Programma Kostenverhaal

9 december 2025



gemeente Krimpenerwaard

Inhoudsopgave

01 Aanleiding

02 Terugblik

03 Financiële bijdrage

04 Infrastructuur

05 Vereveningsreserve

06 Vervolg

gemeente Krimpenerwaard

Aanleiding



Nota Grondbeleid 2024

16 april 2024

“Beleidsuitgangspunt 4 – Bij een anterieure overeenkomst naast de gemeentelijke plankosten, ook een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen in rekening brengen.”



Woonvisie
23 november 2023

Actiepunt 5: “We gaan werken met een vereveningsfonds”.

gemeente Krimpenerwaard

Terugblik Beeldvormende vergadering van 24 september 2024

Terugblik:

- Introductie van het kostenverhaal
- Soorten kosten te verhalen
- Financiële Bijdrage

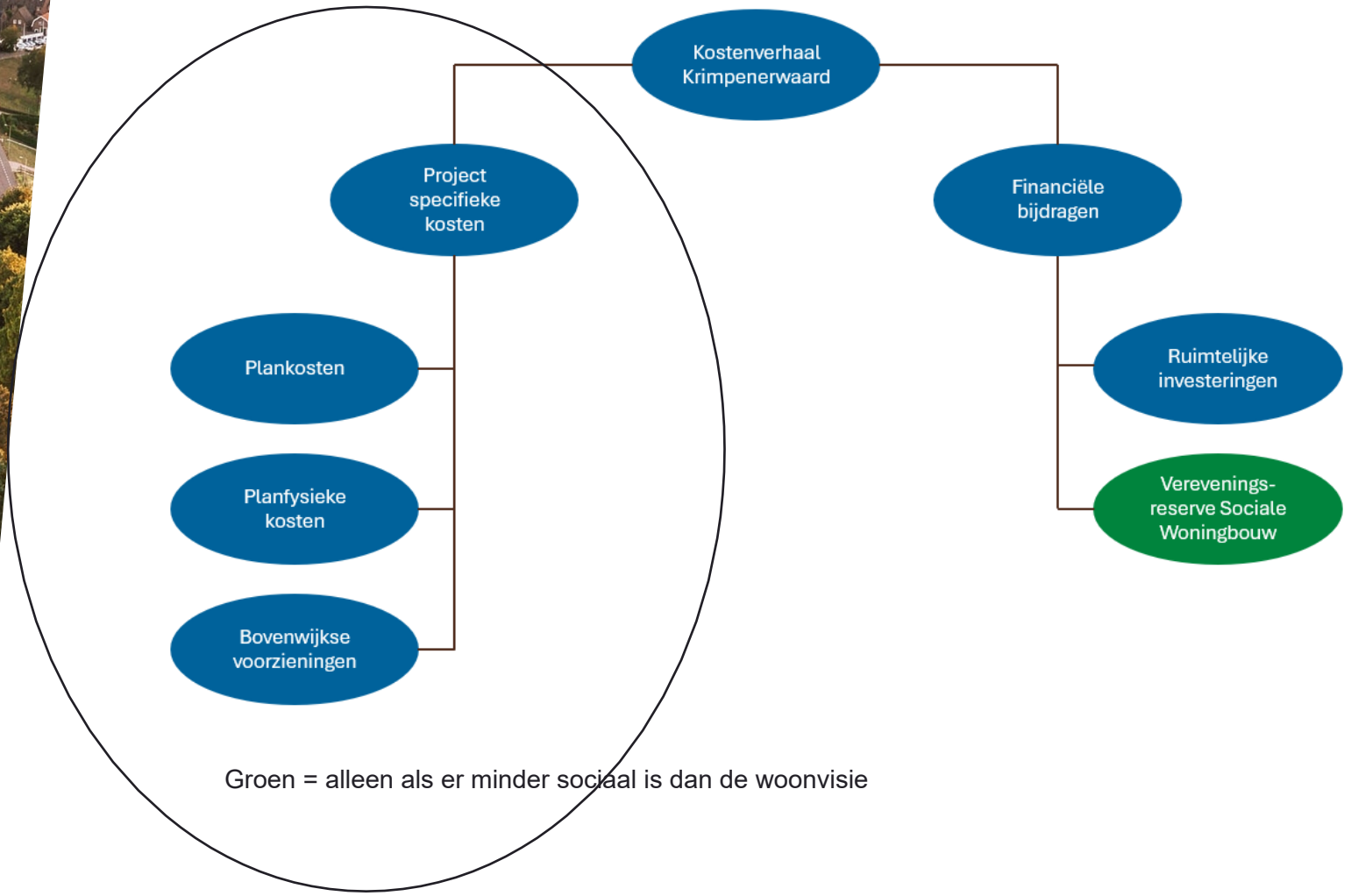
Korte herhaling op de theorie!





