Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Hollands Kroon (Programma KV)

Beeldvormende sessie 23 september 2025



Aanleiding

- Groeiopgave
- Vereveningsfonds sociale woningen
- Omgevingswet

Plaats Programma KV binnen gemeentelijk beleid, procedure

- **Programma KV aanvulling op nota grondbeleid, omgevingsvisie en woonvisie**
- **Procedure:**
  - College geeft concept Programma KV vrij voor consultatie:
    - Formele ter inzage
    - Consultatie ontwikkelaars en corporaties
    - Raad wensen en bedenkingen
  - College legt Programma KV vast

Waar leidt dit Programma KV toe?

- **Duidelijk en transparant kader onderhandelingen**
- **Korte termijn: wellicht meer discussie met ontwikkelaars**
- **Midden/lange termijn: vroegtijdige duidelijkheid in businesscase**
  - ‘Winstwaarschuwing’ voor vraagprijs grond, verwacht rendement belegger, verwachte winst ontwikkelaar
  - Lagere ‘inbrengwaarde grond’
  - Versnelling onderhandelingen

Voorbeeld (fictief bouwplan)

- **Hetzelfde bouwplan, maar gesitueerd in drie verschillende kernen:**
  - Wieringerwerf (hoogste tarieven)
  - Anna Paulowna en Breezand (laagste tarieven)
  - Kreileroord (kern met de laagste marktprijzen woningen, dus macroaftopping nodig)
- **Bouwprogramma (28 woningen):**
  - 6 sociale huurwoningen (350 m2 bvo)
  - 8 huur midden € 900-1.185 (450 m2 bvo)
  - 6 huur meer dan € 1.185 (500 m2 bvo)
  - 4 koop € 250.000-350.000 (400 m2 bvo)
  - 4 koop meer dan € 350.000 (600 m2 bvo)
  - 22 gebouwde parkeerplaatsen onder woningen (440 m2 bvo)
  - Gemeentelijk buurtcentrum (200 m2 bvo)
  - Winkelruimte (200 m2 bvo)

Welke kosten worden verhaald?

- Plangebonden kosten (niet vastgelegd in Programma KV)
- Vereveningsbijdrage sociale huurwoningen (in Programma KV)
- Tarieven gebiedsoverstijgende kosten (in Programma KV)

Welke kosten worden verhaald?

