De fractie van
VVD

Verzenddatum

Ons kenmerk

Uw kenmerk
TV-2527
Uw brief van
14 november 2025

onderwerp
Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen
Pagina
1/6

Contact
Mark Veeken

T 088-321 5000

Beste fractie,

Op 14 november 2025 heeft u technische vragen (nummer TV-2527) gesteld over Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen. In deze brief beantwoorden wij de door u gestelde vragen. U vindt de antwoorden direct onder de vragen.

Reactie

1. We lezen in het raadsvoorstel: “Het is de eerste keer dat een inventarisatie is uitgevoerd in de gemeente Hollands Kroon met de bedoeling om deze investeringen te verhalen op nieuwbouwplannen”. Hoe ging dit in het verleden bij nieuwbouwplannen? Werden toen kosten verhaald, op wie precies en op welke basis?

Vroeger werd gekeken alleen naar het plan en de direct aan het plan gerelateerde kosten (de plangebonden kosten en nadeelcompensatie). Dat waren altijd relatief kleine investeringen (bijv. rioolaansluiting, uitrit, herstel van beschadigingen tgv ontwikkelingen) die verhaald werden op de kostenverhaalplichtige plannen. Bovenplanse voorzieningen (zoals aanpassingen aan- of nieuwe infrastructuur, extra groenvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen) werden nauwelijks verhaald. In het huidig coalitieakkoord is de ambitie opgenomen tot kostenverhaal te komen om dergelijke investeringen ook (deels) toe te rekenen aan nieuwe ontwikkelingen. Ook is nu de vraag ontstaan naar een vereveningsfonds sociale woningen, zodat er als het ware een

mogelijkheid is om sociale woningen ook op een alternatieve locatie te kunnen helpen realiseren, wanneer dat in een plan niet kan.

2. Het wordt hier genoemd “Programma KV”. Kan het verplicht opleggen van heffingen bij nieuwbouwplannen niet gezien worden als een nieuwe vorm van belastingheffing die in een verordening vastgelegd moet worden? En moet een verordening voor heffingen of leges niet geaccordeerd worden door de raad?

Nee. Kostenverhaal en financiële bijdragen zijn geen belastingen, maar een wettelijk verplicht kostenverhaalinstrument uit de Omgevingswet (afd. 13.6 en 13.7 Ow). Kostenverhaal en financiële bijdragen wordt verhaald op de initiatiefnemers van de plannen die de oorzaak vormen van de investeringen en daar ook profijt van hebben. Terwijl een belasting veelal op iedere inwoner of bedrijf van toepassing is.

3. “Bouwaanvragen zijn kostenverhaalplichtig wanneer ze ingepast worden middels een nieuw omgevingsplan of BOPA” – Dit betreft dus in de praktijk niet alleen ontwikkelingen als nieuwe woonwijken, maar ook veel ontwikkelingen van particulieren of ondernemers, is deze constatering juist?

Ontwikkelingen van particulieren of ondernemers kunnen soms wel met dit programma te maken hebben. Elke ontwikkeling is (wettelijk) kostenverhaalplichtig wanneer:

1. het niet past in het omgevingsplan, én

2. het een bouwactiviteit betreft zoals bedoeld in art. 8.13 Omgevingsbesluit.

Daaronder kunnen ook kleine uitbreidingsprojecten vallen van particuliere en ondernemers. Maar niet altijd, bijvoorbeeld kleinere functiewijzigingen vallen hier niet onder. Het college heeft de keuze gemaakt om alle partijen gelijk te behandelen wanneer er sprake is van wettelijk kostenverhaalplichtige plannen.

4. Is hiervoor dan een ‘intentieovereenkomst’ (IO) en ‘anterieure overeenkomst’ (AO) vereist?

Ja, bij kostenverhaalplichtige initiatieven zijn beide vereist. Intentieovereenkomst bij principeverzoek, voor planbeoordeling en eerste kosteninschatting. Anterieure overeenkomst vóór vaststelling van het nieuwe omgevingsplan of BOPA, waarin plangebonden kosten, gebiedsoverstijgende tarieven, compensatie sociale woningbouw en nadeelcompensatie worden vastgelegd.

5. Wat is precies de definitie van ‘gebiedsoverstijgende openbare infrastructuur en voorzieningen’? We lezen geen heel duidelijke definitie. Wat valt hier wél of juist niet onder?

Gebiedsoverstijgende infrastructuur zijn ruimtelijke/fysieke maatregelen die niet exclusief ten behoeve zijn van één project, maar meerdere kernen, wijken of toekomstige ontwikkelingen dienen. Het gaat dus om wegen, fietspaden, openbaar vervoervoorzieningen, groen, stedelijke herstructurering e.d. die bredere gebieden dienen en niet alleen een enig bouwplan.

6. ‘Gebiedsoverstijgende openbare infrastructuur en voorzieningen’ zijn tot nut van nieuwbouwontwikkelingen en hun bewoners, maar óók tot nut van bestaande huizen en bewoners. Hoe is het te billijken dat alleen nieuwbouw hieraan moet bijdragen? Is het niet logischer om álle bewoners van een gebied hiervoor aan te slaan? Of is het niet logischer om dergelijke ontwikkelingen uit de OZB te bekostigen?

