

Raadsvergadering: 27 januari 2026

Onderwerp: Programma Kostenverhaal 2026

Portefeuillehouder: R. Boere

Datum: 2 december 2025

Korte samenvatting

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met de Programma Kostenverhaal 2026. Dit programma vormt, als uitwerking van de Omgevingswet en het gemeentelijk grondbeleid, een solide kader voor het verhalen van kosten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt voorgesteld een bestemmingsreserve te openen voor de verevening van sociale woningbouw, zodat bijdragen kunnen worden ingezet voor locaties die meer dan 30% sociale woningen realiseren en voor 34% voor ontwikkelingen in het buitengebied. Ook wordt voorgesteld een bestemmingsreserve te openen voor bijdragen aan ruimtelijke investeringen, waarmee verbeteringen van het infrastructurele netwerk kunnen worden gefinancierd.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met het Programma Kostenverhaal 2026;
2. In te stemmen met het openen van een Bestemmingsreserve voor de verevening sociale woningbouw;
3. In te stemmen met het openen van een Bestemmingsreserve voor een bijdrage ruimtelijke investeringen in infrastructuur

Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht gegaan, waarmee het omgevingsrecht ingrijpend is veranderd en een nieuw kostenverhaalstelsel is ingevoerd. Om hierop aan te sluiten en onze ruimtelijke ambities te realiseren, heeft de gemeente Krimpenerwaard in 2024 de Nota Grondbeleid vastgesteld. Een verdere uitwerking van deze nota vindt plaats in de nu voorliggende Programma Kostenverhaal 2026. Dit programma vormt een stevig juridisch en financieel kader voor het verhalen van gemeentelijke kosten op initiatiefnemers van ruimtelijke projecten en sluit daarnaast aan bij onze bredere woonvisie. Hiermee borgen wij onze wettelijk taak om de gemeentelijke kosten van gebiedsontwikkeling te verhalen en maken investeringen in infrastructuur en de bouw van voldoende sociale huurwoningen.

Het Programma Kostenverhaal biedt een transparant en juridisch onderbouwd proces voor kostenverhaal, waarmee de gemeente financiële risico's beperkt en initiatiefnemers duidelijkheid krijgen. Voor alle betrokkenen van woningcorporaties en ontwikkelaars tot de gemeenteraad geeft het programma een helder overzicht van kosten en verplichtingen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarnaast wordt in het programma de bestemmingsreserve sociale woningbouw (in de Nota Grondbeleid en de Woonvisie aangeduid als vereveningsfonds) verder uitgewerkt. Deze reserve maakt het mogelijk bijdragen uit projecten die niet voldoen aan de gestelde percentages sociale woningbouw in te zetten voor projecten die meer dan 30% sociale woningen binnen de kernen en 34% buiten de kernen realiseren. Daarmee kunnen de gemeentelijke doelen voor sociale woningbouw op een transparante en effectieve manier worden ondersteund.



Ook zorgt het Programma Kostenverhaal ervoor dat de investeringen in het bovenliggende wegennet, die noodzakelijk zijn om de toevoeging van 4.000 woningen mogelijk te maken, evenredig worden verdeeld over de verschillende ontwikkelingen.

Beoogd resultaat

Een transparant en juridisch goed onderbouwd kostenverhaalproces dat voldoet aan de wettelijke verplichtingen van de Omgevingswet, waarmee de gemeente haar taak borgt om de kosten van gebiedsontwikkeling te verhalen en tegelijkertijd investeert in infrastructuur en voldoende sociale huurwoningen.

Argumenten

1.1 Door het vaststellen van het Programma Kostenverhaal wordt voldaan aan de genoemde beleidsuitgangspunten 3, 4, 5 en 6 van de Nota Grondbeleid 2024

Het Programma Kostenverhaal voldoet aan de beleidsuitgangspunten uit de Nota Grondbeleid. Bij faciliterende projecten wordt altijd een anterieure overeenkomst afgesloten, en bij grotere ontwikkelingen wordt in een vroeg stadium ook een intentieovereenkomst getekend (Beleidsuitgangspunt 3). Door de vaststelling van het programma Kostenverhaal bevatten deze anterieure overeenkomsten voortaan niet alleen afspraken over de dekking van gemeentelijke plankosten, maar ook bijdragen voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal bouwen, zoals vastgelegd in het Programma Kostenverhaal (Beleidsuitgangspunt 4). Voor kleinere initiatieven, zoals projecten tot 10 woningen, geldt een vaste bijdrage (Beleidsuitgangspunt 5). Het kostenverhaal vindt plaats volgens de richtlijnen van het Programma Kostenverhaal (Beleidsuitgangspunt 6).