Plaats hier je voettekst

Schema Kostenverhaal Krimpenerwaard



Groen = alleen als er minder sociaal is dan de woonvisie

Wat zijn de planfysieke kosten?



Wettelijke kostenverhaal



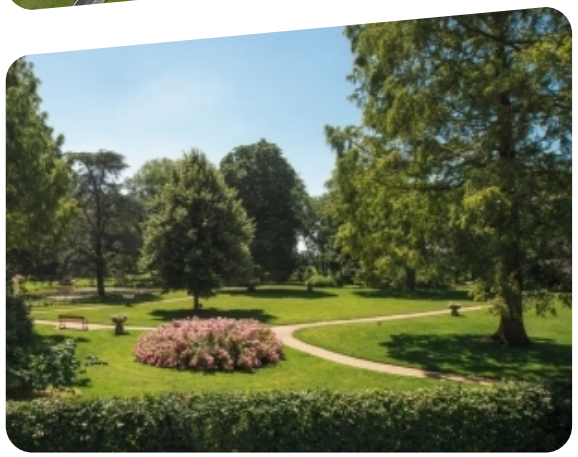
Plankosten

- Ambtelijke kosten
- Onderzoekskosten en advieskosten



Planfysieke kosten

- Aanleg infrastructuur
- Sloop opstallen
- Bouw –en Woonrijp maken



Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse kosten die de gemeente maakt en toerekenbaar zijn aan de gebiedsontwikkeling:

