



Concept Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen

Versie 21 oktober 2025



1. Waarom een Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen?

Voor initiatieven die niet binnen het omgevingsplan passen worden kosten gemaakt door de gemeente. Welke deze kosten zijn, en de wijze waarop ze verhaald worden, wordt toegelicht in dit programma.

U wilt bouwen, maar uw initiatief past niet binnen het geldende omgevingsplan? De gemeente beoordeelt uw initiatief en kan onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader om uw initiatief mogelijk te maken. Hierbij kijkt de gemeente of en hoe uw plan bijdraagt aan haar ambities, neergelegd in haar beleid. Zo heeft de gemeente onder andere



beleid voor betaalbaar wonen, groen, parkeren en mobiliteit.

Verder is een belangrijke voorwaarde dat goed geregeld is dat de kosten die de gemeente maakt voor uw initiatief aan u worden doorberekend. De gemeente is verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Vandaar de term kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welke kosten u moet betalen kunt u lezen in dit programma.

2. Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen op basis van Omgevingswet

Dit programma benut alle nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet (Ow) biedt. Namelijk de mogelijkheid om naast het 'regulier' kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) ook een financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow) door te rekenen, bij voorkeur via het privaatrechtelijk spoor, maar desnoods ook via het publiekrechtelijk spoor als er geen overeenstemming is met de initiatiefnemer.

De op basis van dit programma door te rekenen kosten zijn daarom getoetst aan alle wettelijke eisen om ze publiekrechtelijk te mogen verhalen. Zie Bijlage 1 'Onderbouwing' voor een gedetailleerde omschrijving van wat deze wettelijke eisen zijn, en hoe dit programma hieraan voldoet.

3. “Mijn initiatief past niet binnen het omgevingsplan, welke kosten kan ik verwachten”

Past uw initiatief niet in het omgevingsplan? Dat hoeft in principe geen belemmering te zijn. Als u eerst een principeverzoek heeft ingediend dan zal de gemeente dit beoordelen, en bij een positieve beoordeling zal uw initiatief verder worden behandeld. Hier zijn wel kosten aan verbonden. Een aantal van deze kosten worden aan alle initiatieven doorberekend. Andere kosten worden alleen doorberekend als uw plan ook nog kostenverhaalplichtig blijkt te zijn.

Bouwaanvragen zijn kostenverhaalplichtig wanneer ze ingepast worden middels een nieuw omgevingsplan of BOPA én wanneer ze een ‘bouwactiviteit’ betreffen zoals gedefinieerd in [art. 8.13 Omgevingsbesluit](#).

De volgende categorieën kosten kunnen aan u worden doorberekend:

3.1 Plangebonden kosten

Het gaat om:

- Plankosten: ambtelijke inzet nodig eerst voor de beoordeling van het principeverzoek, en bij een positieve beoordeling, voor de verdere behandeling.
- Nadeelcompensatie.
- Direct gerelateerde openbare infrastructuur.

Deze kosten worden per plan berekend, op basis van de specifieke eigenschappen van het

bouwplan, en verhaald via leges en eventueel ook via overeenkomst(en). Ze worden dus niet vastgelegd in dit programma.

3.2 Gebiedsoverstijgende kosten en compensatiebijdragen

Naast de plangebonden kosten verhaalt de gemeente:

- Gebiedsoverstijgende openbare infrastructuur en voorzieningen die meerdere gebieden en wijken dienen, ook die waarin uw initiatief ligt.
- Compensatiebijdrage sociale woningen: wanneer uw initiatief onvoldoende sociale woningen realiseert, brengt de gemeente compensatiebijdragen in rekening om dit tekort elders te compenseren.

Beide bijdragen zijn vastgelegd in onderhavig Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen in de vorm van tarieven die via overeenkomst worden verhaald.

3.3 Soorten overeenkomsten

Er zijn twee verschillende overeenkomsten: ‘intentieovereenkomst’ (IO) en ‘anterieure overeenkomst’ (AO). Bouwaanvragen die kostenverhaalplichtig zijn, krijgen altijd met beide overeenkomsten te maken.