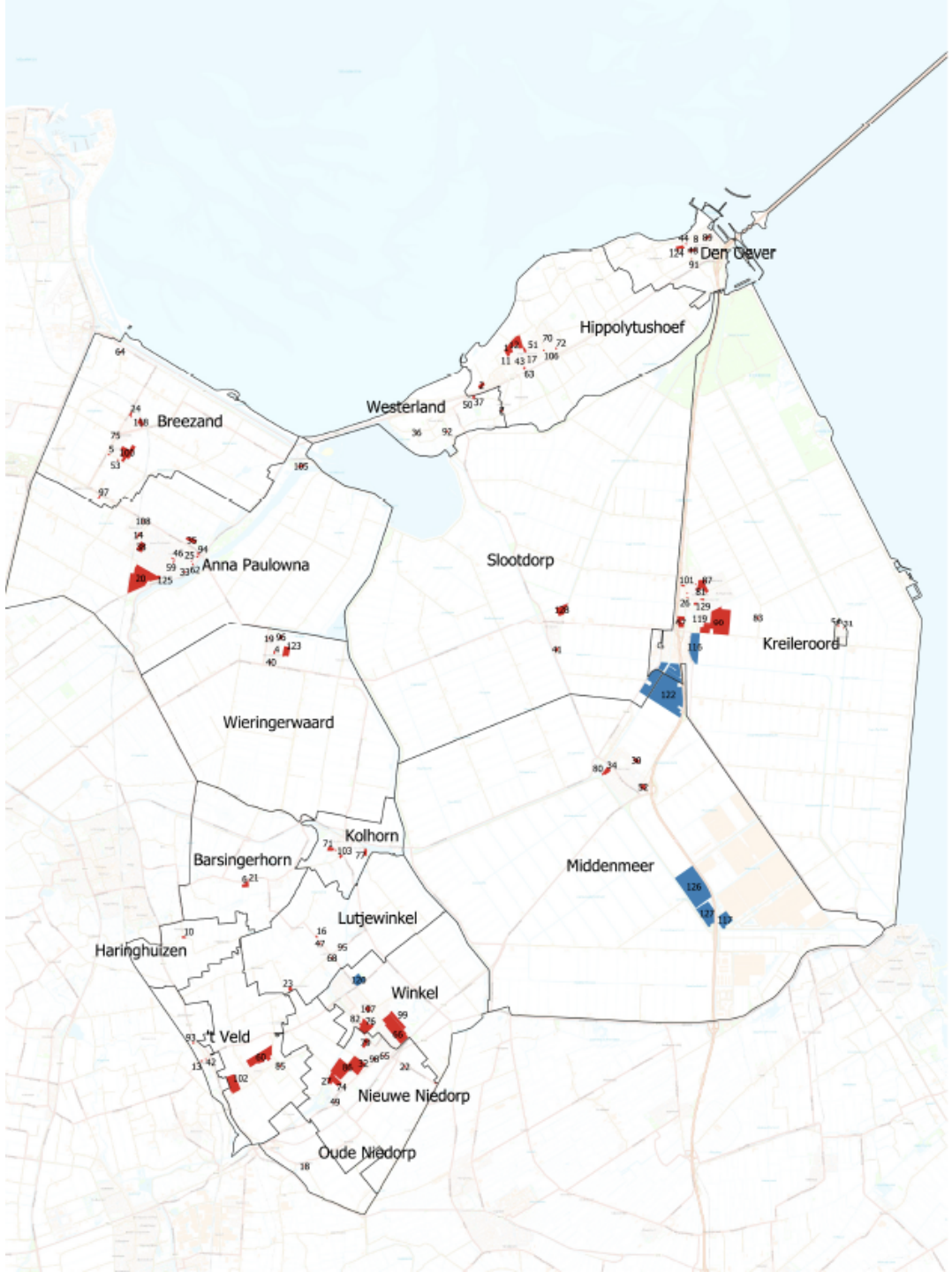
- Plangebonden kosten (niet vastgelegd in Programma KV)
  - Bouwleges: deze worden pas later berekend, bij vergunningaanvraag
  - Ambtelijke kosten: in fictief bouwplan € 85.000
  - Nadeelcompensatie: betalingsplicht
  - Fysieke ingrepen direct gerelateerd aan specifiek bouwplan: in fictief bouwplan € 50.000
- Vereveningsbijdrage sociale huurwoningen (in Programma KV)
  - Programma KV legt bedrag vast: € 40.000 per ontbrekende woning (ingekort, maximale bijdrage was € 63.667)
  - Geld mag worden besteed aan gemeentelijke of private plannen met extra sociale huurwoningen bovenop 30%

Welke kosten worden verhaald?

- Tarieven gebiedsoverstijgende kosten (in Programma KV): maximaal € 11,7 miljoen te verhalen

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

TARIEVEN GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN (REGULIER KOSTENVERHAAL + FINANCIELE BIJDRAGE), prijspijl 1-1-26												
	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
Anna Paulowna												
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
Breezand												
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
Nieuwe Niedorp												
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
Wieringerwerf												
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
Winkel												
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
Rest kernen												
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



Legenda

= Woningbouw

= Bedrijventerrein

Nr.	Grote woningbouw locaties	Woningen
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 Marske	
12	Hippolytushoef Noord	
13	Zandweg	1
14	Spoorsingel (NW360)	64
16	Weereweg 104	2
17	Hoofdstraat 5	5
18	Zuiderweg (tegenover 12)	5
19	Molenweg nabij 50	1
20	Ruridwey 300	
21	Heerenweg 144	10
22	Ooievaarsweg 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 Lidl	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 108	2
43	Butterhoek 5	5
44	De Kule	12
46	G.C. van Balen Blankenstraat	24
47	Weereweg (tegenover 70)	6
48	Camping de Gest	29
49	Terdiekerweg (Schulpertuin)	8
50	Hollebalgweg 3	1
51	Nieuwstraat 18	1
52	Locatie Meliora	
53	Wallerweg 15 A	2
54	Zes kavels Korenstraat	6
56	Ooievaarsweg 23	3
59	Sportlaan 36 (Triplo)	11
60	't Veld noord fase 2 en 3	305
61	Logersplein 3	12
62	Smidsweg 63 (Bouwmarkt)	12
63	Locatie Henricus	
64	Balgweg 101	1
65	Dorpsstraat 9	6
66	Limmerschouw	280

