidt en de gemeente de doorgang van het plan belangrijk vindt.

### Advies: hogere tarieven vragen bij functies die meer kunnen betalen (de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten)

Het advies is om de realisatie van maatschappelijk gewenste, niet commerciele infrastructuur (scholen, buurtcentra, sporthallen e.d.) en gebouwde parkeerruimte vrij te stellen van kostenverhaaltarieven. Deze functies zijn namelijk altijd verliesgevend. Voor de andere functies is het advies om de tarieven te baseren op het opbrengstpotentieel van de grondexploitatiebegroting, op basis van een aan elke categorie toegekend gewichtsfactor. Dus bijvoorbeeld sociale huurwoningen van beleggers, middenhuur en betaalbare koop betalen minder dan vrije markt woningen omdat de uitgifteprijs van bouwrijpe kavels voor deze functies lager is dan die voor vrije markt woningen. Met andere woorden, de gewichtsfactor wordt gerelateerd aan de uigifteprijs voor de bouwrijpe grond. Hiermee wordt bereikt dat de kostenverhaaltarieven rekening houden met het te behalen rendement door een ontwikkelaar en dus in principe haalbaar zijn. Dit (de tarieven baseren op het opbrengstpotentieel) is trouwens wettelijk verplicht als de gemeente de kosten publiekrechtelijk zou verhalen.

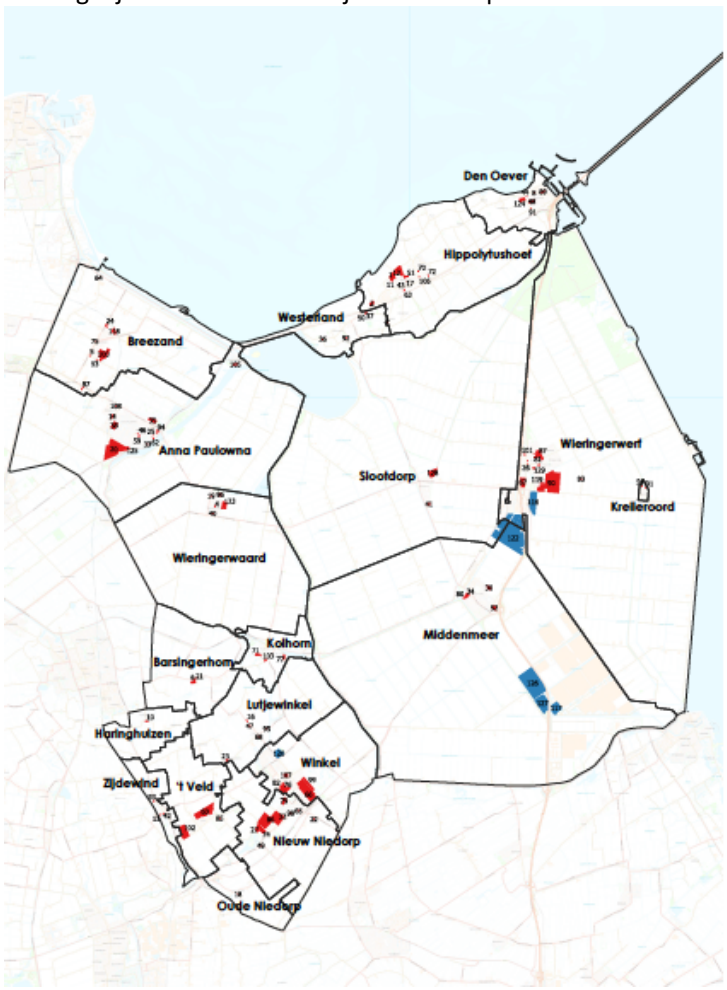
Zoals hiervoor aangegeven zijn de gewichtsfactoren gebaseerd op de verschillen in uitgifteprijs voor bouwrijpe kavels van de verschillende functies. Lokale en regionale/nationale bedrijven en data centra hebben trouwens een vergelijkbare uitgifteprijs, daarom hebben ze ook dezelfde gewichtsfactor.
De volgende gewichtsfactoren, zoals aangegeven in de tabel hierna, worden gehanteerd.

| **Bestemming categorieën** | |
|---|---|
| **Woningen** | **Gewichtsfactor** |
| **-sociale huurwoningen corporaties**: het gaat om huurwoningen in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. | 0 |
| **-sociale huurwoningen van niet corporaties:** het gaat om huurwoningen niet in eigendom van en geëxploiteerd door een toegelaten instelling met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. | 0,7 |
| **-Huurwoningen middenduur tussen € 900 en € 1.185 per maand** | 1,5 |
| **-Huurwoningen meer dan € 1.185 per maand** | 2,3 |

| | |
|---|---|
| **-Koopwoningen tot € 250.000** | 1,5 |
| **-Koopwoningen van € 250.000 tot € 350.000** | 2,3 |
| **-Koopwoningen meer dan € 350.000** | 2,8 |
| **Bedrijven, kantoor, agrarische functies** | 0,1 |
| **Datacentra** | 0,1 |
| **Commerciële publieke functies**: detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, sport en ontspanning, recreatie en maatschappelijk. | 1,1 |
| **Openbare/maatschappelijke niet commerciële infrastructuur**: nutsvoorzieningen, onderwijs, gezondheid, welzijn, sport en andere maatschappelijk, niet commerciële infrastructuur. | 0 |
| **Gebouwde parkeerruimte** | 0 |

## 5. Hoogte kostenverhaaltarieven

Op basis van alle eerder uiteengezette uitgangspunten en adviezen is een eerste berekening gemaakt van de mogelijke tarieven. Deze zijn berekend per woonkern en bouwlocatie (zie kaart):