Als uit de toets van uw principeverzoek blijkt dat uw plan niet kostenverhaalplichtig is, dan volstaat met leges en in enkele gevallen een overeenkomst.



4. “Welke kosten moet ik betalen?” – Plangebonden kosten

Hier is kort weergegeven welke plangebonden kosten u kunt verwachten om uw initiatief mogelijk te maken. Ze worden altijd per plan berekend wanneer u uw initiatief indient omdat ze afhankelijk zijn van de specifieke eigenschappen van uw plan.

4.1 Plankosten

Dit zijn de kosten van ambtelijke inzet die nodig is om uw aanvraag te behandelen. Er zijn er twee soorten:

Plankosten voor planologische inpassing

Als de aanvraag niet past in het omgevingsplan moet u eerst een principeverzoek indienen. De legeskosten daarvan zijn op dit moment € 308,40¹ op basis van de [Verordening op de heffing en de invordering van leges 2025](#), te betalen via iDEAL. Bij positieve beoordeling is aanvullend onderzoek en afstemming nodig. Als uit deze beoordeling blijkt dat uw plan kostenverhaalplichtig is, dan brengt de gemeente een aanvullend bedrag in rekening via twee overeenkomsten (de eerder genoemde IO en AO). Deze aanvullende bijdrage wordt

berekend met behulp van [hoofdstuk 13 van de landelijke Omgevingsregeling](#).

Bouwleges bij vergunningverlening

Naast genoemde plankosten voor de planologische inpassing moeten bij vergunningverlening de bouwleges worden betaald, volgens de [Verordening op de heffing en de invordering van leges 2025](#). Dit ongeacht of een bouwplan kostenverhaalplichtig is of niet. De gemeente moet namelijk toetsen of een bouwplan voldoet aan de wettelijke technische eisen (bijvoorbeeld constructie-eisen en brandveiligheid). Voor deze toets brengt de gemeente dus bouwleges in rekening. Als de aanvraag geen vergunning nodig heeft dan zijn geen bouwleges aan de orde en kan deze toets door een private toezichthouder (ook wel kwaliteitsborger genoemd) worden uitgevoerd. Deze private toezichthouder brengt voor zijn werkzaamheden kosten in rekening bij de aanvrager.

4.2 Nadeelcompensatie

Ook kan er sprake zijn van schade die uw plan veroorzaakt bij omliggende eigenaren (ook wel nadeelcompensatie, voorheen planschade, genoemd). Alle plannen die schade veroorzaken worden deze kosten doorberekend via

¹ Art. 2.4.1/c Verordening op de heffing en invordering van leges 2025.

overeenkomst, of ze wel of niet kostenverhaalplichtig zijn.

4.3 Direct gerelateerde openbare infrastructuur

De kosten in openbare infrastructuur die de gemeente maakt uitsluitend om uw initiatief te kunnen realiseren. Per bouwplan wordt gekeken of er vanwege de realisatie van het bouwplan ingrepen in de openbare ruimte nodig zijn. Ze liggen ook bijna altijd binnen uw plan of net daarbuiten. Denk bijvoorbeeld aan de aansluiting op de riolering, op de openbare weg of nodige aanpassingen aan de rotonde om de hoek die alleen uw plan dient. Soms voeren initiatiefnemers deze werkzaamheden zelf uit. Als de gemeente hiervoor kosten moet maken en uw plan blijkt kostenverhaalplichtig te zijn, dan brengt ze de werkelijke kosten in rekening via overeenkomst.

5. “Welke kosten moet ik betalen?” – Tarieven gebiedsoverstijgende kosten

Het gaat hier om investeringen in openbare infrastructuur en voorzieningen binnen de hele gemeentegrens. Deze worden vaak gedaan verder weg van uw bouwplan en zijn een gevolg van de opeenstapeling van veel kleine en grotere nieuwbouwplannen, waaronder uw initiatief. Deze investeringen zijn soms nodig om uw bouwplan te realiseren, en/of om op termijn te voorkomen dat vanwege alle nieuwbouw de ruimtelijke kwaliteit onder druk komt te staan. Bijvoorbeeld een nieuwe weg, maatregelen om de mobiliteit te waarborgen en de verbetering van het groen in de dorpen.