1.2 Met de vaststelling van het Programma Kostenverhaal wordt voldaan aan de Wettelijke Verplichting tot Kostenverhaal

Door het vaststellen van het Programma Kostenverhaal voldoet de gemeente aan haar wettelijke verplichting om gemaakte kosten te verhalen op initiatiefnemers van projecten. Dit programma zorgt ervoor dat de gemeente deze kosten structureel kan verhalen, waardoor financiële risico's bij faciliterende projecten worden verminderd.

1.3 Het Programma Kostenverhaal biedt de initiatiefnemers duidelijkheid

Het Programma Kostenverhaal biedt initiatiefnemers helderheid over het proces en de bijbehorende kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een ruimtelijk besluit vereist is. In het programma staat beschreven welke stappen nodig zijn, welke kosten aan het proces zijn verbonden, en wanneer deze kosten moeten worden voldaan. Dit biedt initiatiefnemers vooraf helderheid in de financiële bijdrage, welke vanuit de gemeente wordt gevraagd.

1.4 Raad betrokken bij kaderstelling en financiële besluitvorming

In het Programma Kostenverhaal is nieuw kaderstellend beleid opgenomen, waardoor vaststelling door de gemeenteraad noodzakelijk is. Dit nieuwe beleid omvat het werken met vereveningslocaties voor sociale woningbouw en de daarbij behorende financiële systematiek. Daarnaast bevat het Programma Kostenverhaal een financiële bijdrage voor infrastructuur, inclusief de bijbehorende financiële uitwerking. Hoewel in het vastgestelde Grondbeleid al een voorschot wordt genomen op deze werkwijze, is de daarin gehanteerde methodiek nog gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening. De nieuwe methodieken in het Programma Kostenverhaal sluiten aan op de Omgevingswet en gaan uit van andere grondslagen en uitgangspunten.

2.1 Verevening biedt flexibiliteit bij kleinschalige woningbouwprojecten

Door het inzetten van een vereveningsinstrumentarium wordt bijgedragen aan de uitvoering van de Woonvisie 2023. Met de vaststelling van het Programma Kostenverhaal wordt specifiek voldaan aan Actiepunt 5 van de Woonvisie, voor de oprichting van een bestemmingsreserve sociale woningbouw. Deze bestemmingsreserve



maakt het mogelijk dat ontwikkelingen zonder sociale woningbouw kunnen bijdragen aan projecten die meer dan 30% sociale woningen realiseren binnen de kern en 34% buiten de kern. Dit is belangrijk om flexibiliteit te bieden aan kleine ontwikkelingen waarbij redelijkerwijs geen sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Bijvoorbeeld de realisatie van één woning.

2.2 Een bestemmingsreserve sociale woningbouw biedt inzicht en overzicht

Door een aparte reserve voor de afdrachten voor sociale woningbouw te openen, kan jaarlijks nauwkeurig worden bijgehouden welke bijdragen en onttrekkingen plaatsvinden. Deze reserve maakt de afdrachten van projecten aan de reserve inzichtelijk en biedt de mogelijkheid om gericht middelen toe te wijzen aan projecten met meer dan 30% sociale woningbouw binnen de kernen en 34% in het buitengebied. Zo kan in de totale ontwikkelingsvoorraad het streefpercentage van 30% sociale woningbouw worden gewaarborgd.

2.3 Woningbouwcorporaties stappen (in de praktijk) pas in vanaf 20 sociale huurwoningen

Verevening is mogelijk bij woningbouwontwikkelingen tot 60 woningen binnen de kern en tot 66 woningen buiten de kern. Ontwikkelingen die boven deze aantallen uitkomen, kunnen geen gebruik maken van verevening en moeten het volledige aandeel sociale woningbouw zelf realiseren. Deze grens sluit aan bij de praktijk van woningcorporaties. Zij stappen in bij projecten vanaf 20 woningen; bij kleinere projecten is dit lastiger. Daarom geldt bij projecten van 11 tot 60/66 woningen een inspanningsverplichting om samen met een woningcorporatie sociale woningen te realiseren. Dit onderbouwt de keuze om de vereveningsgrens bij 60/66 woningen te leggen.

3.1 Een bijdrage voor ruimtelijke investeringen zorgt voor dat initiatiefnemers ook een bijdrage leveren voor het infrastructurele netwerk.

De gemeente heeft onderzocht wat de effecten zijn van de autonome groei, de groei door gebiedsontwikkelingen buiten de gemeente en de toevoeging van 4.000 woningen binnen de Krimpenerwaard. Uit dit onderzoek blijkt dat het infrastructurele netwerk op meerdere punten onder druk komt te staan. Om deze knelpunten op te lossen zijn investeringen noodzakelijk, waarbij initiatiefnemers circa 15% (op basis van de verhouding bestaande bouw / nieuwbouw) van de totale kosten bijdragen.

