



Aan de kopers van:
Project Den Appelgaerde fase 2

uw brief van -- uw kenmerk -- ons kenmerk --
datum 5-12-2025 onderwerp Informatie aankoop woning in De Volgerlanden-Oost

Belangrijk om te weten

- De totale koopsom voor uw woning bestaat uit 3 delen (koopsom grond, aanneemsom en kostenverhaalbijdrage);
- De gemeente brengt bij u een bedrag in rekening voor de aanleg van het openbare gebied: de kostenverhaalbijdrage;
- Deze kostenverhaalbijdrage staat vermeld in de bijlage met daarop het bouwnummer dat u koopt. De bijlage maakt onderdeel uit van deze brief;
- Naast een koop-/aanneemovereenkomst hebt u voor uw hypotheekaanvraag een besluit van de gemeente (beschikking), waarin de kostenverhaalbijdrage staat vermeld;
- U kunt de brief met het verzoek downloaden en opsturen mjj.soeterbroek@h-i-ambacht.nl. De makelaar of de ontwikkelaar kan u helpen het verzoek in te dienen bij de gemeente;
- Doet u een verzoek voordat de bouw van de woning gestart is, dan ontvangt u eerst een ontwerpbeschikking en later een definitieve beschikking. Wanneer u een verzoek doet nadat de bouw gestart is, ontvangt u alleen de definitieve beschikking;
- Dit definitieve beschikking kunt u aanleveren bij uw geldverstrekker zodat het bedrag van de kostenverhaalbijdrage uit uw lening betaald kan worden;
- De kostenverhaalbijdrage betaalt u zodra u kunt beschikken over de lening. De notaris regelt de betaling;
- **Vergeet niet aan het eind van deze brief uw handtekening te zetten, als blijkt dat u deze brief hebt gezien. Vergeet ook niet het bouwnummer in te vullen dat is vermeld in de koopaannemingsovereenkomst die u ondertekent.**

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 (segmenten). Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken heeft de gemeente het bestemmingsplan “De Volgerlanden-Oost” en het exploitatieplan “De Volgerlanden-Oost” 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 projectontwikkelaars. 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 kostenverhaalbijdrage in rekening te brengen bij de kopers van de kavels/woningen. Meer over de kostenverhaalbijdrage (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 kostenverhaalbijdrage aan kopers van woningen of zelfbouwkavels in rekening zal worden gebracht en hoe en wanneer dit gebeurt. De berekening van de kostenverhaalbijdrage 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 kostenverhaalbijdrage opgenomen.

Procedure en betalen kostenverhaalbijdrage via de notaris

Voor de betaling van de kostenverhaalbijdrage dient u volgens de Omgevingswet een zogenaamde “kostenverhaalbeschikking” aan te vragen. Dit doet u met het formulier ‘Brief aanvraag kostenverhaalbeschikking’. In de beschikking staat het bedrag dat u aan de gemeente moet betalen.

Als u de woning koopt voordat de bouw gestart is, ontvangt u als optant eerst een ontwerpbeschikking. Bent u het niet eens met de ontwerpbeschikking dan kunt u bij de gemeente een zienswijze indienen. Is er geen zienswijze dan stuurt de gemeente u na enkele weken een definitieve beschikking. Is er wel een zienswijze dan voorziet de gemeente u van de definitieve beschikking met een reactie op uw zienswijze.

Indien u een woning koopt wanneer de bouw al gestart is, dan neemt u de kostenverhaalbeschikking over van de gemeente. Die heeft deze namelijk aangevraagd net voordat de bouw gestart is. Op deze manier zijn alle woningen van het juiste startdocument voor kostenverhaal voorzien. Tegen deze beschikking kunt u geen zienswijze inbrengen, omdat de termijnen hiervoor zijn verlopen. Wel hebt u het recht om tekortkomingen aan te kaarten. In de beschikking staat wat u dan verder moet doen om eventuele gebreken door de gemeente te laten herstellen.