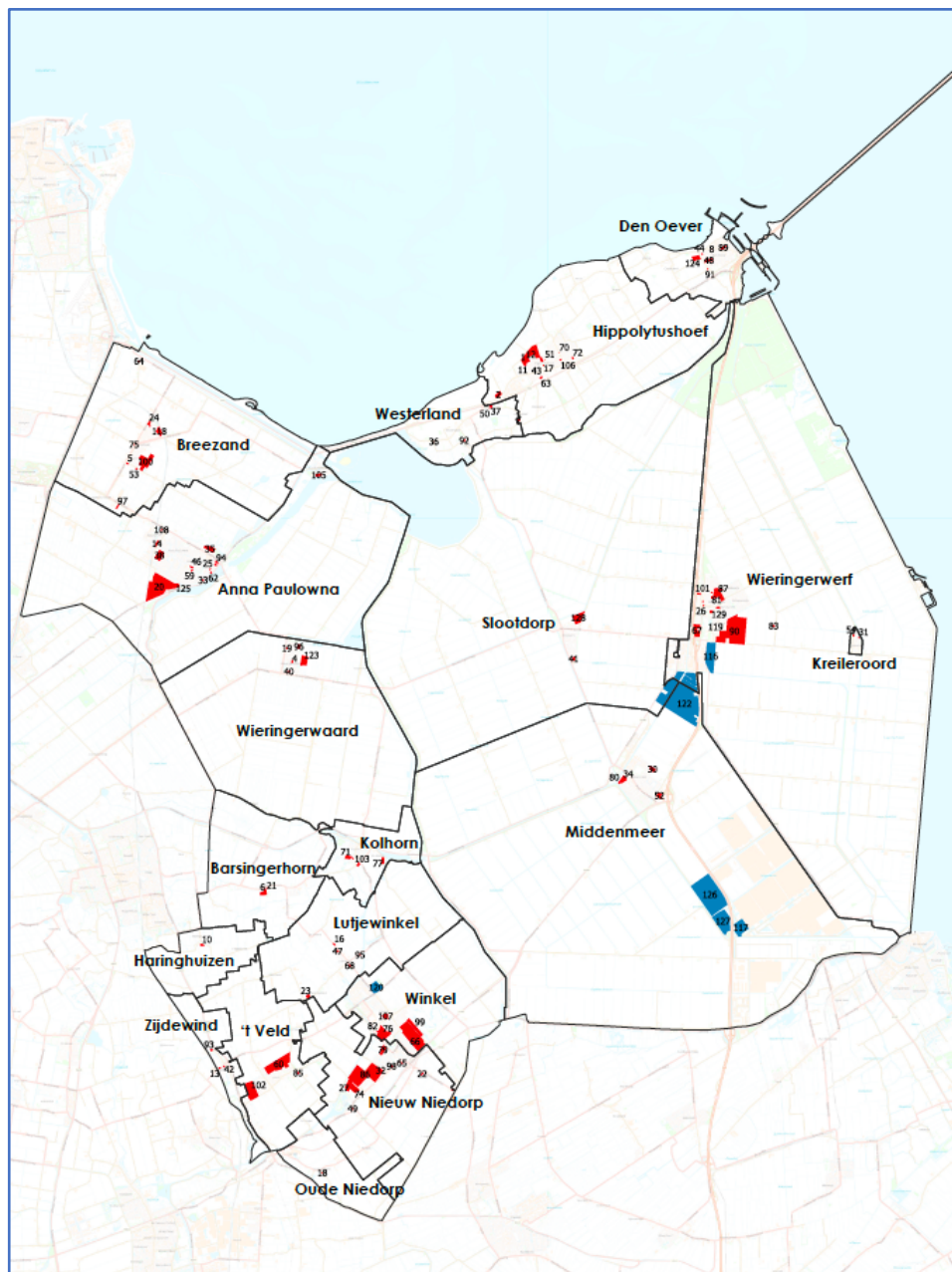
Het gaat tevens om investeringen in herstructureringslocatie Lelypark, waar de gemeente een proportioneel deel van haar financieel tekort doorrekent aan alle plannen in de gemeente.