Nieuwbouw draagt alleen een proportioneel ofwel toerekenbaar deel van de gebiedsoverstijgende investeringen (18%), en de rest (82%) wordt toegerekend aan de bestaande woningen. Dat komt omdat gemeentes de kosten proportioneel moeten toedelen tussen nieuwbouw die profijt heeft, en de bestaande kern(en) die ook profijt heeft/hebben. Er is geen wettelijke mogelijkheid om op bestaande bewoners via OZB of andere belastingen haar aandeel van de kosten door te rekenen. De gemeente draagt daarom dit aandeel uit haar begroting. De begroting wordt mede gevoed met de OZB.

7. Waarom is er voor gekozen om ook bij sociale huur onderscheid te maken naar corporaties en niet corporaties? En is dit juridisch mogelijk?

Ja, dit is juridisch mogelijk en de keuze om onderscheid te maken is gebaseerd op het feit dat beleggers/commercieel ontwikkelaars meestal een positievere business case hebben dan corporaties. Dat komt omdat corporaties voor de woningen minder (huur)opbrengsten ontvangen en sprake is van gesubsidieerde woningbouw, oa vanwege de gehanteerde grondprijzen..

8. Er was eerder gemeld dat het vereveningsfonds alleen bij grotere projecten (vanaf 5?) van toepassing zou zijn. Vereveningsbijdrage geldt echter zonder uitzondering voor ieder bouwproject lezen wij nu. Klopt dit?

Op basis van de Woonvisie geldt dat alle nieuwbouwplannen van 11 woningen of meer minimaal 30% sociale huurwoningen moeten realiseren. Plannen die dit aandeel niet volledig halen, zijn verplicht om voor de ontbrekende sociale huurwoningen een compensatiebijdrage te storten in het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Bij kleine(re) plannen is 30% sociale huur niet altijd haalbaar. Indien de initiatiefnemer dat kan aantonen wordt een financiële afdracht verplicht in een vereveningsfonds, van waaruit de bouw van sociale huurwoningen elders kan worden gefaciliteerd. De nadere uitwerking van dit fonds vindt plaats in de Nota kostenverhaal.

9. Eén particulier die één huis bouwt voor zichzelf zal dus 12 duizend moeten storten als vereveningsbijdrage – en daarnaast nog 5 tot 10 duizend voor ‘gebiedsoverschrijdende infrastructuur’. Is dat juist?

Als die particulier die woning wil bouwen buiten het vigerend omgevingsplan en het voldoet aan het artikel 8.13 Omgevingsbesluit dan is hij kostenverhaalplichtig en moet worden voldaan het programma kostenverhaal. De bijdrage aan het vereveningsfonds klopt, het overige tarief hangt af van de kern waar de woning wordt gebouwd, het volume/omvang van de woning en de categorie (huur/middelduur/duur).

10. Het tarief en de belasting is afhankelijk van de woningprijs. Is de woningprijs de verkoopprijs gehanteerd die de ontwikkelaar of makelaar aan de kopers vraagt? En inclusief of exclusief meerwerk? Of is dit de uiteindelijke WOZ waarde? Deze wordt toch pas veel later bepaald? Wordt een bijdrage dan achteraf ook weer herzien?

De kostenverhaaltarieven zijn gebaseerd op een residuele grondprijs die vooraf generiek voor elke categorie woningen is berekend. Deze residuele grondprijs is gebaseerd op een inschatting vooraf van de kosten en de opbrengsten van de ontwikkelaar. De opbrengsten zijn dan de geschatte VON-prijzen. De kostenverhaaltarieven worden niet achteraf berekend op basis van de werkelijke gerealiseerd VON-prijs. Marktontwikkelingen kunnen daar uiteraard nog een verschil in brengen.

11. Wat wordt gehanteerd bij (gedeeltelijke) zelfbouw? Of bij wijzigingen aan bestaande bouw? Hoe wordt dan een woningwaarde bepaald?

Zie hiervoor eerdere antwoorden. Wijzigingen (hergebruik) van bestaande gebouwen zijn vaak niet kostenverhaal plichtig omdat ze niet altijd vallen binnen de categorie van artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

12. Wat is precies de rechtvaardiging van tarieven die per kern verschillen? Tarieven zijn op basis van puur fictieve schattingen of beoordelingen lijkt het.

Elke investering bedient verschillende kernen omdat ze elders gesitueerd zijn en een andere functie hebben voor de omgeving. Dit leidt ertoe dat de kosten van elke investering toegerekend worden aan verschillende kernen en dus dat elke kern een ander bedrag aan investeringen moet dragen. Ook is het totaal volume van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen in elke kern anders, waardoor de (op dit moment bekende) investeringen gedeeld worden door een verschillend aantal woningen per kern. Dat de resulterende kostenverhaaltarieven anders zijn per kern, is dus het resultaat van het feit dat kernen een andere mate van profijt hebben van de investeringen, en van het feit dat de kosten per kern toegerekend worden aan een ander totaal volume van bestaande en nieuwbouwwoningen.