3.2 Een gedeelte van de 4.000 woningen is al gerealiseerd.

Voor de woningen die al zijn gerealiseerd, of waarvoor wel een anterieure overeenkomst is getekend maar nog geen bijdrage in rekening is gebracht, is het niet meer mogelijk om deze bijdrage alsnog te heffen. Hierdoor blijft een deel van de verwachte opbrengsten, die nodig zijn voor de gebiedsoverstijgende infrastructuur, uit. Dit verlies kan worden beperkt door het Programma Kostenverhaal zo spoedig mogelijk vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1 Er is nog geen jurisprudentie over de toepassing van kostenverhaal onder de Omgevingswet

Er is momenteel geen jurisprudentie beschikbaar over de toepassing van de Omgevingswet op het gebied van kostenverhaal. Aangezien de Omgevingswet pas sinds 1 januari 2024 van kracht is, ontbreekt het aan concrete rechtszaken en uitspraken die de juridische interpretatie en uitvoering hiervan verder invullen. Echter, de kans dat dit gebeurt is klein omdat de gemeente de voorkeur geeft aan het privaatrechtelijke spoor en via de anterieure overeenkomst met de partijen tot overeenstemming komt.

1.2 Niet alles wordt geregeld in het Programma Kostenverhaal

Het Programma Kostenverhaal biedt in de meeste situaties een volledige oplossing, maar het is mogelijk dat er situaties ontstaan waarin de nota geen uitsluitsel biedt. In dergelijke gevallen zal per situatie een specifieke beoordeling plaatsvinden om tot de beste oplossing te komen, waarbij zowel de belangen van de gemeente als die van de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling zorgvuldig worden afgewogen. Dit wordt bij het ruimtelijk besluit toegelicht aan de gemeenteraad.



1.4 Mogelijke effecten op de legesverordening

Op basis van het Programma kostenverhaal is onderzocht of aanpassingen in de legesverordening noodzakelijk zijn. Uit het onderzoek bleek dat dit niet nodig is.

1.5 Het Programma Kostenverhaal is nog niet publiekrechtelijk geborgd

Door het vaststellen van het Programma Kostenverhaal is het kostenverhaal binnen de Krimpenerwaard privaatrechtelijk geborgd en kan het gebruikt worden bij het sluiten van anterieure overeenkomsten. Voor de publiekrechtelijke borging moet het Programma Kostenverhaal nog door het college als Omgevingsprogramma worden vastgesteld en worden opgenomen in het Omgevingsplan met Kostenverhaalsregels. Dit kan pas plaatsvinden nadat het kostenverhaal eerst is vastgesteld door de gemeenteraad.

2.1 Risico van onevenredige spreiding sociale huurwoningen over Krimpenerwaard

Het bieden van de mogelijkheid om een tekort aan sociale huurwoningen binnen een woningbouwproject te verevenen, geeft zowel de gemeente als initiatiefnemers de flexibiliteit om tot haalbare projectplannen te komen. Deze flexibiliteit brengt echter het risico met zich mee dat initiatiefnemers verevening gaan verkiezen boven het daadwerkelijk realiseren van sociale huurwoningen, omdat dit in sommige gevallen eenvoudiger of goedkoper is. Hierdoor kan een onevenredige spreiding van sociale huurwoningen binnen de gemeente ontstaan. Dit risico wordt op meerdere manieren ondervangen. Allereerst wordt de bijdrage aan de investeringsreserve sociale woningbouw gebaseerd op de reële extra kosten van het realiseren van sociale huurwoningen op een andere locatie. Daarmee wordt voorkomen dat verevenen financieel aantrekkelijker wordt dan bouwen. Daarnaast geldt een inspanningsverplichting tot 60 woningen om het project aan te bieden aan een woningcorporatie, zodat deze de sociale huurwoningen kan afnemen en realisatie binnen het project wordt bevorderd. Verder wordt verevening alleen toegestaan bij woningbouwprojecten tot 60 woningen buiten de kern en tot 66 woningen binnen de kern. Op die manier is er voor kleine projecten zoals één woning of één straat flexibiliteit, terwijl er in grote projecten voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

3.1 Risico van stapeling van ambities en financiën

Een initiatiefnemer die start met een gebiedsontwikkeling moet een naast de verschillende beleidsambities ambities van de gemeente Krimpenerwaard, wettelijk kostenverhaal ook een bijdrage leveren aan de bovenliggende infrastructuur. Dit kan leiden dat de initiatiefnemer geen rendabele businesscase heeft en zicht terugtrekt. Dit risico is ondervangen door enerzijds de wetgever dit aangeeft dat er niet meer kosten verhaald mogen worden dan er opbrengsten zijn. Anderzijds kan het college besluiten om op een financiële bijdrage af te wijken als daar onderbouwde redenen toe zijn.