Deze kosten worden vertaald in tarieven en vastgelegd in onderhoudig programma. Ze bestaan uit een opstelsom van zowel de tarieven regulier kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) alsook de financiële bijdragen (afd. 13.7 Ow). Deze tarieven zijn alleen van toepassing op de kostenverhaalplichtige plannen.

Deze tarieven zijn anders per kerngebied omdat elke kern anders profiteert van elke investering (zie tabel voor de tarieven prijspeil 1-1-2026 en kaart met de kernen). Omdat er een investering is die grotendeels buiten dit programma om wordt doorberekend aan bouwplan Oosterterp, is het tarief hier iets lager dan in de rest van Wieringerwerf (hiermee wordt dubbele belasting voorkomen). Alle tarieven worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de CBS consumentenprijsindex (CPI 2025 = 100). In totaal gaat de gemeente hiermee circa € 11,6 miljoen (op prijspeil 1-1-2026) verhalen op alle kostenverhaalplichtige nieuwbouwplannen, zowel gemeentelijke als private plannen.

TARIEVEN GEBIEDSOVERSTIJGENDE KOSTEN (REGULIER KOSTENVERHAAL + FINANCIËLE 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 | € 13,85 | € 29,69 | € 45,52 | € 29,69 | € 45,52 | € 55,42 | € 1,98 | € 1,98 | € 21,77 | € 0,00 | € 0,00 |
| Bouwlocatie Oosterterp (nr 90), 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 | Nr. Grote woningbouw locaties | Woningen |
|----------------------------------|----------|---------------------------------|----------------|
| 1 Locatie Kinderopvang | | 67 Terpweg | 120 |
| 2 Koningsweg 100 | 5 | 68 Mientweg 46 | 1 |
| 4 Locatie Santekraam | | 69 Dirk Burgerstraat 12 | 3 |
| 5 Wallerweg nabij 27 | 1 | 70 Slingerweg 79 | 1 |
| 6 Heerenweg 128 | 11 | 71 Tiny Houses | |
| 7 Westerklijf 28 | 1 | 72 De Weel 97 | 3 |
| 8 Hofstraat 39-41 | 2 | 74 Westerweg Zuid | |
| 10 Muggenburgerweg 2-4 | 7 | 75 Koningsweg 1 | 3 |
| 11 Locatie Marske | | 76 DahliaPark | 200 |
| 12 Hippolytushoef Noord | | 77 Plan De Strook | 6 |
| 13 Zandweg | 1 | 78 Verbindingsweg 2-4 | 60 |
| 14 Spoorringel (NW360) | 64 | 79 De Nieuwe Buurt (Erf-Goed) | 53 |
| 16 Weerweg 104 | 2 | 80 Kerkring 1 | 18 |
| 17 Hoofdstraat 5 | 5 | 81 Knarrehof | 33 |
| 18 Zuiderweg (tegenover 12) | 5 | 82 Dorpsstraat 6 | 2 |
| 19 Molenweg nabij 50 | 1 | 83 Zeugweg 11 | |
| 20 Randweg 300 | | 85 Koggeweg 4 | 5 |
| 21 Heerenweg 144 | 10 | 86 Oostenweg Westerweg | 390 |
| 22 Ooievaarsweg 6 Klooster 1 | 4 | 87 Lelypark | 83 |
| 23 Wateringskant 1 | 1 | 89 Laan Bloys van Treslong | 34 |
| 24 Burg. Lovinkstraat 62-64 | | 90 Oosterterp | 1000 |
| 25 Burg. Mijnliefstraat 31-41 | 2 | 91 Gesterweg 18 | 1 |
| 26 De Maaier 15 | | 92 Waterweg 1 | 1 |