Legenda

= Woningbouw

= Bedrijventerrein

| | |
|---|---|
| 1 Locatie Kinderopvang | |
| 2 Koningsweg 100 | 5 |
| 4 Locatie Santekraam | |
| 5 Wallerweg nabij 27 | 1 |
| 6 Heerenweg 128 | 11 |
| 7 Westerklief 28 | 1 |
| 8 Hofstraat 39-41 | 2 |
| 10 Muggenburgerweg 2-4 | 7 |
| 11 Locatie Manke | |
| 12 Hippolytushoef Noord | |
| 13 Zandweg | 1 |
| 14 Spoorslingel (NW360) | 64 |
| 16 Weereweg 104 | 2 |
| 17 Hoofdstraat 5 | 5 |
| 18 Zuiderweg (tegenover 12) | 5 |
| 19 Molenweg nabij 50 | 1 |
| 20 Randweg 300 | |
| 21 Heerenweg 144 | 10 |
| 22 Oolevaarsweg 6 Klooster 1 | 4 |
| 23 Wateringskant 1 | 1 |
| 24 Burg. Lovinkstraat 62-64 | |
| 25 Burg. Mijnlieffstraat 31-41 | 2 |
| 26 De Maaier 15 | |
| 27 Recreatiekavel Westerweg Zuid | |
| 29 Oude Locatie Udl | 6 |
| 30 Volkstuinen Noord | 60 |
| 31 Drie kavels Bollenstraat | 3 |
| 32 Oosterweg Tiny Houses | 11 |
| 33 Burg. Mijnlieffstraat 88-98 | 5 |
| 34 Torenstraat Havenstraat | 110 |
| 35 Polderpark 41 | |
| 36 Westerlanderweg 25a | 1 |
| 37 Hollegbalgweg 4a | 2 |
| 38 Elshof Zuid laatste deel | 85 |
| 39 Kremersweg 18 | |
| 40 Paludanusweg | 12 |
| 41 De Meertuin 24 | |
| 42 Zandweg 10 en 10B | 2 |
| 43 Butterhoek 5 | 5 |
| 44 De Kule | 12 |
| 46 G.C. van Balen Blankenstraat | 24 |
| 47 Weereweg (tegenover 70) | 6 |
| 48 Camping de Geest | 29 |
| 49 Terdiekerweg (Schulpertuin) | 8 |
| 50 Hollebalgweg 3 | 1 |
| 51 Nieuwstraat 18 | 1 |
| 52 Locatie Mellora | |
| 53 Wallerweg 15 A | 2 |
| 54 Zes kavels Korenstraat | 6 |
| 56 Oolevaarsweg 23 | 3 |
| 59 Sportlaan 36 (Triplo) | 11 |
| 60 't Veld noord fase 2 en 3 | 305 |
| 61 Logerspleln 3 | 12 |
| 62 Smidsweg 63 (Bouwmarkt) | 12 |
| 63 Locatie Henricus | |
| 64 Balgweg 101 | 1 |
| 65 Dorpsstraat 9 | 6 |
| 66 Limmerschouw | 280 |
| 67 Terpweg | 120 |
| 68 Mienfweg 46 | 1 |
| 69 Dik Burgerstraat 12 | 3 |
| 70 Slingerweg 79 | 1 |
| 71 Tiny Houses | |
| 72 De Weel 97 | 3 |
| 74 Westerweg Zuid | |
| 75 Koningsweg 1 | 3 |
| 76 Dahliapark | 200 |
| 77 Plan De Strook | 6 |
| 78 Verbindingsweg 2-4 | 60 |
| 79 De Nieuwe Buurt (Erf-Goed) | 53 |
| 80 Kerkring 1 | 18 |
| 81 Kmarrenhof | 33 |
| 82 Dorpsstraat 6 | 2 |
| 83 Zeugweg 11 | |
| 85 Koggeweg 4 | 5 |
| 86 Oosterweg Westerweg | 390 |
| 87 Lelypark | 83 |
| 89 Laan Bloys van Treslong | 34 |
| 90 Oosterterp | 1000 |
| 91 Gesterweg 18 | 1 |
| 92 Waterweg 1 | 1 |
| 93 Havenstraat 127 | 1 |
| 94 Smidsweg 8 | 14 |
| 95 Mienfweg 66a | 1 |
| 96 De Hoop Fase 4 | 24 |
| 97 Molenvaart 421 de Samenvaart | 11 |
| 98 Dorpsstraat 20-34 | 14 |
| 99 Limmerschouw Noord | 120 |
| 100 Groenhof | 59 |
| 101 De Triangel | 20 |
| 102 Zoekgebied 't Veld West | |
| 103 Westfriesedijk 158a | 2 |
| 105 ZAP Locatie44 | |
| 106 Slingerweg 96-98 | 6 |
| 107 Dorpsstraat 47 | 44 |
| 108 De Polderel | 13 |
| 118 Van Lierop Gronden | 50 |
| 119 Oosterterp west | 70 |
| 123 Sport Oost | 70 |
| 124 Martekrogt | 70 |
| 125 Hoek van het sportcomplex | 60 |
| 128 Flexlocatie Sport Oost | |
| 129 Don Bosco | |

| | |
|---|---|
| 116 De Stek Oost | 15,6 |
| 117 Flevoweg | 9,4 |
| 120 Winkelerzand | 6,0 |
| 121 Motercross terrein | 24,3 |
| 122 Robbenplaat | 88,9 |
| 126 Deelgebied B1 | 51,9 |
| 127 Het Veniter | 18,0 |

## Uitgangspunt: tarieven op basis van geïnventariseerde investeringen

Hoeveel kosten mag HK maximaal verhalen

Zoals eerder gezegd zijn dit de geïnventariseerde gebiedsoverstijgende investeringen, die in aanmerking komen voor opname in het Programma KV. Daarvan mag een deel worden verhaald op nieuwbouw:

| Soort gebiesovertijgende investeringen | Gewenste investeringen die opgenomen mogen worden in Programma | Daarvan harde investeringen | | Daarvan maximaal verhaalbaar op alle nieuwbouw (incl gemeentelijke plannen) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | incl stichtingskosten | excl stichtingskosten | incl stichtingskosten | excl stichtingskosten |
| LANDSCHAPPELIJKE INPASSINGEN, RECREATIE, DUURZAAMHEID | € 5.258.000 | € 3.298.000 | € 3.298.000 | **€ 24.085.137** | **€ 11.708.686** |
| ONDERWIJS (grondkosten) | € 5.222.000 | € 5.222.000 | € 5.222.000 | | |
| ONDERWIJS (stichtingskosten) | € 33.968.000 | € 33.968.000 | | | |
| SPORT (grondkosten) | € 22.557.000 | € 16.437.000 | € 16.437.000 | | |
| SPORT (stichtingskosten) | € 52.867.000 | € 38.587.000 | | | |
| MOBILITEIT | € 48.058.000 | € 37.422.900 | € 37.422.900 | | |
| STEDELIJKE HERSTRUCTURERING | € 754.000 | € 754.000 | € 754.000 | | |
| **TOTAAL** | **€ 168.684.000** | **€ 135.688.900** | **€ 63.133.900** | | |

