



Aan de kopers van:
Project Morning!

uw brief van -- uw kenmerk -- ons kenmerk --
datum 3-7-2024 onderwerp Informatie aankoop woning in De Volgerlanden-Oost

Belangrijk om te weten

- De totale koopsom van uw woning bestaat uit 3 delen (koopsom grond, aanneemsom en exploitatiebijdrage);
- De gemeente brengt bij u een bedrag voor de aanleg van het openbare gebied in rekening: de exploitatiebijdrage;
- Wat u moet betalen staat hieronder vermeld bij het bouwnummer dat u koopt;
- Naast een koop- en een aanneemovereenkomst hebt u voor uw hypotheekaanvraag als 3^e contractstuk een zogenaamde beschikking nodig van de gemeente, waarin de exploitatiebijdrage staat vermeld;
- Deze beschikking kan u krijgen door een verzoek aan de gemeente te doen. Uw makelaar heeft het aanvraagformulier daarvoor;
- Dit aanvraagformulier en de afgegeven beschikking kunt u aanleveren bij uw hypotheekverstrekker zodat het bedrag uit uw hypotheek betaald kan worden;
- De exploitatiebijdrage betaalt u in 2 termijnen, de eerste (exploitatiebijdrage minus € 2.500) ten tijde van dat u voor het eerst kunt beschikken over de hypotheeksom. De notaris regelt de betaling. Het tweede deel betaalt u net na de oplevering van uw woning. Daarvoor ontvangt u een factuur van de gemeente;
- **Vergeet niet aan het eind van deze brief uw handtekening te zetten dat u deze brief hebt gezien en het bouwnummer in te vullen als u de koop en de aanneming overeenkomst tekent.**

Overzicht exploitatiebijdragen per woning

Bnr.	Woningtype	Oppervlakte	Segment	Gewogen eenheden	Expl.bijdrage	Prijspeil
1	2^1-kap	93,84 m ²	4	1,00	€ 34.363,58	1-1-2024
2	2^1-kap	93,84 m ²	4	1,00	€ 34.363,58	1-1-2024
3	Hoek	83,2 m ²	4	1,00	€ 35.161,58	1-1-2024
4	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
5	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
6	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
7	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
8	Hoek	83,2 m ²	4	1,00	€ 35.161,58	1-1-2024
9	Hoek	83,2 m ²	4	1,00	€ 35.161,58	1-1-2024
10	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
11	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
12	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
13	Rij	79,76 m ²	4	1,00	€ 35.419,64	1-1-2024
14	Hoek	83,2 m ²	4	1,00	€ 35.161,58	1-1-2024

Inleiding

Uw (aan te kopen) kavel/woning maakt deel uit van de nieuwbouwwijk “De Volgerlanden-Oost” in Hendrik-Ido-Ambacht. In deze wijk worden in totaal ongeveer 1.100 woningen gebouwd in diverse typen. Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken heeft de gemeente het bestemmingsplan “De Volgerlanden-Oost” en het exploitatieplan “De Volgerlanden-Oost”¹ vastgesteld. Deze maken inmiddels deel uit van het Omgevingsplan gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

De gemeente werkt voor de ontwikkeling van de wijk “De Volgerlanden-Oost” samen met diverse ontwikkelaars. De gemeente verkoopt haar gronden aan die ontwikkelaars die deze gronden na splitsing in bouw kavels verkopen aan particuliere kopers, dan wel op deze gronden woningen (laten) bouwen en die verkopen. De gemeente verkoopt ook kavels aan zelfbouwers.

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht realiseert in de wijk “De Volgerlanden-Oost” een groot aantal openbare voorzieningen zoals straten, riolering, groen, parkeergelegenheid en waterpartijen. Deze openbare voorzieningen zijn nodig om de woningen, waaronder uw woning, te kunnen bouwen en bewoonbaar en bereikbaar te maken en daarmee een plezierige woonwijk te realiseren.

De kosten van de aanleg van de openbare voorzieningen

De bovengenoemde openbare voorzieningen die de gemeente aanlegt kosten uiteraard geld. De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht deze kosten te verhalen. De gemeente verhaalt deze kosten door een zogenoemde exploitatiebijdrage in rekening te brengen bij de kopers van de kavels/woningen. Meer over de exploitatiebijdrage leest u in het exploitatieplan dat de gemeente voor De Volgerlanden-Oost heeft vastgesteld. In het exploitatieplan staat onder meer wat de verhaalbare kosten zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, welke exploitatiebijdrage aan kopers van woningen of zelfbouwkavels in rekening zal worden gebracht en hoe en wanneer dit gebeurt. De berekening van de exploitatiebijdrage gebeurt op een wijze die in de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving is vastgelegd. In het exploitatieplan staat een voorbeeld hoe u de hoogte van de door u verschuldigde bijdrage zelf kunt berekenen.