Vraag de kostenverhaalbeschikking dus tijdig aan, zodat de notaris de financiële afhandeling kan verzorgen. De kostenverhaalbijdrage 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.

Transparantie in de kosten

Wellicht vraagt u zich af waarom u deze kostenverhaalbijdrage aan de gemeente dient te betalen en niet bijvoorbeeld aan de ontwikkelaar van wie u de kavel koopt. De reden is dat 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 kostenverhaalbijdrage vormt voor u een onderdeel van de kosten van de verwerving van de woning en maakt om die reden deel uit van de “eigen woningschuld” indien u de kostenverhaalbijdrage voldoet uit uw hypothecaire geldlening. De kostenverhaalbijdrage komt daarom in aanmerking voor de aanvraag van een hypotheek voor uw woning. Indien u uw woning koopt met gebruikmaking van de Nationale Hypotheek Garantie, dan valt de betaling van de kostenverhaalbijdrage ook onder de borgstelling van de hypotheek.

U bent op grond de Omgevingswet en het exploitatieplan De Volgerlanden-Oost inclusief 1^e tot en met 8^e herziening verplicht de kostenverhaalbijdrage te betalen. Dit omdat niet alle kosten zijn gedekt en de gemeente de keuze heeft gemaakt om de kostenverhaalbijdrage 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 het betreffende woningbouwsegment waarbinnen uw woning valt¹.

Als u de kostenverhaalbeschikking niet aanvraagt, handelt u in strijd met de Omgevingswet. Als u de in de kostenverhaalbeschikking vastgestelde kostenverhaalbijdrage 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 met extra kosten voor uw rekening.

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

Voor gezien koper

Van bouwnummer

.....

.....

¹ Berekening bijdrage vanuit het exploitatieplan

BIJLAGE Prijslijst Den Appelaerde fase 2 met kostenverhaalbijdrage per bouwnummer