Financiën

Het Programma Kostenverhaal biedt de gemeente een duidelijk handvat om samen met partners te investeren in gebiedsoverstijgende infrastructuur en de realisatie van sociale huurwoningen. Daarnaast zorgt het programma ervoor dat de financiële risico's voor de gemeente bij faciliterende gebiedsontwikkelingen worden beperkt.

Het Programma Kostenverhaal en de bestemmingsreserve voor zowel de sociale woningbouw, als de bijdrage ruimtelijke investering hebben een saldo neutrale werking. Voor de mogelijkheid tot verevening van sociale woningbouw moet een bestemmingsreserve worden ingesteld, waarin de afdrachten van initiatiefnemers die niet voldoen aan de 30%-norm voor sociale woningbouw worden gestort binnen de kernen en 34% in het buitengebied. De middelen uit deze reserve kunnen vervolgens worden ingezet om locaties te ondersteunen die meer dan 30 of 34% sociale woningbouw realiseren, of om tekorten aan sociale huurwoningen elders in de gemeente te compenseren.



De bestemmingsreserve sociale woningbouw heeft als doel de realisatie van voldoende sociale huurwoningen te waarborgen, ook wanneer afzonderlijke projecten hier niet volledig aan kunnen voldoen. De reserve wordt gevuld met financiële bijdragen uit ruimtelijke ontwikkelingen die de sociale woningbouwnorm niet halen. De maximale omvang wordt bepaald op basis van de geschatte kosten voor het realiseren van de benodigde woningen op vereveningslocaties. De looptijd sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie en wordt periodiek herzien, zodat de beschikbare middelen tijdig en doelgericht kunnen worden ingezet. Deze werkwijze biedt een juridisch en financieel solide basis voor een transparante en effectieve inzet van de reserve.

De bestemmingsreserve ruimtelijke ontwikkeling wordt eveneens gevuld met bijdragen uit ruimtelijke ontwikkelingen. Hieruit kunnen investeringen in noodzakelijke infrastructurele maatregelen worden gefinancierd. De bijdrage is gemaximeerd op het percentage tussen de verhouding bestaande bouw en nieuwbouw, in dit geval 15%.

Juridische zaken

Het Programma Kostenverhaal 2026 is opgesteld op basis van de Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Omgevingsregelingen en Algemene Maatregelen Van Bestuur die daar betrekking op hebben.

Participatie en extern overleg

In de voorbereiding voor het opstellen van het Programma Kostenverhaal is er gesproken met een drietal ontwikkelaars en twee woningbouwcorporaties. De bevindingen hiervan zijn gedeeld tijdens de beeldvormende vergadering van 24-09-2024.

Vervolgtraject en uitvoering

Na besluitvorming treedt het Programma Kostenverhaal 2026 direct in werking en kan het gebruikt worden voor anterieure overeenkomsten. Voor de publiekrechtelijke borging moet het college het Programma Kostenverhaal vaststellen als Omgevingsprogramma en opnemen in het Omgevingsplan met kostenverhaalsregels.

Bijlagen

1. Het Programma Kostenverhaal 2026
2. Formulieren openen Reserves

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van inzake Programma Kostenverhaal 2026

gelet op

Besluit:

1. In te stemmen met het Programma Kostenverhaal 2026 met verwerking van de volgende twee wijzigingen (A26-003):

A. Vrijstelling voor optoppen, herontwikkeling en splitsen bij kleinschalige woningbouw

Het optoppen van bestaande gebouwen met woningen tot en met 11 woningen, alsmede de herontwikkeling van een bestaand gebouw naar woningen met een maximum van 11 woningen, alsmede het splitsen van een woning, wordt vrijgesteld van financiële bijdragen, zowel:

- a. voor ruimtelijke investeringen, als
- b. voor de reserve sociale woningbouw.

B. Vrijstelling bijdrage sociale vereveningsreserve tot en met 3 woningen

Woningbouwinitiatieven tot en met 3 woningen worden vrijgesteld van het doen van een bijdrage voor de sociale vereveningsreserve. Deze vrijstelling wordt per woningbouwinitiatief slechts 1 maal verleend.

2. In te stemmen met het openen van een Bestemmingsreserve voor de verevening sociale woningbouw;
3. In te stemmen met het openen van een Bestemmingsreserve voor een bijdrage ruimtelijke investeringen in infrastructuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 januari 2026

de griffier,

de voorzitter,

S. van Dijk

ir. J. Beenakker