In deze tabel zijn ook investeringen in scholen en sportvoorzieningen opgenomen. Het betreft:

- Grondkosten: de bouwrijpe perceel dat nodig is voor deze voorzieningen, inclusief inrichting van de sportvelden en omliggende openbare ruimte (exclusief de bouwkosten van bebouwde voorzieningen)
- Stichtingskosten: bouwkosten van de bebouwde voorzieningen, dat zijn scholen, sporthallen en overdekt zwembaden.

Grondkosten zijn wettelijk afdwingbaar. Stichtingskosten niet, al kunnen gemeenten wel een bijdrage vragen.

Van alle investeringen (€ 168,7 miljoen, waarvan € 135,7 hard incl stichtingskosten en € 63,1 excl) moet de gemeente het deel dat hoort bij de bestaande stad voor eigen rekening nemen. De gemeente mag dan, rekening houdend met alle wettelijke randvoorwaarden, op nieuwbouwplannen (zowel gemeentelijke als private) maximaal € 24,1 miljoen verhalen inclusief en € 11,7 miljoen exclusief stichtingskosten. Deze laatste twee bedragen, gedeeld door het nieuwbouwprogramma per kern, leiden tot de tarieven.

Rekensystematiek

Er is een rekensystematiek gevolgd dat bedoeld is om dit Programma KV ook inzetbaar te maken voor het publiekrechtelijk kostenverhaal en niet alleen voor het privaatrechtelijk spoor. Hiermee benut HK het voordeel van de Ow ten opzichte van de Wro, namelijk: onder de Ow zijn ook financiële bijdragen (deels) publiekrechtelijk afdwingbaar, en niet alleen het tarief 'regulier' kostenverhaal zoals onder de Wro.

Tarieven per woonkern

De tarieven zijn per woonkern apart berekend. Vanwege de verspreidde verstedelijking zijn de investeringen namelijk niet gelijkwaardig profijtelijk voor de hele gemeente. Elke kern heeft een ander profijt van investeringen en dat leidt tot een verscheidenheid aan tarieven.

Hieronder de berekende tarieven. In de eerste tabel zijn de maximale tarieven opgenomen, dus in het geval dat HK alle € 24,1 miljoen verhaalt inclusief dus de stichtingskosten van scholen en

sportvoorzieningen. Hier is een deel van de tarieven (de bouwkosten van maatschappelijke voorzieningen) vrijwillig en niet afdwingbaar in het publieke spoor.

In het tweede tabel worden alleen die kosten verhaald die publiekrechtelijk afdwingbaar zijn: € 11,7 miljoen, exclusief dus de stichtingskosten maar inclusief de grondkosten van maatschappelijke voorzieningen. De tarieven zijn hier 100% publiekrechtelijk afdwingbaar.

In beide tabellen is uitgegaan van vrijstelling van sociale huurwoningen van corporaties, van maatschappelijke, niet commercieel vastgoed en van gebouwde parkeervoorzieningen.

De maximale tarieven **inclusief** stichtingskosten scholen en sport

| TARIEVEN GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN (REGULIER KOSTENVERHAAL + FINANCIELE BIJDRAGE), prijspijl 1-1-26, INCL STICHTINGSKOSTEN | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tarief per gewogen eenheid/gemiddeld m2 bvo per woning | Huur Sociaal corporaties tot 880 | Huur sociaal beleggers tot 880 | Huur Midden 900 - 1.185 | Huur meer dan 1.185 | Koop tot 250.000 | Koop 250.000 tot 350.000 | Koop meer dan 350.000 | Bedrijven, kantoor, agrarisch (m2 uitgeefbaar) | Datacentra (m2 uitgeefbaar) | Commerciële publieke functies | Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur | Gebouwde parkeerruimte |
| ***Gewichtsfactor*** | | ***0,00*** | ***0,70*** | ***1,50*** | ***2,30*** | ***1,50*** | ***2,30*** | ***2,80*** | ***0,10*** | ***0,10*** | ***1,10*** | ***0,00*** | ***0,00*** |
| **Anna Paulowna** | € 30,65 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 21,45 | € 45,97 | € 70,49 | € 45,97 | € 70,49 | € 85,82 | € 3,06 | € 3,06 | € 33,71 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.716** | **€ 3.678** | **€ 5.639** | **€ 3.678** | **€ 5.639** | **€ 6.865** | | | | | |
| **Breezand** | € 30,65 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 21,45 | € 45,97 | € 70,49 | € 45,97 | € 70,49 | € 85,82 | € 3,06 | € 3,06 | € 33,71 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.716** | **€ 3.678** | **€ 5.639** | **€ 3.678** | **€ 5.639** | **€ 6.865** | | | | | |
| **Nieuwe Niedorp** | € 32,91 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 23,03 | € 49,36 | € 75,69 | € 49,36 | € 75,69 | € 92,14 | € 3,29 | € 3,29 | € 36,20 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.843** | **€ 3.949** | **€ 6.055** | **€ 3.949** | **€ 6.055** | **€ 7.371** | | | | | |
| **Wieringerwerf** | € 44,15 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 30,91 | € 66,23 | € 101,55 | € 66,23 | € 101,55 | € 123,62 | € 4,42 | € 4,42 | € 48,57 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 2.472** | **€ 5.298** | **€ 8.124** | **€ 5.298** | **€ 8.124** | **€ 9.890** | | | | | |
| **Winkel** | € 32,91 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 23,03 | € 49,36 | € 75,69 | € 49,36 | € 75,69 | € 92,14 | € 3,29 | € 3,29 | € 36,20 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.843** | **€ 3.949** | **€ 6.055** | **€ 3.949** | **€ 6.055** | **€ 7.371** | | | | | |
| ***Rest kernen*** | € 30,18 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 21,13 | € 45,27 | € 69,42 | € 45,27 | € 69,42 | € 84,51 | € 3,02 | € 3,02 | € 33,20 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.690** | **€ 3.622** | **€ 5.553** | **€ 3.622** | **€ 5.553** | **€ 6.761** | | | | | |