Bouw- nummer	Woningtype	Kavel- opper- vlakke	Woon- opper- vlakke	Opbouw Koopsom			Totale koopsom
				Koopsom grond	Aanneemsom	Kostenverhaal- bijdrage	
38	Karmijn	294 m ²	150 m ²	€ 287.988,22	€ 389.963,12	€ 127.048,66	€ 805.000,00
39	Karmijn	294 m ²	143 m ²	€ 279.439,61	€ 358.436,74	€ 127.123,65	€ 765.000,00
40	Sterappel	294 m ²	149 m ²	€ 288.527,72	€ 383.848,63	€ 127.123,65	€ 799.500,00
41	Sterappel	406 m ²	149 m ²	€ 309.352,04	€ 383.656,30	€ 151.991,66	€ 845.000,00
42	Jonagold	382 m ²	164 m ²	€ 356.073,71	€ 490.059,74	€ 153.866,55	€ 1.000.000,00
43	Jonagold	383 m ²	164 m ²	€ 359.382,89	€ 486.825,55	€ 153.791,56	€ 1.000.000,00
44	Alkmene	161 m ²	122 m ²	€ 195.945,02	€ 355.919,47	€ 53.135,51	€ 605.000,00
45	Alkmene	114 m ²	115 m ²	€ 228.663,84	€ 265.165,33	€ 33.670,83	€ 527.500,00
46	Alkmene	114 m ²	115 m ²	€ 228.663,84	€ 265.165,33	€ 33.670,83	€ 527.500,00
47	Alkmene	160 m ²	115 m ²	€ 199.377,18	€ 302.412,32	€ 53.210,50	€ 555.000,00
48	Alkmene	160 m ²	122 m ²	€ 205.870,03	€ 355.919,47	€ 53.210,50	€ 615.000,00
49	Alkmene	115 m ²	115 m ²	€ 241.238,83	€ 265.165,33	€ 33.595,84	€ 540.000,00
50	Alkmene	115 m ²	115 m ²	€ 241.238,83	€ 265.165,33	€ 33.595,84	€ 540.000,00
51	Alkmene	161 m ²	115 m ²	€ 222.452,17	€ 302.412,32	€ 53.135,51	€ 578.000,00
52	Fuji	357 m ²	172 m ²	€ 470.946,08	€ 472.162,48	€ 155.891,44	€ 1.099.000,00
53	Fuji	370 m ²	172 m ²	€ 474.468,07	€ 474.690,43	€ 154.841,50	€ 1.104.000,00
54	Choupette	277 m ²	143 m ²	€ 236.325,67	€ 396.700,75	€ 128.473,58	€ 761.500,00
55	Choupette	272 m ²	150 m ²	€ 295.977,08	€ 365.174,37	€ 128.848,55	€ 790.000,00
56	Delbar	264 m ²	149 m ²	€ 286.105,84	€ 392.297,21	€ 109.096,95	€ 787.500,00
57	Delbar	272 m ²	149 m ²	€ 259.546,57	€ 392.104,88	€ 128.848,55	€ 780.500,00
58	Choupette	303 m ²	143 m ²	€ 259.684,62	€ 365.366,69	€ 126.448,69	€ 751.500,00
59	Choupette	297 m ²	150 m ²	€ 265.592,92	€ 396.508,42	€ 126.898,66	€ 789.000,00
60	Choupette	340 m ²	143 m ²	€ 244.891,95	€ 365.366,69	€ 157.241,36	€ 767.500,00
61	Choupette	339 m ²	150 m ²	€ 245.086,89	€ 402.596,75	€ 157.316,36	€ 805.000,00
62	Karmijn	296 m ²	150 m ²	€ 274.563,22	€ 389.963,12	€ 126.973,66	€ 791.500,00
63	Karmijn	301 m ²	143 m ²	€ 287.464,58	€ 358.436,74	€ 126.598,68	€ 772.500,00
64	Delbar	272 m ²	149 m ²	€ 281.854,24	€ 392.297,21	€ 128.848,55	€ 803.000,00
65	Delbar	275 m ²	149 m ²	€ 278.271,55	€ 392.104,88	€ 128.623,57	€ 799.000,00
66	Karmijn	262 m ²	150 m ²	€ 285.789,94	€ 389.963,12	€ 109.246,94	€ 785.000,00
67	Karmijn	257 m ²	143 m ²	€ 276.941,34	€ 358.436,74	€ 109.621,92	€ 745.000,00
68	Goudreinette	290 m ²	172 m ²	€ 429.047,69	€ 428.528,67	€ 127.423,64	€ 985.000,00
69	Bellefleur	194 m ²	124 m ²	€ 204.711,18	€ 307.285,92	€ 77.502,90	€ 589.500,00
70	Bellefleur	116 m ²	130 m ²	€ 252.165,89	€ 289.313,27	€ 33.520,84	€ 575.000,00
71	Bellefleur	116 m ²	124 m ²	€ 248.480,43	€ 267.998,73	€ 33.520,84	€ 550.000,00
72	Bellefleur	116 m ²	124 m ²	€ 248.480,43	€ 267.998,73	€ 33.520,84	€ 550.000,00
73	Bellefleur	135 m ²	132 m ²	€ 190.558,59	€ 363.281,02	€ 55.160,39	€ 609.000,00
74	Alkmene	137 m ²	122 m ²	€ 188.070,13	€ 355.919,47	€ 55.010,40	€ 599.000,00
75	Alkmene	116 m ²	115 m ²	€ 233.813,83	€ 265.165,33	€ 33.520,84	€ 532.500,00
76	Alkmene	116 m ²	120 m ²	€ 232.999,29	€ 286.479,87	€ 33.520,84	€ 553.000,00