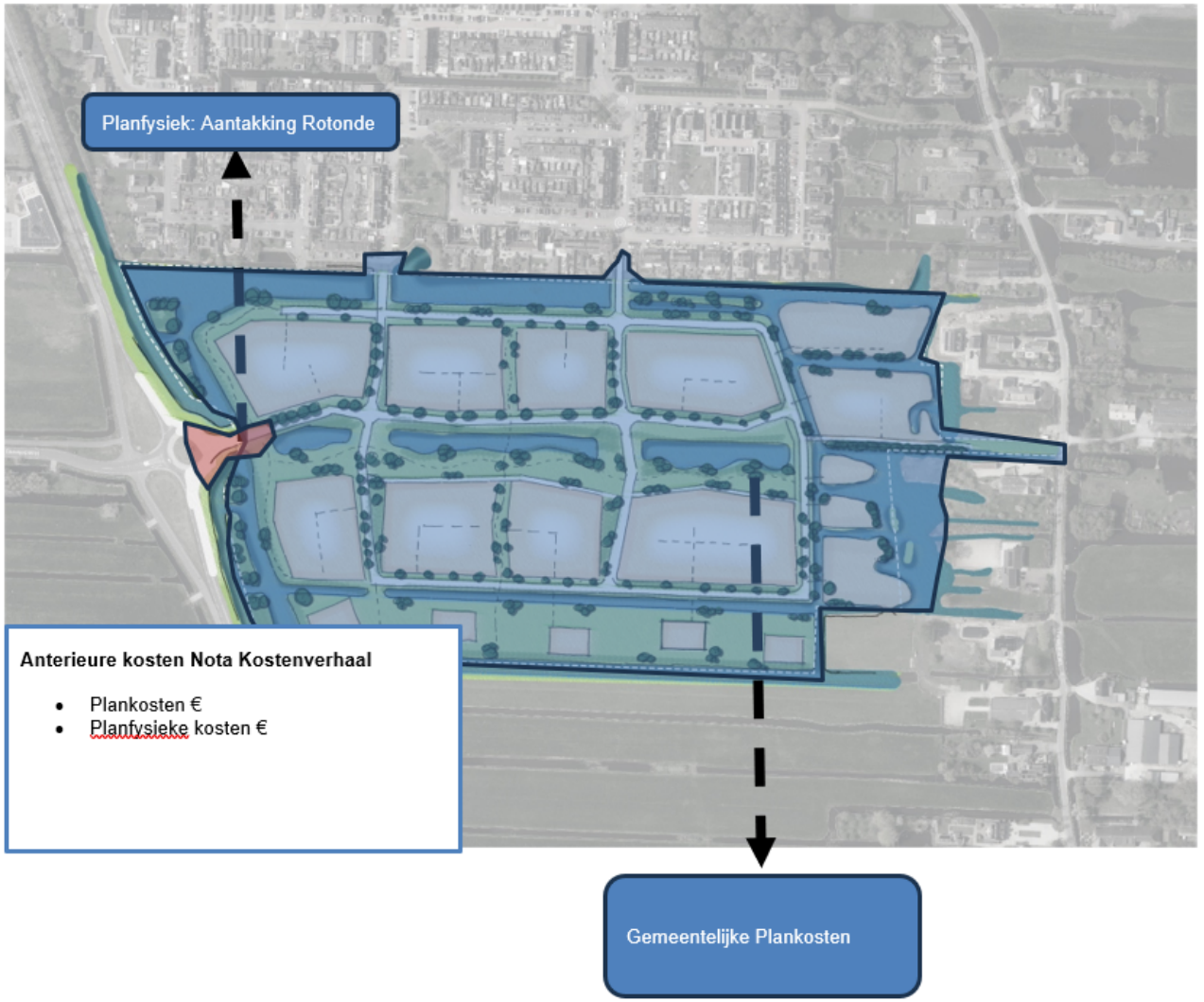
- Rotonde of kruising die het gebied ontsluit
- Een park in de nieuw aan te leggen wijk, dat ook wordt gebruikt door bewoners andere wijk

gemeente Krimpenerwaard

Voorbeeld projectspecifieke kosten

Bergambacht – Oost (situatie met aanleg turbo rotonde)