| 27 Recreatiekavel Westerweg Zuid | | 93 Havenstraat 127 | 1 |
| 29 Oude Locatie Lidl | 6 | 94 Smidsweg 8 | 14 |
| 30 Volkstuinen Noord | 60 | 95 Mientweg 66a | 1 |
| 31 Drie kavels Bollenstraat | 3 | 96 De Hoop Fase 4 | 24 |
| 32 Oosterweg Tiny Houses | 11 | 97 Molenvaart 421 de Samenvaart | 11 |
| 33 Burg. Mijnliefstraat 88-98 | 5 | 98 Dorpsstraat 20-34 | 14 |
| 34 Torenstraat Havenstraat | 110 | 99 Limmerschouw Noord | 120 |
| 35 Polderpark 41 | | 100 Groenhof | 59 |
| 36 Westerlanderweg 25a | 1 | 101 De Triangel | 20 |
| 37 Hollebalgweg 4a | 2 | 102 Zoekgebied 't Veld West | |
| 38 Bshof Zuid laatste deel | 85 | 103 Westfriesdijk 158a | 2 |
| 39 Kremersweg 18 | | 105 ZAP Locatie 44 | |
| 40 Paludanusweg | 12 | 106 Slingerweg 96-98 | 6 |
| 41 De Meertuin 24 | | 107 Dorpsstraat 47 | 44 |
| 42 Zandweg 10 en 10B | 2 | 108 De Polderei | 13 |
| 43 Butterhoek 5 | 5 | 118 Van Lierop Gronden | 50 |
| 44 De Kule | 12 | 119 Oosterterp west | 70 |
| 46 G.C. van Balen Blankenstraat | 24 | 123 Sport Oost | 70 |
| 47 Weerweg (tegenover 70) | 6 | 124 Martekrogt | 70 |
| 48 Camping de Gest | 29 | 125 Hoek van het sportcomplex | 60 |
| 49 Terdiekerweg (Schulpertuin) | 8 | 128 Flexlocatie Sport Oost | |
| 50 Hollebalgweg 3 | | 129 Don Bosco | |
| 51 Nieuwstraat 18 | 1 | | |
| 52 Locatie Meliora | | | |
| 53 Wallerweg 15 A | 2 | Nr. Bedrijventerrein | Hectare |
| 54 Zes kavels Korenstraat | 6 | 116 De Stek Oost | 15,6 |
| 56 Ooievaarsweg 23 | 3 | 117 Flevoweg | 9,4 |
| 59 Sportlaan 36 (Triplo) | 11 | 120 Winklerzand | 6,0 |
| 60 't Veld noord fase 2 en 3 | 305 | 121 Motercross terrein | 24,3 |
| 61 Logersplein 3 | 12 | 122 Robbenplaat | 88,9 |
| 62 Smidsweg 63 (Bouwmarkt) | 12 | 126 Deelgebied B1 | 51,9 |
| 63 Locatie Henricus | | 127 Het Venster | 18,0 |
| 64 Balgweg 101 | 1 | | |
| 65 Dorpsstraat 9 | 6 | | |
| 66 Limmerschouw | 280 | | |

6. “Welke kosten moet ik betalen?” – Compensatiebijdrage sociale huurwoningen

In Hollands Kroon is de norm voor sociale huur op dit moment 30% van het totaal aantal wooneenheden ([Woonvisie Hollands Kroon uit 2024](#)). De norm geldt ook voor particuliere initiatieven. Zie deze woonvisie en eventuele uitwerkingen of actualisaties ervan voor het actueel percentage.

Wanneer plannen niet voldoen aan dit percentage, wordt een afdracht voorgeschreven aan een vereveningsfonds. Dit is bedoeld als een verplichting die initiatiefnemers hebben in de situaties dat de gemeente op basis van het beleid tot de conclusie komt dat ze minder dan het verplicht percentage mogen realiseren. Dit los van de vraag of het plan wel of niet kostenverhaalplichtig is, alle plannen die onvoldoende sociale woningen realiseren moeten deze compensatiebijdrage betalen.