U vindt het exploitatieplan op:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0531.EP06Volgerloost8hz-3001/vb_NL.IMRO.0531.EP06Volgerloost8hz-3001.pdf !

In de informatie die u van de makelaar ontvangt is ook het bedrag van de door u aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage opgenomen. Voor de zelfbouwkavels maakt de gemeente het bedrag van de exploitatiebijdrage bekend bij de verkoop van de kavel.

Procedure en betalen exploitatiebijdrage via de notaris

Voor de betaling van de exploitatiebijdrage, bent u volgens de Omgevingswet gehouden om een zogenaamde “kostenverhaalbeschikking” aan te vragen. In die beschikking staat het bedrag dat u als exploitatiebijdrage aan de gemeente moet betalen. Bij de stukken die u van de makelaar ontvangt zit ter informatie ook een ontwerpbeschikking. De aanvraag voor de beschikking vindt u ook bij de stukken die u van de makelaar ontvangt. Na ontvangst van uw schriftelijke aanvraag stelt de gemeente de kostenverhaalbeschikking op en stuurt die naar u toe. Bent u het toch niet eens met de ontwerpbeschikking dan kunt u bij de gemeente een zienswijze indienen. De gemeente stelt een

¹ Inclusief de herzieningen daarvan.

reactienota op naar aanleiding van uw zienswijze en stuurt deze, samen met de definitief vastgelegde kostenverhaalbeschikking, aan u op.

Vraag de kostenverhaalbeschikking dus tijdig aan, zodat de notaris de financiële afhandeling kan verzorgen. De eerste termijn van de exploitatiebijdrage zal namelijk via de notaris aan de gemeente worden betaald. Het tijdstip is in principe het moment van passeren van de hypotheekakte. De notaris is op de hoogte van deze betaling en draagt hier zorg voor. Mocht u geen hypotheek nodig hebben dan voldoet u de bijdrage op het door de gemeente met u hiervoor overeengekomen tijdstip. Voor de tweede termijn (€ 2.500,-) ontvangt u na oplevering van uw woning een factuur.

Transparantie in de kosten

Wellicht vraagt u zich af waarom u deze exploitatiebijdrage voor de door u gekochte kavel aan de gemeente dient te betalen en niet bijvoorbeeld aan de ontwikkelaar of aannemer van wie u deze kavel gaat kopen, of heeft gekocht, of door wie u de woning laat bouwen. De belangrijkste reden is dat de exploitatiebijdrage geen verband houdt met uw grondaankoop en de gemeente transparant wil maken welke kosten zij heeft moeten maken voor de openbare voorzieningen in uw wijk. Zij wil in dat kader deze kosten in rekening brengen bij degene die uiteindelijk de wijk gaan bewonen, omdat die personen het meeste nut van deze voorzieningen (zullen) hebben.

Aandachtspunten

De exploitatiebijdrage vormt voor u een onderdeel van de kosten van de verwerving van de kavel/woning en maakt om die reden deel uit van de "eigen woningschuld" ingeval u de exploitatiebijdrage voldoet uit uw hypothecaire geldlening. De exploitatiebijdrage komt daarom in aanmerking voor de aanvraag van een hypotheek voor uw kavel/woning. Indien u uw kavel/woning koopt met gebruikmaking van de Nationale Hypotheek Garantie, dan valt de betaling van de exploitatiebijdrage ook onder de borgstelling van de hypotheek.

U bent op grond de Omgevingswet en het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost inclusief eerste tot en met 8e herziening verplicht de exploitatiebijdrage te betalen. Dit omdat niet alle kosten zijn gedekt en de gemeente de keuze heeft gemaakt om de exploitatiebijdrage te innen bij degenen die de wijk gaan bewonen. Dat geldt ook voor het door u aan te kopen/aangekochte bouwnummer waarvoor volgens het exploitatieplan een bijdrage betaald moet worden voor een segment 4-woning².

Als u de kostenverhaalbeschikking niet aanvraagt, handelt u in strijd met de Omgevingswet. Als u de in de kostenverhaalbeschikking vastgestelde exploitatiebijdrage niet tijdig betaalt, handelt u in strijd met de Algemene wet bestuursrecht. Het niet aanvragen van de kostenverhaalbeschikking, of niet tijdig betalen, leidt tot het opleggen en/of innen van de bijdrage onder toepassing van de beschikbare gerechtelijke middelen. De gemeente zal in dit verband handhavend optreden.

Heeft u vragen over de exploitatiebijdrage? Neem dan contact op met de heer M.J.J. (Matthijs) Soeterbroek via telefoonnummer: 078-7702669 of via e-mail: mjj.soeterbroek@h-i-ambacht.nl.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht,
Namens hen,

H.M.B. Huisman
Afdelingshoofd Project De Volgerlanden

² Berekening bijdrage vanuit het exploitatieplan

Voor gezien koper

.....

Van bouwnummer

.....