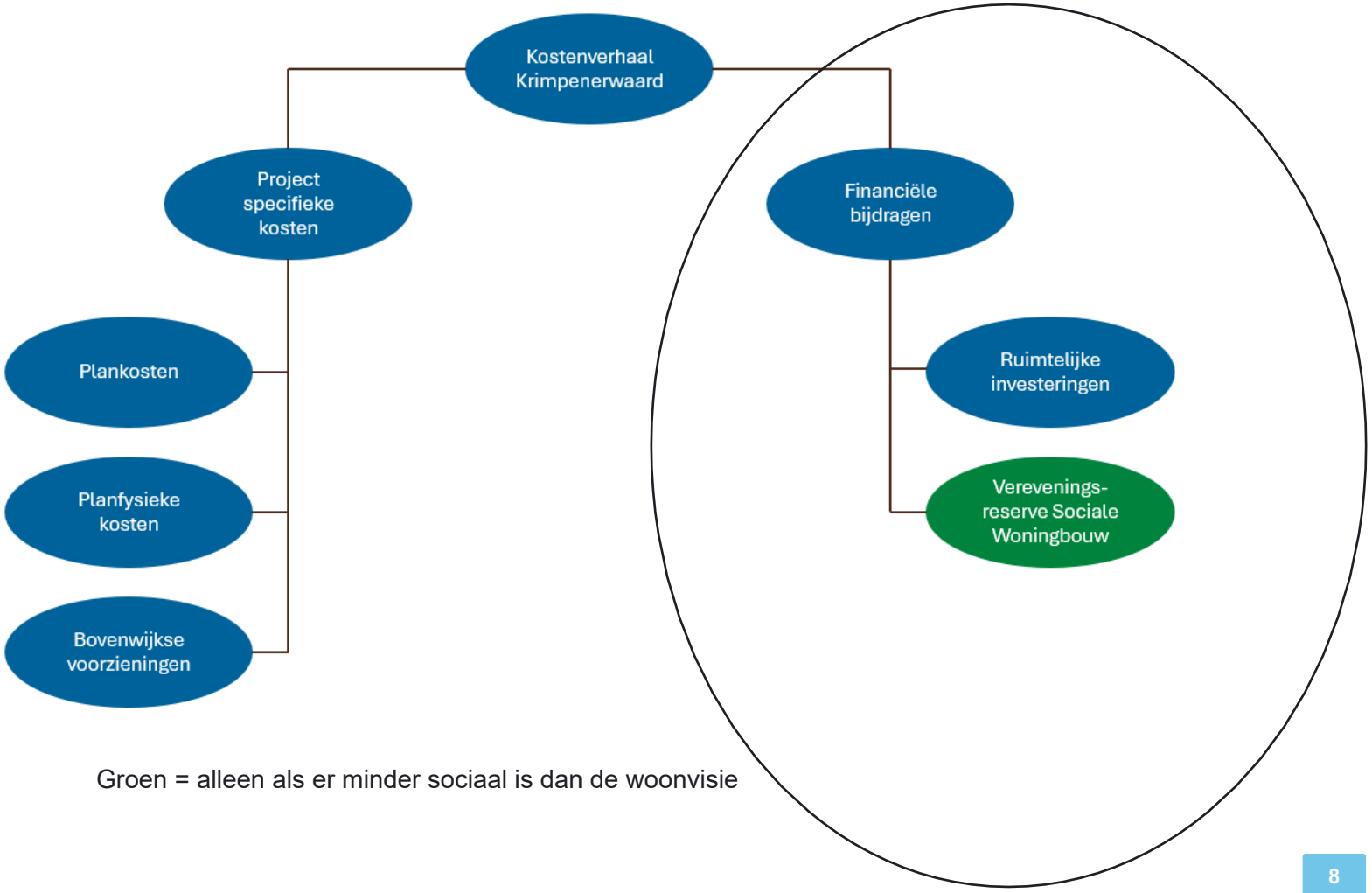
- Vergoeding gemeentelijke plankosten
- Planfysiek kosten
- Bovenwijks niet van toepassing