Nr.	Grote woningbouw locaties	Woningen
67	Terpweg	120
68	Mientweg 46	1
69	Dirk 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	Knarrenhof	33
82	Dorpsstraat 6	2
83	Zeugweg 11	
85	Kuggeweg 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	Mientweg 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 Polderei	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	

Nr.	Bedrijventerrein	Hectare
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 Venster	18,0

Wettelijke uitgangspunten

- **Tarieven anders per kern**
- **Niet ‘kostenverhaalplichtige bouwplannen’ betalen niet:**
  - Plannen die passen in Omgevingsplan: kostenverhaal gepasseerd station
  - Kleinere aanpassingen (dakkapellen, kleine uitbreidingen, e.d.)
- **Bijdragen gelabeld**
- **Bijdrage bij voorkeur privaatrechtelijk afspreken (‘anterieure overeenkomst’), anders publiekrechtelijk (‘kostenverhaalregels’ en ‘-voorschriften’)**

Gemaakte keuzes

- Álle kostenverhaalplichtige plannen betalen mee (ook één nieuwe woning, ook agrarische bouwplannen)
- Sterkste schouders dragen zwaarste lasten (hoogste tarieven)
- Sociale woningen van corporaties, openbare niet commerciële voorzieningen en gebouwde parkeerplaatsen worden vrijgesteld
- ’Macroaftopping’ → korting wanneer bouwplan financieel onder druk staat
- Gemeente verhaalt geen bouwkosten van onderwijs- en sportvoorzieningen

Voorbeeld fictief bouwplan

VOORBEELD BEREKENING KOSTENVERHAAL							
	Programma	**Plan ligt in Wieringerwerf**		**Plan ligt in Anna Paulowna**		**Plan ligt in Kreileroord**	
		tarief	**bijdrage**	**tarief**	**bijdrage**	**tarief**	**bijdrage**
Plangebonden kosten							
Bouwleges		(wordt lager berekend, bij vergunninaanvraag)					
Plankosten (ambtelijke inzet)			€ 85.000		€ 85.000		€ 85.000
Nadeelcompensatie		(in AO betalingsplicht in geval claims)					
Direct gerelateerde infra			€ 50.000		€ 50.000		€ 50.000
Totaal plangebonden kosten			**€ 135.000**		**€ 135.000**		**€ 135.000**
Vereveningsbijdrage sociale huurwoningen							
Eenheden in bouwplan	6						
Verplicht 30%	8,4						
Ontbrekende eenheden	2,4	€ 40.000	**€ 96.000**	€ 40.000	**€ 96.000**	€ 40.000	**€ 96.000**
Gebiedsoverstijgende kosten							
Sociale huurwoningen corporaties (m2 bvo)	350	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0
Huur midden 900-1185 (m2 bvo)	450	€ 28,86	€ 12.987	€ 23,25	€ 10.463	€ 25,19	€ 11.336
Huur meer dan 1185 (m2bvo)	500	€ 44,25	€ 22.126	€ 35,65	€ 17.826	€ 38,63	€ 19.313
Koop 250-350.000 (m2 bvo)	400	€ 44,25	€ 17.701	€ 35,65	€ 14.261	€ 38,63	€ 15.450
Koop meer dan 350.000 (m2 bvo)	600	€ 53,87	€ 32.324	€ 43,40	€ 26.041	€ 47,02	€ 28.214
Gebouwde parkeerplaatsen onder woningen	440	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0
Gemeentelijk buurtcentrum	200	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	€ 0
Winkelruimte	200	€ 21,16	€ 4.233	€ 17,05	€ 3.410	€ 18,47	€ 3.695
Totaal gebiedsoverstijgende kosten			**€ 89.372**		**€ 72.001**		**€ 78.008**
Totale bijdrage		**€ 320.372**		**€ 303.001**		**€ 309.008**	
Macroaftopping (korting)		**€ 0**		**€ 0**		**€ 100.000**	
Te betalen door grondexploitant		**€ 320.372**		**€ 303.001**		**€ 209.008**	