Bouw- nummer	Woningtype	Kavel- opper- vlakte	Woon- opper- vlakte	Opbouw Koopsom			Totale koopsom
				Koopsom grond	Aanneemsom	Kostenverhaal- bijdrage	
77	Alkmene	117 m ²	115 m ²	€ 231.388,82	€ 265.165,33	€ 33.445,85	€ 530.000,00
78	Alkmene	184 m ²	115 m ²	€ 186.259,83	€ 302.412,32	€ 78.327,85	€ 567.000,00
79	Alkmene	182 m ²	115 m ²	€ 174.109,83	€ 302.412,32	€ 78.477,85	€ 555.000,00
80	Alkmene	115 m ²	120 m ²	€ 220.424,29	€ 286.479,87	€ 33.595,84	€ 540.500,00
81	Alkmene	115 m ²	115 m ²	€ 221.238,83	€ 265.165,33	€ 33.595,84	€ 520.000,00
82	Alkmene	115 m ²	115 m ²	€ 226.238,83	€ 265.165,33	€ 33.595,84	€ 525.000,00
83	Alkmene	134 m ²	121 m ²	€ 174.516,49	€ 335.748,12	€ 55.235,39	€ 565.500,00
84	Bellefleur	131 m ²	131 m ²	€ 231.094,93	€ 357.188,08	€ 40.716,99	€ 629.000,00
85	Bellefleur	113 m ²	124 m ²	€ 259.180,45	€ 267.998,73	€ 33.820,82	€ 561.000,00
86	Bellefleur	113 m ²	130 m ²	€ 265.865,91	€ 289.313,27	€ 33.820,82	€ 589.000,00
87	Bellefleur	111 m ²	124 m ²	€ 257.030,45	€ 267.998,73	€ 33.970,82	€ 559.000,00
88	Bellefleur	151 m ²	124 m ²	€ 233.753,62	€ 307.285,92	€ 53.960,46	€ 595.000,00
89	Elstar	239 m ²	162 m ²	€ 260.307,04	€ 445.044,87	€ 99.648,09	€ 805.000,00
90	Elstar	252 m ²	160 m ²	€ 284.746,75	€ 407.756,35	€ 109.996,90	€ 802.500,00
91	Choupette	404 m ²	150 m ²	€ 347.491,66	€ 365.366,69	€ 152.141,65	€ 865.000,00
92	Choupette	330 m ²	143 m ²	€ 234.411,93	€ 402.596,75	€ 157.991,32	€ 795.000,00
93	Jonagold	494 m ²	175 m ²	€ 532.903,92	€ 487.004,03	€ 145.092,05	€ 1.165.000,00
94	Jonagold	456 m ²	172 m ²	€ 456.698,28	€ 465.284,83	€ 148.016,89	€ 1.070.000,00
95	Choupette	330 m ²	150 m ²	€ 266.461,37	€ 400.547,31	€ 157.991,32	€ 825.000,00
96	Choupette	328 m ²	143 m ²	€ 259.837,77	€ 369.020,92	€ 158.141,31	€ 787.000,00
97	Delbar	315 m ²	149 m ²	€ 290.439,99	€ 390.586,26	€ 125.473,75	€ 806.500,00
98	Delbar	318 m ²	149 m ²	€ 286.857,31	€ 390.393,93	€ 125.248,76	€ 802.500,00
99	Choupette	333 m ²	150 m ²	€ 246.944,59	€ 402.789,08	€ 157.766,33	€ 807.500,00
100	Choupette	349 m ²	143 m ²	€ 254.334,22	€ 365.174,37	€ 156.491,41	€ 776.000,00
101	Delbar	376 m ²	149 m ²	€ 287.964,70	€ 396.143,77	€ 154.391,53	€ 838.500,00
102	Delbar	361 m ²	149 m ²	€ 271.457,10	€ 395.951,44	€ 155.591,46	€ 823.000,00
103	Choupette	344 m ²	150 m ²	€ 258.432,86	€ 396.700,75	€ 156.866,39	€ 812.000,00
104	Choupette	329 m ²	143 m ²	€ 243.259,31	€ 365.174,37	€ 158.066,32	€ 766.500,00
105	Jonagold	401 m ²	175 m ²	€ 449.980,55	€ 482.652,81	€ 152.366,64	€ 1.085.000,00