De maximale tarieven **exclusief** stichtingskosten scholen en sport

| TARIEVEN GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN (REGULIER KOSTENVERHAAL + FINANCIELE BIJDRAGE), prijspijl 1-1-26 | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tarief per gewogen eenheid/gemiddeld m2 bvo per woning | Huur Sociaal corporaties tot 880 | Huur sociaal beleggers tot 880 | Huur Midden 900 - 1.185 | Huur meer dan 1.185 | Koop tot 250.000 | Koop 250.000 tot 350.000 | Koop meer dan 350.000 | Bedrijven, kantoor, agrarisch (m2 uitgeefbaar) | Datacentra (m2 uitgeefbaar) | Commerciële publieke functies | Openbare en maatschappelijke niet commerciële infrastructuur | Gebouwde parkeerruimte |
| ***Wegingsfactor*** | | ***0,00*** | ***0,70*** | ***1,50*** | ***2,30*** | ***1,50*** | ***2,30*** | ***2,80*** | ***0,10*** | ***0,10*** | ***1,10*** | ***0,00*** | ***0,00*** |
| **Anna Paulowna** | € 15,50 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 10,85 | € 23,25 | € 35,65 | € 23,25 | € 35,65 | € 43,40 | € 1,55 | € 1,55 | € 17,05 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 868** | **€ 1.860** | **€ 2.852** | **€ 1.860** | **€ 2.852** | **€ 3.472** | | | | | |
| **Breezand** | € 15,50 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 10,85 | € 23,25 | € 35,65 | € 23,25 | € 35,65 | € 43,40 | € 1,55 | € 1,55 | € 17,05 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 868** | **€ 1.860** | **€ 2.852** | **€ 1.860** | **€ 2.852** | **€ 3.472** | | | | | |
| **Nieuwe Niedorp** | € 18,32 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 12,82 | € 27,48 | € 42,14 | € 27,48 | € 42,14 | € 51,30 | € 1,83 | € 1,83 | € 20,15 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.026** | **€ 2.198** | **€ 3.371** | **€ 2.198** | **€ 3.371** | **€ 4.104** | | | | | |
| **Wieringerwerf** | € 19,24 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 13,47 | € 28,86 | € 44,25 | € 28,86 | € 44,25 | € 53,87 | € 1,92 | € 1,92 | € 21,16 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.077** | **€ 2.309** | **€ 3.540** | **€ 2.309** | **€ 3.540** | **€ 4.310** | | | | | |
| **Winkel** | € 18,32 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 12,82 | € 27,48 | € 42,14 | € 27,48 | € 42,14 | € 51,30 | € 1,83 | € 1,83 | € 20,15 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 1.026** | **€ 2.198** | **€ 3.371** | **€ 2.198** | **€ 3.371** | **€ 4.104** | | | | | |
| **Rest kernen** | € 16,79 | | | | | | | | | | | | |
| per m2 bvo | | € 0,00 | € 11,76 | € 25,19 | € 38,63 | € 25,19 | € 38,63 | € 47,02 | € 1,68 | € 1,68 | € 18,47 | € 0,00 | € 0,00 |
| per woning 80 m2 bvo | 80 | **€ 0** | **€ 940** | **€ 2.015** | **€ 3.090** | **€ 2.015** | **€ 3.090** | **€ 3.762** | | | | | |

Vergelijking beide scenario's

In beide scenario's variëren de tarieven enigszins tussen de kernen omdat het profijt van de investeringen niet voor elke woonkern hetzelfde is. Ook omdat de bestaande bouw en de nieuwbouw anders is in elke kern.

De laagste tarieven zijn in Anna Paulowna en Breezand en de hoogste in Wieringerwerf (inclusief bouwkosten) of Nieuwe Niedorp (exclusief bouwkosten). In dit tabel wordt de bandbreedte van de

tarieven weergegeven voor enkele woningtypologieën (uitgaande van 80 m2 bruto vloeroppervlakte - bvo- per woning).

| | Tarief gebiedsoverstijgende kosten per woning in Euro (excl sociale huurwoningen van corporaties) |
|---|---|
| **Hollands Kroon nieuw Programma KV zonder bouwkosten scholen en sport*** | 868 - 4.310 |
| **Hollands Kroon nieuw Programma KV met bouwkosten scholen en sport*** | 1.716 - 9.890 |

Vergelijking met andere gemeenten
Hieronder een vergelijking met de tarieven voor woningen in andere gemeenten. Er is in dit overzicht geen rekening gehouden met andere bijdragen zoals plangebonden kosten, afkoopbijdragen parkeren of betaalbare woningen:

| VERGELIJKING MET TARIEVEN GEBIEDSOVERSTIJGEND IN DEN LANDE | |
|---|---|
| | **Tarief gebiedsoverstijgende kosten per woning in Euro (excl sociale huurwoningen van corporaties)** |
| **Hollands Kroon nieuw Programma KV zonder bouwkosten scholen en sport*** | 868 - 4.310 |
| **Hollands Kroon nieuw Programma KV met bouwkosten scholen en sport*** | 1.716 - 9.890 |
| **Schagen (alleen financiele bijdrage per eenheid, excl bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen)** | 1.200 - 3.900 |
| **Purmerend*** | 4.387 - 16.360 |
| **Zaanstad*** | 3.083 |
| **Alkmaar*** | 132 - 1.892 |
| **Eindhoven*** | 3.360 |
| **Breda (per eenheid)** | 424 - 2.166 |
| **Tilburg (per eenheid)** | 380 - 3.652 (binnenkort stijgen ca 20%) |
| **Utrecht (per eenheid)** | 2.100 - 10.500 |
| **GooiseMeren*** | 542 - 885 |
| **Veenendaal*** | 2.080 |
| **Putten (per eenheid)** | 1.316 - 2.914 |
| **Hilversum*** | 845 - 4.567 |
| **Anonieme gemeente Gelderland, concept nota (per eenheid)** | 5.873 - 25.673 |
| **Anonieme gemeente Noord Brabant (per eenheid)**** | ca. 80.000 |
| | |
| (*) Op basis van 80 m2 bvo | |
| (**) Hoogst ooit door opsteller advies waargenomen tarief (niet openbaar) | |

Uit deze vergelijking blijkt dat:

- Scenario bouwkosten scholen en sport wel verhalen: de tarieven liggen aan de hoge kant vergeleken met andere gemeenten, maar niet de hoogste.
- Scenario bouwkosten scholen en sport niet verhalen: de tarieven liggen aan de onderkant vergeleken met andere gemeente, maar niet de laagste.