Alle bijdragen worden gestort in het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw. Met dit geld gaat de gemeente elders extra sociale huurwoningen (laten) realiseren. Op dit moment is dit Lelypark Wieringermeer, waar de gemeente circa extra 22 sociale huurwoningen van corporaties mogelijk maakt (extra ten opzichte van het minimaal verplicht 30%). Het tekort dat de gemeente draagt in deze locatie om deze huurwoningen te mogelijk te maken, is € 63.667 per extra eenheid bovenop het minimaal verplicht percentage. Dit is een maximaal bedrag, en de gemeente heeft ervoor gekozen om vooralsnog een bijdrage van

€ 40.000 te vragen. Het doel van deze lagere bijdrage is hiermee nieuwbouw te stimuleren. In toekomstige actualisaties van dit Programma KV vindt een nadere beoordeling plaats over de hoogte van deze compensatiebijdrage.

Nieuwbouwplannen die onvoldoende sociale huurwoningen realiseren en waar de gemeente afkoop een optie vindt, wordt per ontbrekende eenheid dus gevraagd € 40.000 te storten in dit vereveningsfonds (prijspeil 1-1-2026). Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de CBS consumentenprijsindex (CPI 2025 = 100).

Deze compensatiebijdrage wordt ook in decimalen berekend: bijvoorbeeld als een plan 0,3 eenheden ontbreekt, dan draagt het € $40.000 \times 0,3$ aan dit vereveningsfonds (€ 12.000).

7. Uitgangspunten en gemaakte keuzes

De tarieven gebiedsoverstijgend en compensatiebijdrage zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten en keuzes (zie bijlage 1 ‘Onderbouwing’ voor meer details):

- Deze nota wordt vastgesteld als programma van de Omgevingsvisie, hiermee wordt de nodige juridische dekking geboden om kosten door te rekenen via zowel het regulier kostenverhaal (afd. 13.6 Ow) alsook de financiële bijdrage (afd. 13.7 Ow).

- Dit programma vormt het vereveningsfonds zoals bedoeld in de Omgevingsverordening NH2022².
- Alleen het zekere deel van bestedingen worden verhaald: de gemeente verhaalt alleen dat deel van de kosten die met zekerheid wordt uitgevoerd. Ook verhaalt de gemeente geen onderhoud- of beheerskosten. Voor de compensatiebijdrage verhaalt de gemeente het reëel tekort dat ze draagt om de ontbrekende sociale huurwoningen te compenseren.
- Alle kosten die verhaald worden op basis van dit programma voldoen aan alle wettelijke eisen om publiekrechtelijk te worden verhaald. De gemeente streeft naar onderhandeld (vrijwillig) kostenverhaal, maar als niet tot overeenstemming wordt gekomen tussen partijen kan de gemeente het publiekrechtelijk spoor in werking zetten.
- De ontvangen bijdragen zijn gelabeld voor de investeringen die opgenomen zijn in Bijlage 2. Ze worden niet besteed aan andere zaken dan deze investeringen.
- De gemeente ziet voorlopig af van de mogelijkheid om een evenredig deel van de bouwkosten van scholen en sportgebouwen te verhalen (circa € 13,3 miljoen). De 'grondkosten' (de bouw- en woonrijpe kavels die nodig zijn om deze voorzieningen te realiseren) worden wel verhaald.
- Alle kostenverhaalplichtige plannen worden gelijk behandeld:
 - Zowel particuliere als gemeentelijke plannen waar het kostenverhaal niet is uit onderhandeld of waar nog geen vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie is, worden gelijk behandeld. Partijen die bouwen op uitgiftekavels van gemeentelijke grondexploitaties zijn uitgezonderd van betaling, hier is de bijdrage kostenverhaal reeds verdisconteerd in de grondprijs.
- Zowel grote als kleine plannen: alle kostenverhaalplichtige plannen betalen mee, ook de kleine.
- De gemeente ziet voornamelijk af van de mogelijkheid om het tarief financiële bijdrage te vragen aan de niet-kostenverhaalplichtige plannen die passen onder [art. 8.20 Omgevingsbesluit](#) (bv parkeer- en evenemententerreinen, windparken, zonne-akkers of de omzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen, aanleg campings en paardenbakken, ze liggen vooral in het buitengebied). Wanneer er echter zulke initiatieven zijn met een grotere impact zal de gemeente heroverwegen wél een financiële bijdrage te vragen.
- De tarieven gebiedsoverstijgend zijn hoger bij functies die meer kunnen betalen: elke functie heeft een wegingsfactor gerelateerd aan de residuele grondprijs, hiermee zijn de tarieven hoger voor de meest winstgevende functies.
- Alle gebiedsoverstijgende tarieven en compensatiebijdragen zijn prijspeil 1-1-2026 en worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de CBS consumentenprijsindex (CPI 2025 = 100).
- Sociale huurwoningen van corporaties, openbare maatschappelijke niet commerciële infrastructuur en gebouwde