gemeente Krimpenerwaard



Schema Kostenverhaal Krimpenerwaard



Groen = alleen als er minder sociaal is dan de woonvisie

Financiële bijdrage infrastructuur

Knelpunten in de infrastructuur

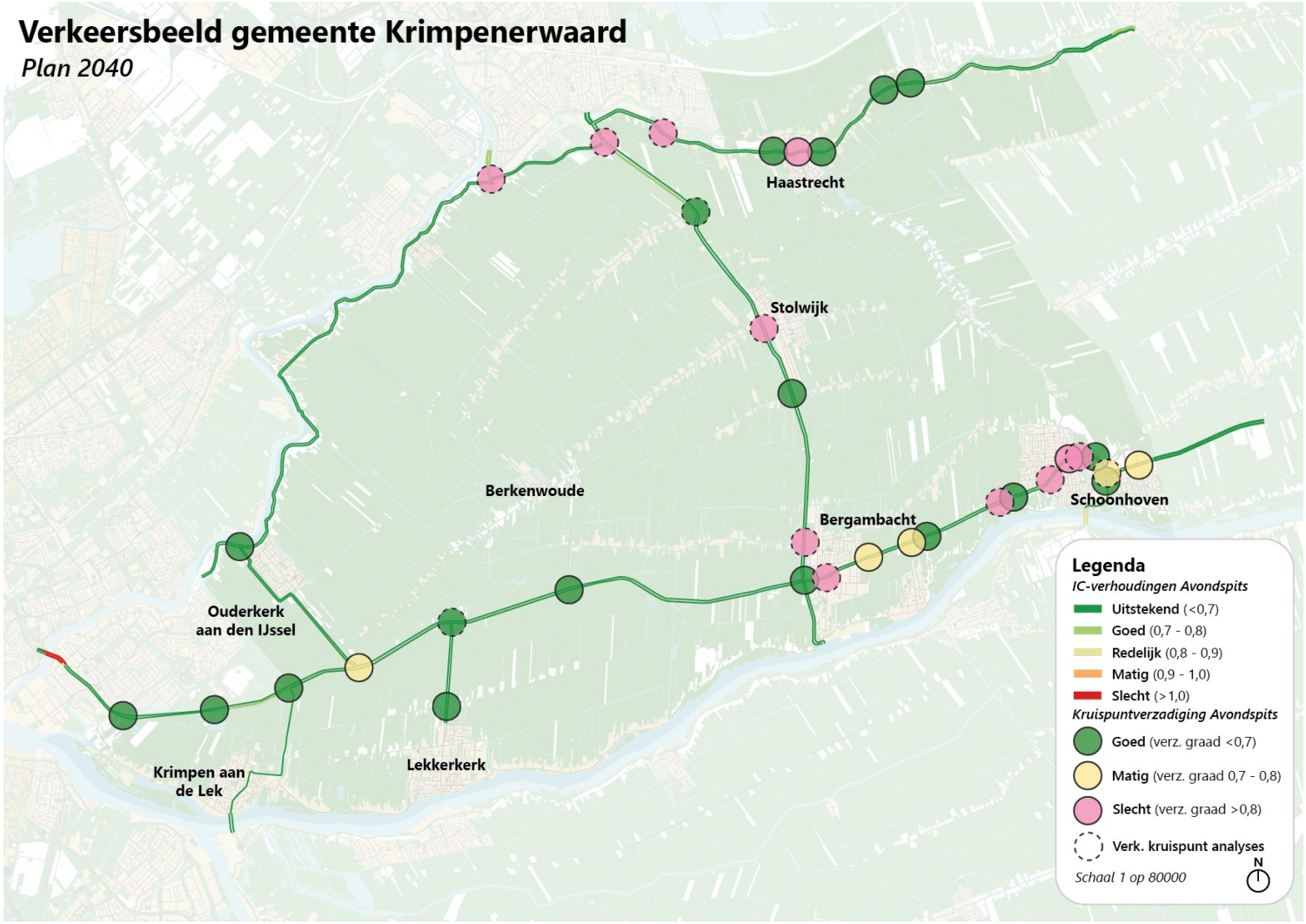
Opwaarderen kruispunten
Veiliger maken infrastructuur
Verbeteren doorstroming

Financiële opgave

De ingrepen hebben een totale kostenpost van ca. 30 mln.

Toerekening ca. 4,6 mln.

Bestaand vs. nieuw 15%
Op basis van de verwachtte groei van Krimpenerwaard.



Voorbeeld Financiële Bijdrage

Bergambacht – Oost

Aanleg turborotonde



gemeente Krimpenerwaard

Hoe is de toerekening bepaald

Hoe wordt de hoogte berekend

Stap 1

Hoogte van de totale investeringen = ca. € 31 mln.