## Uitgangspunt: hoe hoog kunnen kostenverhaaltarieven zijn?

Hoe hoog kunnen kostenverhaaltarieven zijn zonder bouwplannen economisch onhaalbaar te maken?

Dit is niet van tevoren en niet voor alle locaties in het algemeen te zeggen.
Het ene bouwplan kan meer dragen dan het andere, en met de tijd verandert ook veel aan de hand van de uitwerking van het bouwprogramma en de veranderingen in bouwkosten, vrij op naam-prijzen

(v.o.n.-prijzen), gemeentelijke eisen, et cetera. Het duurt ook een tijd voordat kostenverhaaltarieven doorwerken in de verwachtingen en rendementen van ontwikkelaars, beleggers en grondeigenaren. Partijen hebben eenmaal tijd nodig om hun (soms te hoge) verwachtingen bij te stellen. Ook politieke aspiraties lokaal en landelijk (tempo en standvastigheid van beleid) spelen een belangrijke rol in de verwachtingen van ontwikkelende partijen. Des te flexibeler de gemeente is omdat ze de bouwproductie wil verhogen, des te lager het kostenverhaal is dat onderhandeld wordt met ontwikkelaars (omdat de gemeente dan lagere tarieven eist in de onderhandelingen zodat er geen vertraging optreedt).

Duidelijkheid vooraf over tarieven heeft een midden/lange termijn strategische functie
Op de midden/langere termijn kunnen tarieven (vooral hogere tarieven) een dempende werking hebben op grondprijzen en rendementseisen omdat marktpartijen daar rekening mee houden bij de vormgeving van businessplannen en verwachtingen. Uiteindelijk worden de tarieven voor de ontwikkelaar als aangemerkte kosten verdisconteert in het te verwachten resultaat. Daarmee kunnen tarieven die nu niet haalbaar zijn, zelfs als ze hoog zijn, over een aantal jaren wel haalbaar zijn.

Lessen uit de ervaring in Purmerend: geen algemene conclusies te trekken
In 2022 koos het college Purmerend om de kostenverhaaltarieven strategisch in te zetten om op de langere termijn grondprijzen en winstverwachtingen te matigen. Kortom, het college koos voor de hoogst mogelijke tarieven, en maatwerk te leveren via 'macroaftopping'. Toen werd ook afgesproken om na afloop van tijd het effect van de hoogte van de tarieven te evalueren. Deze evaluatie is inmiddels gebeurd. Zijn de hoge kostenverhaaltarieven in Purmerend in de praktijk haalbaar?

Er konden geen generieke conclusies worden getrokken: er zijn tussen de zomer van 2022 en nu niet veel plannen uit onderhandeld in Purmerend. En van de enkele projecten waarin onderhandeld is, zijn de nieuwe (hoge) tarieven soms wel haalbaar en soms niet haalbaar gebleken. In de projecten waarin nu wordt onderhandeld komt voor dat de ontwikkelaar claimt dat de tarieven te hoog zij, en soms, maar niet altijd, ligt dat aan te hoge inbrengwaardes voor de grond die de ontwikkelaar wil opvoeren. Kortom, er valt nog steeds niet in algemene termen te zeggen of hoge tarieven haalbaar zijn of niet.

**Keuze**: bouwkosten van scholen en sport niet verhalen
Het advies is om sowieso de 'grondkosten' van scholen en sportvoorzieningen (de kosten van bouwrijpe percelen die nodig zijn voor deze voorzieningen, en de inrichting van de openlucht voorzieningen) wel te verhalen. De keuze is vervolgens om de stichtingskosten (bouwkosten) wel of niet te verhalen.

Als de stichtingskosten niet worden verhaald dan liggen de tarieven in HK aan de lage kant vergeleken met andere gemeenten, maar niet de laagste.

Als de stichtingskosten wel worden verhaald dan liggen de tarieven aan de hoge kant, maar niet de hoogste.

Het is ook mogelijk om nog lagere tarieven te vragen, dan de tarieven zonder stichtingskosten van scholen en sportvoorzieningen. Dit kan door niet het (volledige) tarief financiële bijdrage te vragen. Dit tarief is namelijk facultatief, optioneel: het is aan de gemeente om dit tarief wel of niet, volledig of gedeeltelijk te verhalen.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om de bouwkosten van scholen en sportvoorzieningen niet te verhalen, om hiermee de tarieven lager te houden. Dit kan in volgende actualisaties van dit Programma KV worden heroverwogen.

### Advies: maatwerk leveren via 'macroaftopping'

Macroaftopping betekent dat wanneer in een concreet plan de kostenverhaaltarieven niet haalbaar zijn, de gemeente een korting of vrijstelling kan geven. De gemeente verplicht dan de ontwikkelaar transparant te zijn over zijn exploitatieopzet (kosten en opbrengsten van zijn plan) zodat duidelijk is dat hij de volle tarieven inderdaad niet kan betalen.

Macroaftopping is een bevoegdheid van de gemeente, geen plicht, en leidt wel tot het risico dat een tekort ontstaat dat de gemeente moet dekken. Macroaftopping brengt ook het risico met zich mee dat de gemeente en ontwikkelaars in discussies belanden over de kostenverhaaltarieven en daarmee de bouwproductie wordt vertraagd. Er is eigenlijk geen ideale oplossing hiervoor. Om een duurzame stadsontwikkeling te realiseren waarbij ontwikkelaars ook een evenredig deel van de kosten dragen, zit er nu eenmaal niks anders op dan deze discussie aan te gaan met ontwikkelaars. Het kan soms zijn dat het bouwprogramma een bijstelling nodig heeft zodat de ontwikkelaar de kostenverhaaltarieven wel kan betalen en tevens een redelijk rendement behalen. Toepassing van macroaftopping vergt wel een zorgvuldige en transparante interne besluitvorming dat willekeur uitsluit.