² [Artikel 6.19a, lid 7 Omgevingsverordening NH2022](#).

parkeerruimte zijn vrijgesteld van de tarieven gebiedsoverstijgend.

- Hollands Kroon kan macroaftopping toepassen op het kostenverhaal als de ontwikkelaar kan aantonen dat er onvoldoende opbrengst zit in zijn plan om een volledige bijdrage te betalen én de gemeente doorgang van dit plan in het maatschappelijk belang acht. Macroaftopping is dus geen automatisme.

8. Uitgangspunt inbrengwaarde grond in publiekrechtelijk kostenverhaal: WOZ- waarde

Hollands Kroon benut de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Een daarvan betreft de manier waarop de inbrengwaarde van grond in het publiekrechtelijk kostenverhaal berekend wordt.

In art. 8.17 Omgevingsbesluit is opgenomen dat gemeenten nog steeds de onteigeningsprincipes mogen hanteren om de inbrengwaarde van grond te berekenen (middels taxaties), net zoals onder de Wro, maar dat gemeenten ook de WOZ-waarde mogen hanteren. Deze keuzevrijheid is nieuw t.o.v. de Wro. Als de gemeente de WOZ-waarde gebruikt, is er geen behoefte aan taxaties. Ook geeft de WOZ-waarde een meer accuraat beeld van de waarde van de huidige functies en gebouwen dan taxaties die gebaseerd zijn op de onteigeningsprincipes.

³ Bruto vloeroppervlakte (bvo) is de totale vloeroppervlakte van een gebouw, gemeten aan de

Om deze redenen gaat Hollands Kroon in geval van het publiekrechtelijk verhalen van kosten de inbrengwaarde van grond baseren op de WOZ-waarde wanneer deze beschikbaar is.

9. Voorbeeldberekening

Hieronder wordt voor een voorbeeldig bouwplan de totale kostenverhaalbijdrage berekend: plangebonden kosten, gebiedsoverstijgende kosten en de compensatiebijdrage sociale woningen.

Het betreft een bouwplan waarin het volgende programma wordt gerealiseerd:

- 350 m² bvo³ sociale corporatie huurwoningen (6 eenheden),
- 450 m² bvo huur midden € 900-1.185 per maand (8 eenheden),
- 500 m² bvo huur meer € 1.185 (6 eenheden),
- 400 m² bvo koop € 250.000-350.000 (4 eenheden),
- 600 m² bvo koop meer dan € 350.000 (4 eenheden),
- Het gaat om in totaal 28 woningen,
- 440 gebouwde parkeerplaatsen onder de woningen (22 eenheden),
- 200 m² bvo gemeentelijk buurtcentrum en
- 200 m² bvo winkelruimte in de begane grond.

Dit plan is kostenverhaalplichtig omdat het niet past in het omgevingsplan waardoor deze gewijzigd moet worden, en omdat het betreft een bouwactiviteit zoals gedefinieerd [art. 8.13 Omgevingsbesluit](#).

buitenzijde van de muren en inclusief alle overdekte ruimtes op alle verdiepingen.