Stap 2

Bepalen omvang nieuw te ontwikkelen programma (bestaande bouw/nieuwbouw) = ca. 15% nieuwbow

Stap 3

Te verhalen kosten € 31 * 15% = € 4,6 mln.



gemeente Krimpenerwaard

Hoogte bijdrage per m2 BVO woning

Stap 4 = Het te verhalen bedrag (4,6 mln.) / het nieuw te bouwen programma per m2. Dit geeft de onderstaande te verhalen bijdragen.

Er is gekeken naar Draagkracht per typologie.

Typologie	*Te verhalen / m² BVO*
Grondgebonden woningen	6,15
Meergezinswoningen	4,61
Niet- wonen	6,15



gemeente Krimpenerwaard

Voorbeeld 2

Locatie A Bestaat uit

- 100 woningen
- Buiten de kern
- 100m2 per woning
- 10.000m2 in totaal
- Alleen grondgebonden woningen
- Voldoet aan de Woonvisie

Kosten voor een uitbreidingswijk van 100 woningen.



Voldoet aan de Woonvisie

Voorbeeld 2

Berekening financiële bijdrage:

Vrije sector minus sociaal

10.000m2 – 3.400m2 = 6.600m2

Aantal vierkante * de bijdrage

6.600m2 * **€ 6,15 = € 40.590**

Kosten voor een uitbreidingswijk van 100 woningen.



Een financiële bijdrage van

€ 40.590

Voorbeeld totale bijdrage kostenverhaal

	1 grote woningen (inbreiding)	30 woningen	50 woningen
Plankosten	€ 10.000	€ 75.000	€ 125.000
Planfysieke kosten			
Financiële bijdrage (infra)	€ 922	€ 27.675	€ 46.125
Financiële bijdrage (soc)	€ -	€ -	€ -



Reserve Sociale Woningbouw



NEXT

gemeente Krimpenerwaard

Wat houdt een Vereveningsreserve in?

Een hulpmiddel ter ondersteuning van de Woonvisie

Een plan die niet voldoet aan de woonvisie moet dit compenseren.

Geen bijdrage nodig:

- Voldoen aan de Woonvisie.
- Project financieel niet haalbaar is.

Hoogte van de bijdrage is 240 euro per m2 omgerekend ca. 25.000 per ontbrekende sociale huurwoning.