Macroaftopping kan worden toegepast op alle te verhalen kosten, dus zowel op de plangebonden kosten die per plan buiten dit Programma KV worden berekend, alsook op de tarieven gebiedsoverstijgende kosten en de vereveningsbijdrage sociale woningen die vastgesteld zijn in dit Programma KV.

### Uitgangspunt: geen staatsteunrisico bij macroaftopping of lagere tarieven

Er zou sprake kunnen zijn van ongeoorloofde staatsteun wanneer de gemeente aan specifieke bouwplannen een korting van de kostenverhaaltarieven zou geven die:

- Hoger is dan € 300.000 én
- Niet leunt op macroaftopping: een korting geven op basis van macroaftopping leidt niet tot staatsteun. Dit vergt wel dat de gemeente zo'n korting onderbouwt met een cijfermatig inzicht in de exploitatieopzet van de initiatiefnemer. Een korting geven van de kostenverhaaltarieven aan een specifiek plan zonder te verantwoorden dat het plan inderdaad onvoldoende opbrengsten heeft om deze tarieven te betalen, brengt dus wél het risico met zich mee van ongeoorloofde staatsteun.

Omdat Hollands Kroon de bouwkosten van scholen en sportvoorzieningen niet verhaalt, leidt dat niet tot ongeoorloofde staatsteun. Het is namelijk voor gemeenten niet verplicht om het tarief financiële bijdrage afd. 13.7 Ow te verhalen (bouwkosten vallen onder de 'financiële bijdrage', en deze zijn optioneel voor de gemeente, en geen kosten die de gemeente verplicht moet verhalen).

## 6. Inwerkingtreding nieuwe tarieven in private en gemeentelijke plannen

### Advies bij plannen op private grond: zolang kostenverhaal niet is uit onderhandeld in AO, treden de kostenverhaaltarieven in werking

Zodra het vastgestelde Programma KV wordt gepubliceerd, treedt deze in werking voor plannen waar de grond in eigendom is van andere partijen dan de gemeente. Uitzondering zijn plannen waarin reeds anterieure overeenkomsten (AO) zijn getekend, los van de vraag of daarin voorzien is in kostenverhaal of niet, hier zijn de tarieven uit dit Programma KV dus niet van toepassing. Deze uitzondering geldt ook voor AO'en die niet zijn getekend maar wel uitonderhandeld. Dit heeft te

maken met de nodige zorgvuldigheid en behoorlijk bestuur in onderhandelingen waaraan gemeenten zijn gebonden.

Op alle andere plannen zijn de nieuwe tarieven uit het Programma KV van toepassing. Het advies is dat dit ook geldt voor plannen waarin al een Intentieovereenkomsten (IO) is getekend. Op dit moment zijn er geen IO'en waarin afgesproken is dat de tarieven uit dit Programma niet van toepassing zouden zijn. Wanneer in de toekomst wel zulke afspraken worden gemaakt in IO'en, moet in de komende actualisatie van het Programma KV dit advies worden heroverwogen. IO'en hebben vaak een lange looptijd, en het risico als zulke afspraken daarin worden gemaakt, is dat partijen zich gaan beroepen op de lagere of niet bestaande kostenverhaaltarieven van jaren geleden.

### Uitgangspunt wettelijk: bij gemeentelijke grondexploitatie is kostenverhaal reeds in uitgifteprijs opgenomen, bij uitgifte buiten grondexploitatie niet en betaalt de afnemer het kostenverhaal

Wettelijk staat vast dat alle plannen gelijk moeten worden behandeld, dus de kosten worden gelijkwaardig toegekend aan zowel particuliere als gemeentelijke plannen. Bij gemeentelijke gronden zijn twee situaties mogelijk:

- Gemeentelijke grond uitgegeven als onderdeel van een gemeentelijke grondexploitatie: bouwplannen op gronden die zijn uitgegeven door de gemeente en onderdeel uitmaken van een gemeentelijke grondexploitatie worden uitgezonderd. In de in rekening gebrachte grondprijs (op basis van de geldende Grondprijsbrief) is namelijk reeds het kostenverhaal verwerkt. De ontwikkelaar of de woningcorporatie die bouwt op deze bouwrijpe kavels betaalt dus niet de kostenverhaaltarieven uit dit Programma KV.
- Gemeentelijke grond dat wordt uitgegeven buiten een grondexploitatie: als de gronduitgifte plaatsvindt nadat het Programma KV in werking is getreden dan betalen de afnemers de kostenverhaaltarieven. Als het Programma KV na de gronduitgifte in werking treedt, dan is de afnemer vrijgesteld.

### Advies: gemeentelijke grondexploitaties dragen bij

Nog niet ten tijde in werking treding Programma KV vastgestelde gemeentelijke grondexploitatiebegrotingen moeten de kostenverhaaltarieven uit dit Programma KV dragen. De vraag is hoe ze dit aandeel dragen:

- Afdracht als onderdeel van de kosten van de grondexploitatiebegroting, mits er voldoende opbrengsten zijn: dit is transparant en het netto contante waarde resultaat van de grondexploitatie wordt automatisch lager, wat fiscale voordelen heeft met het oog op Vennootschapsbelasting (Vpb);
- Indirect via begroting: het grootste deel van de investeringen worden toch gedekt vanuit verschillende onderdelen in de begroting, via die weg betaalt de gemeente toch haar deel, vaak meer dan haar aandeel. Daarom kunnen gemeentelijke grondexploitaties worden ontzien van het dragen van de kostenverhaaltarieven. Dit wordt echter afgeraden omdat het niet transparant is en geen mogelijkheid biedt om genoemd fiscaal voordeel te benutten.