Op basis van de op dit moment geldende woonvisie moet de grondexploitant 8,4 sociale huurwoningen realiseren (30% van 28). Hij realiseert echter alleen 6 eenheden. Hij realiseert dus 2,4 sociale huurwoningen minder dan op basis van de woonvisie zou moeten. De gemeente stemt in met dit lager sociale woningbouwprogramma, op voorwaarde van een financiële afdracht.

De totale bijdrage wordt berekend alsof het plan gesitueerd is in de kern Wieringerwerf, Anna Paulowna en Kreileroord, alles prijspeil 1-1-2026. Voor de plangebonden kosten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De bouwleges worden pas bij de vergunningaanvraag berekend,
- De plankosten planologische inpassing zijn € 85.000, berekend op basis van hoofdstuk 13

van de Omgevingsregeling (dit is bovenop de € 308,40 die de initiatiefnemer al heeft betaald voor zijn principeverzoek),

- Voor de nadeelcompensatie wordt een betalingsplicht afgesproken als er in de toekomst claims van omliggende eigenaren worden toegekend,
- Het plan vergt de aanpassing van een rotonde om de hoek die alleen van dienst is voor dit plan, en welke € 50.000 euro gaat kosten aan de gemeente.

Zie hieronder de berekening van de kosten die de initiatiefnemer zal moeten betalen.

VOORBEELD BEREKENING DOOR TE REKENEN KOSTEN AAN INITIATIEFNEMER BOUWPLAN

| | Programma | Plan ligt in Wieringerwerf (niet in bouwlocatie Oosterterp) | | 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 | € 29,69 | € 13.360 | € 23,25 | € 10.463 | € 25,19 | € 11.336 |
| Huur meer dan 1185 (m2bvo) | 500 | € 45,52 | € 22.761 | € 35,65 | € 17.826 | € 38,63 | € 19.313 |
| Koop 250-350.000 (m2 bvo) | 400 | € 45,52 | € 18.209 | € 35,65 | € 14.261 | € 38,63 | € 15.450 |
| Koop meer dan 350.000 (m2 bvo) | 600 | € 55,42 | € 33.251 | € 43,40 | € 26.041 | € 47,02 | € 28.214 |
| Gebouwde parkeerplaatsen onder woningen (m2 bvo) | 440 | € 0,00 | € 0 | € 0,00 | € 0 | € 0,00 | € 0 |
| Gemeentelijk buurtcentrum (m2 bvo) | 200 | € 0,00 | € 0 | € 0,00 | € 0 | € 0,00 | € 0 |
| Winkelruimte (m2 bvo) | 200 | € 21,77 | € 4.354 | € 17,05 | € 3.410 | € 18,47 | € 3.695 |
| Totaal gebiedsoverstijgende kosten | | | € 91.936 | | € 72.001 | | € 78.008 |
| Totale bijdrage | | | € 322.936 | | € 303.001 | | € 309.008 |
| Macroaftopping (korting) | | | € 0 | | € 0 | | € 100.000 |
| Te betalen door grondexploitant | | | € 322.936 | | € 303.001 | | € 209.008 |



Waarom een Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen?

Voor initiatieven die niet binnen het omgevingsplan passen worden kosten gemaakt door de gemeente. Welke deze kosten zijn, en de wijze waarop ze verhaald worden, wordt toegelicht in dit programma.

U wilt bouwen, maar uw initiatief past niet binnen het geldende omgevingsplan? De gemeente beoordeelt uw initiatief en kan onder voorwaarden meewerken aan een nieuw ruimtelijk kader om uw initiatief mogelijk te maken. Hierbij kijkt de gemeente of en hoe uw plan bijdraagt aan haar ambities, neergelegd in haar beleid. Zo heeft de gemeente onder andere beleid voor betaalbaar wonen, groen, parkeren en mobiliteit.

Verder is een belangrijke voorwaarde dat goed geregeld is dat de kosten die de gemeente maakt voor uw initiatief aan u worden doorberekend. De gemeente is verplicht deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Vandaar de term kostenverhaal. Hoe dat in zijn werk gaat en welke kosten u moet betalen kunt u lezen in dit programma.