gemeente Krimpenerwaard

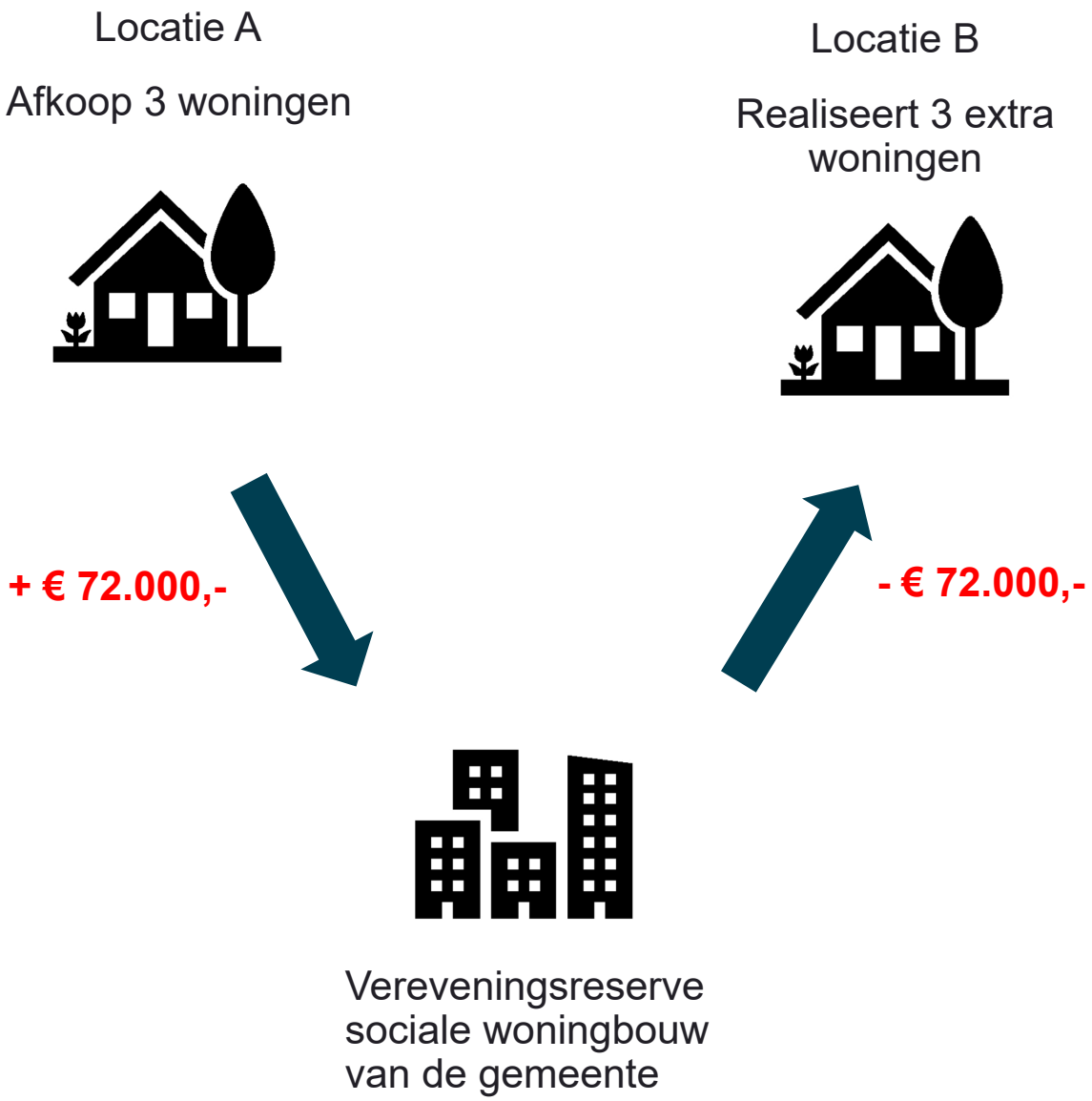
Voorbeeld 3

Locatie A

Heeft een tekort van 3 sociale woningen (100 m2). Afkoop is € 240,- per m2. (300 * € 240,- = € 72.000,-)

Locatie B

Realiseert 3 extra sociale huurwoningen t.o.v. de woonvisie



Voorbeeld totale bijdrage kostenverhaal

	1 grote woningen (inbreiding)	30 woningen	50 woningen
Plankosten	€ 10.000	€ 75.000	€ 125.000
Planfysieke kosten			
Financiële bijdrage (infra)	€ 922	€ 27.675	€ 46.125
Financiële bijdrage (soc)	€ 14.400	€ 367.200	€ 612.000
Totaal	€ 25.322	€ 469.875	€ 783.125





Meerwaarde Programma Kostenverhaal

- Duidelijke kaders voor de gemeente en initiatiefnemers.
- Voldoen aan de wettelijke plicht.
- Zorgen voor voldoende sociale huurwoningen (Financierings zijde).
- Zorgen voor een financiële bijdrage waarmee de Krimpenwaard bereikbaar blijft