## 7. Besluitvorming (Programma KV collegebevoegdheid, maar raad actief betrekken)

### Advies: nieuwe nota KV als 'programma' van de Omgevingsvisie vaststellen

Er bestaat de mogelijkheid om nota's kostenverhaal vast te stellen als 'programma' van de Omgevingsvisie. Door dit te doen wordt de juridische basis gecreëerd om alle gebiedsoverstijgende kosten (ook de tarieven financiële bijdragen) afdwingbaar te verhalen via het publieke spoor. Dit programma kostenverhaal wordt dan een vrijwillig thematisch programma's waarmee de

Omgevingsvisie wordt geïmplementeerd. Het gaat om een vrijwillig, niet verplicht programma. Het verkrijgt dan de formele naam 'Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen'. Hierbij is het niet nodig dat HK eerst een Omgevingsvisie vaststelt, dit programma kan daarop anticiperen.

Dit wordt het eerste programma die HK vaststelt. De procedure die wordt gevolgd (zie verder) heeft dan mogelijk gevolgen voor de andere programma's die in de toekomst gaan komen.

### Uitgangspunt wettelijk: college is bevoegd orgaan

Een nota kostenverhaal is bedoeld om doelen uit de Omgevingsvisie te helpen uitvoeren door het wettelijke kader kostenverhaal toe te passen. Het bevat geen nieuwe maatregelen (investeringen), alleen een overzicht van alle voorgenomen en gewenste investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen en in stedelijke herstructurering en revitalisering. Dit document doet geen uitspraak over welke investeringen wel of niet gerealiseerd moeten worden. Ook is het niet aan zo'n nota om te beslissen het wettelijk kostenverhaal toe te passen, deze plicht vloeit namelijk voort uit afdelingen 13.6 en 13.7 Ow.

Kortom, een nota kostenverhaal introduceert geen nieuw beleid maar voert alleen het wettelijk kostenverhaal uit. Daarom zijn nota's kostenverhaal in het algemeen een collegebevoegdheid.

Omdat deze nota kostenverhaal als programma van de Omgevingsvisie wordt vastgesteld is het helemaal helder dat het college het bevoegd orgaan is die dit Programma KV vaststelt. Zo is het in de Omgevingswet vastgesteld. Dit Programma KV functioneert als de nota kostenverhaal zoals in de Nota Grondbeleid bedoeld.

Dit aspect van wie het bevoegd gezag is, is tegenstrijdig met wat in nota Grondbeleid is opgenomen en meerdere malen aan de raad is meegedeeld. In de nota Grondbeleid is namelijk gesteld dat de nota kostenverhaal door de raad zou worden vastgesteld. Deze afwijking zal worden meegenomen en toegelicht in het collegebesluit waarin een concept Programma KV wordt vrijgegeven voor consultatie (zie hierna). Inmiddels is aan de raad reeds gecommuniceerd dat het Programma KV een collegebevoegdheid is. In deze brief is de raad wel toegezegd om haar actief te betrekken (zie beneden).

### Advies: op zijn minst corporaties en ontwikkelaars actief consulteren, en ook formele inspraak organiseren (niet verplicht)

Het gaat om een vrijwillig programma van de omgevingsvisie dus het college heeft veel ruimte om de procedure vorm te geven. Uit art. 10.8 Ob blijkt verder dat de gemeente verplicht is om een vorm van participatie te organiseren, zonder verder deze te specificeren. Kortom, het college is gebonden aan een zorgvuldige belangenafweging. Dit leidt ertoe dat op zijn minst corporaties en ontwikkelaars met wie de gemeente regelmatig samenwerkt actief geconsulteerd worden over het concept Programma KV. Dit kan via een bijeenkomst (voorkeur voor webinar) met deze partijen waarin zij vragen kunnen stellen en opmerkingen maken.

Aanvullend wordt geadviseerd (niet verplicht echter) om een formele inspraak te organiseren op basis van afd. 3.4 Awb (uitgebreide voorbereidingsprocedure), dus een concept Programma KV publiceren en 6 weken ter inzage leggen, periode waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen.

Uiteindelijk neemt het college een definitief besluit, rekening houdend met de resultaten van de consultatie en inspraak.

### Advies: de raad actief betrekken in besluitvorming

Met de gemeenteraad is afgesproken dat ze actief wordt betrokken in de besluitvorming. Dit gebeurt op twee manieren:

- In het derde kwartaal (23 september) is een beeldvormende sessie georganiseerd met de raad.
- Nadat het college een concept Programma KV vrijgeeft voor inspraak en consultatie (naar verwachting in september), wordt de raad actief betrokken. Volgens artikel 169, lid 4 Gemeentewet moet de raad inlichtingen worden gegeven over de uitoefening van bevoegdheden door het college, bedoeld in artikel 160, lid1 Gemeentewet, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. De raad wordt dan in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken aan het college over een concept Programma KV. Dit biedt de wettelijke titel om de raad formeel te betrekken. De eventuele wensen en bedenkingen van de raad worden dan meegewogen in het definitief besluit van het college over vaststelling van dit programma[1].

De besluitvorming zou dan als volgt eruitzien:

- Op 23 september wordt heen concept Programma KV toegelicht aan de raad;
- Nadat college goedkeuring geeft aan een concept Programma KV, wordt deze ter inzage gelegd gedurende 6 weken en actief gedeeld met corporaties en ontwikkelaars;
- Gedurende deze 6 weken wordt een ontmoeting georganiseerd met de corporaties en ontwikkelaars om het concept toe te lichten en te bespreken (voorkeur voor webinar);
- Gedurende deze 6 weken stuurt het college dit conceptprogramma KV naar de raad met het verzoek of ze wensen en bedenkingen heeft;
- Daarna legt het college het programma KV, met eventuele aanpassingen n.a.v. de inspraak en eventuele wensen en bedenkingen van de raad, vast.