In Bijlage 2 van het programma wordt per investering onderbouwd welke kern profiteert van elke investering, en waarom. Uiteindelijk zullen we de komende jaren steeds beter zicht krijgen op welke investeringen aanvullend nodig zijn.

13. Hoe zorgt dit fonds niet alleen voor extra inkomsten voor de gemeente, maar hoe borgen we dat dit fonds zorgt voor extra te bouwen woningen? In het programma is wel de heffing beschreven maar niet de uitkeringen uit het fonds?

Het vereveningsfonds sociale woningen wordt mogelijk gemaakt in dit Programma door hier de vereveningsbijdrage te verantwoorden en vast te leggen. Dit is een wettelijke vereiste om een vereveningsbijdrage te mogen doorrekenen aan nieuwbouwplannen. Het klopt verder dat in het programma niet wordt vastgelegd hoe dit fonds ingezet gaat worden. Dat moet gebeuren op basis van door de gemeente uit te werken beleid en criteria.

14. Kunnen deze heffingen niet leiden tot heel veel discussie en eventueel rechtszaken? Er zijn heel veel twijfelsituaties. Niet alleen over te hanteren prijs als heffingsgrondslag, maar bijvoorbeeld ook over de definitie wanneer iets precies nieuwbouw is.

De wettelijke criteria over wanneer plannen wel of niet kostenverhaalplichtig zijn (zie boven), zijn duidelijk en leiden niet tot verschillen in interpretaties en dus discussie daarover. De kostenverhaaltarieven worden van tevoren vastgesteld in dit programma en dus is er ook geen interpretatieruimte over de hoogte daarvan. Het enige waarover enige interpretatieruimte is, is wanneer ontwikkelaars ‘macroaftopping’ zouden aanvragen. Macroaftopping is een korting of vrijstelling van de tarieven met het argument dat een bouwplan onvoldoende opbrengsten heeft om deze te betalen. De hoogte van de kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet van de ontwikkelaar zijn niet altijd exact en zonder twijfel te bepalen. Dit kan leiden tot verschillende inschattingen en dus tot discussie. De gemeente is trouwens niet verplicht om macroaftopping toe te passen, de gemeente kan namelijk ook tot de conclusie komen dat het plan dan financieel niet haalbaar is en deze dus weigeren planologisch in te passen.
Over het algemeen is de ervaring in andere gemeenten die dit beleid al eerder toepassen, dat er weinig tot geen rechtszaken zijn.

15. Alles in oogschouw nemende hoeveel extra bureaucratie is eigenlijk met Kostenverhaal en Financiële bijdragen en het hele vereveningsfonds gemoeid? Wat zijn de verwachte uitvoeringskosten voor de komende jaren? En de totale verwachte baten?

Ambtelijke inzet hiervoor komt voort uit de verplichting tot kostenverhaal vanuit de wetgever. De gemeente verhaalt nu al de plangebonden kosten op elke kostenverhaalplichtig plan, klein of groot. Dat betekent dat nu al sprake is van ambtelijke inzet om deze kosten te bepalen en via een intentie- en anterieure overeenkomst te verhalen. Dit is ook een wettelijk vereiste. Dit programma legt vaste tarieven voor de gebiedsoverstijgende infrastructuur en voorzieningen en

voor het vereveningsfonds vast. Deze bedragen worden straks verhaald via dezelfde overeenkomsten die nu al worden opgesteld en onderhandeld met initiatiefnemers. Er kan wel mogelijk sprake zijn van meer discussie dan voorheen. Ook vergt de opstelling en vaststelling van dit programma, en vervolgens het regelmatig actualiseren ervan enig aanvullende ambtelijke inzet en externe inhuur. Samenvattend: er is enige aanvullende ambtelijke inzet mogelijk om dit programma toe te passen die grotendeels binnen de huidige ambtelijke formatie gerealiseerd kan worden, met eventueel externe inhuur voor de actualisatie van dit programma.

Op basis van dit conceptprogramma kan de gemeente voor de (nu geidentificeerde) gebiedsoverstijgende infrastructuur (nu) maximaal EURO 11,7 miljoen verhalen op nieuwbouwplannen (gemeentelijke én private, jaarlijks te indexeren). Of dit bedrag wordt gehaald is afhankelijk van de mate waarin de nu voorziene nieuwbouwplannen worden gerealiseerd, en de mate waarin de gemeente kortingen geeft op basis van macroaftopping. Het te innen bedrag aan vereveningsbijdragen sociale woningen is afhankelijk van het totaal aantal bouwplannen met onvoldoende sociale huurwoningen die gecompenseerd moeten worden door de ontwikkelaars.

Met vriendelijke groet,

R.N. Leever
wethouder Economie en Brede Welvaart

Deze brief is digitaal gemaakt en daarom niet ondertekend.