Vervolg

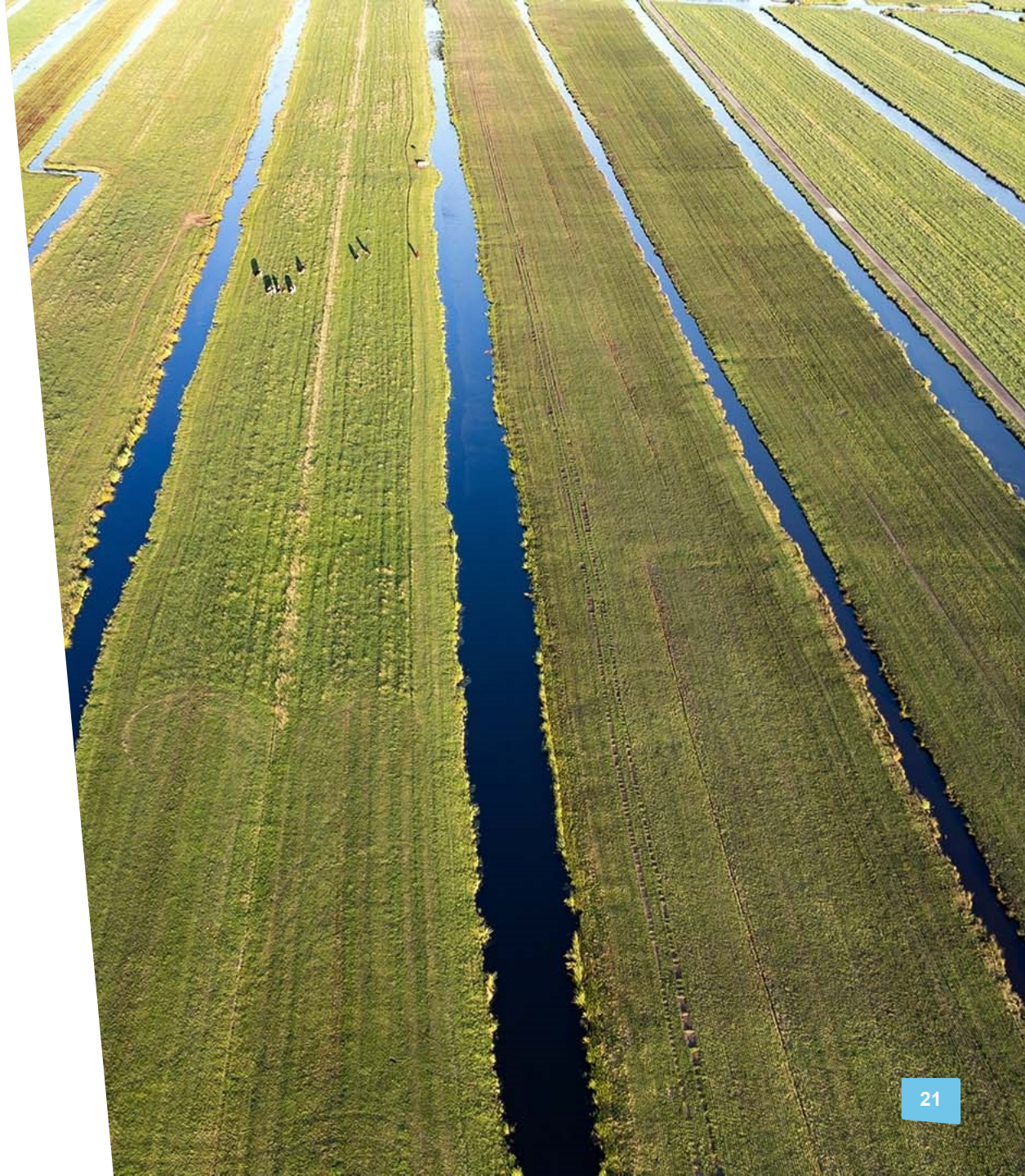
Na vaststelling Programma Kostenverhaal

Uitvoeren

Het openen van de Reserves sociale woningbouw en infrastructuur

Publiekrechtelijke borging in het Omgevingsplan

Jaarlijkse actualisatie bij de begroting (indien nodig).



Proces

Oordeelsvorming

9 december — 13 januari — 27 januari

Beeldvorming

Besluitvorming



gemeente Krimpenerwaard

Bedankt!

Vragen?

gemeente Krimpenerwaard