## 8. Financiële administratie gestorte bijdragen

### Wettelijk kader: stortingen zijn gelabeld geld

De door particuliere plannen gestorte bijdragen zijn gelabeld geld. Ze kunnen niet aan andere doelen worden besteed, dan de investeringen die zijn opgenomen in dit programma KV. Het gaat om twee verschillende doelen:

- Gebiedsoverstijgende investeringen: de investeringen in landschap, recreatie, onderwijs, sport, mobiliteit en stedelijke herstructurering die zijn geinventariseerd en tot bovengenoemde tarieven leiden.
- Vereveningsbijdrage sociale woningen: de vereveningsbijdragen betaald door particuliere grondexploitanten die te weinig sociale woningen realiseren, zijn in principe vrij besteedbaar omdat ze bedoeld zijn om het tekort in de grondexploitatiebegroting Lelypark te dekken die de gemeente al heeft gedekt. Daarom is deze vereveningsbijdrage een meevaller die theoretisch terug kan vloeien richting algemene begroting gemeente.

Stortingen voor beide doelen dienen dus apart worden geadministreerd en achteraf verantwoord bijvoorbeeld via het MPG, de jaarrekening en/of in komende actualisaties van dit Programma KV. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over de te realiseren investeringen. Hierbij kunnen de opbrengsten uit dit Programma KV worden aangesproken, ter (gedeeltelijke) dekking.

[1] Art. 169, lid 4 Gemeentewet luidt: "*Zij* (het college, red.) *geven de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van de bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder d, e, f en g, indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.*"

### Advies: richt twee bestemmingsreserves in

Het advies is om twee bestemmingsreserves in te stellen:

- Bestemmingsreserve gebiedsoverstijgende investeringen: hierin worden de bijdragen gestort aan de gebiedsoverstijgende investeringen;
- Bestemmingsreserve vereveningsfonds sociale woningen: hierin worden de vereveningsbijdragen gestort.

### Advies: vereveningsbijdragen sociale woningen gebruiken om meer sociale woningen te realiseren

Zoals gezegd zijn de vereveningsbijdragen in principe bestedingsvrij omdat de gemeente het tekort van de grondexploitatiebegroting van Lelypark reeds heeft gedekt. Echter, politiek gezien is het te adviseren om dit geld te gebruiken om op andere locaties extra sociale woningen mogelijk te maken bovenop het minimaal verplicht percentage. Dit kunnen andere gemeentelijke plannen zijn, of die van derde partijen. Omdat de hoogte van de vereveningsbijdrage reeds is onderbouwd op basis van de grondexploitatiebegroting voor Lelypark, heeft de gemeente relatief veel vrijheid om te bepalen hoe dit geld wordt gebruikt (of eventueel uitgekeerd aan derde partijen). Achteraf moet wel altijd worden verantwoord hoeveel extra sociale huurwoningen boven het minimaal verplicht percentage mogelijk zijn gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld via het MPG, de jaarrekening en/of in komende actualisaties van dit Programma KV

## 9. Bepaling inbrengwaarde grond in kostenverhaal (voordeel Omgevingswet benutten)

### Uitgangspunt wettelijk: mogelijkheid onder de Ow om inbrengwaarde grond te baseren op WOZ

HK wil graag de ruimere mogelijkheden benutten van het privaatrechtelijk kostenverhaal, dat wil zeggen via anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers. Hiermee is er meer flexibiliteit, minder ambtelijk inzet nodig en mogen er meer kosten worden verhaald.

Echter, het publiekrechtelijk kostenverhaal (via kostenverhaalregels in plaats van anterieure overeenkomst) werpt zijn schaduw op het privaatrechtelijk kostenverhaal. Ook als de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, kan het scenario van publiekrechtelijk spoor de onderhandelingen beïnvloeden en dus het kostenverhaal beperken. Dat gebeurt wanneer de ‘inbrengwaarde’ van grond (wat de grond van de initiatiefnemer theoretisch waard is, los van de werkelijke verwervingsprijs) te hoog wordt getaxeerd. De gemeente moet dan uitgaan van deze fictieve hogere waarde, waardoor er weinig zou overblijven voor kostenverhaal in het scenario van het publieke spoor. Ontwikkelaars kunnen dit gebruiken in de onderhandelingen om het kostenverhaal te beperken. Wat de grond theoretisch waard is in het onwaarschijnlijk scenario van publiekrechtelijk kostenverhaal, heeft dus invloed op de onderhandelingen.

Onder de Wro waren gemeenten in het publiekrechtelijk kostenverhaal gebonden aan de regel dat de inbrengwaarde van grond berekend moest worden op basis van de Onteigeningswet (‘werkelijke waarde’). Dit brengt, vooral in stedelijke herstructurering en revitalisatie (sloop/nieuwbouw of hergebruik) vaak hogere inbrengwaardes met zich mee. Nieuw in de Omgevingswet is dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen hanteren om de inbrengwaarde te berekenen. Deze keuzevrijheid is nieuw. WOZ-waardes gaan uit van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden, hetgeen meestal ertoe kan leiden dat inbrengwaardes lager worden geraamd in het publieke spoor en dus dat gemeenten meer kosten mogen verhalen. Er zijn dan ook geen taxaties nodig omdat de WOZ-waarde regelmatig wordt herzien en beschikbaar is.

### Advies: in programma KV vastleggen dat in geval van publiekrechtelijk kostenverhaal de inbrengwaarde grond gebaseerd wordt op WOZ-waarde

Het is dus in het belang van HK om voortaan, daar waar WOZ-waardes beschikbaar zijn, richting ontwikkelaars aan te geven dat de inbrengwaarde op deze WOZ-waarde zal worden gebaseerd als de gemeente overgaat tot het publiekrechtelijk verhalen van kosten. Dit is mogelijk maar er kleeft er een risico aan: dat de gemeente beschuldigd wordt van opportunistisch gedrag, bijvoorbeeld wanneer de gemeente per plan 'ad hoc' de WOZ-waarde of andere criteria (taxaties) hanteert aan de hand van wat in elke situatie voordeliger is voor de gemeente.

Wil HK dus deze nieuwe mogelijkheid onder de Omgevingswet benutten, dan is het zaak om een duidelijke, openbare keuze te maken voor de WOZ-waarde als basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Dit kan door dit principe uit te spreken en vast te stellen in het Programma KV. Hiermee heeft het perspectief van het publiekrechtelijk spoor geen negatieve gevolgen voor de onderhandelingen en hoeft de gemeente geen taxaties te laten doen.