



Aan de kopers van:
Project de Laantjes fase 2

uw brief van -- uw kenmerk -- ons kenmerk --
datum 2-6-2020 onderwerp Informatie aankoop woning in De Volgerlanden-Oost

Inleiding

Uw (aan te kopen) 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” vastgesteld.

De gemeente werkt bij 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 Hendrik-Ido-Ambacht realiseert in de wijk ook 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 voorzieningen die de gemeente aanlegt kosten uiteraard geld. De gemeente verhaalt deze kosten door middel van een zogenoemde exploitatiebijdrage op de kopers van de woningen. De exploitatiebijdrage wordt, conform de wet, in rekening gebracht bij het verstrekken van de omgevingsvergunning die nodig is om te kunnen bouwen.

Meer over de exploitatiebijdrage leest u in het exploitatieplan dat de gemeente voor De Volgerlanden-Oost heeft opgesteld. In het exploitatieplan staat onder meer wat de 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 wet 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://hendrikidoambacht.raadsinformatie.nl/document/7217790/1/Bijlage_bij_raadsvoorstel_9_2_Geconsolideerd_exploitatieplan_De_Volgerlanden-Oost_inclusief_1e_tot_en_met_5e_herziening

Betalen exploitatiebijdrage via de notaris

Zoals vermeld, wordt de exploitatiebijdrage door de gemeente rechtstreeks aan u in rekening gebracht bij het verstrekken van de omgevingsvergunning die nodig is om uw woning te kunnen bouwen. De projectontwikkelaar, of aannemer, zal op uw naam en voor uw rekening, de technische aanvraag d.m.v. het inleveren van stukken bij de gemeente doen. Daarnaast zal de gemeente aangeven hoe hoog de exploitatiebijdrage is die u dient te betalen. De exploitatiebijdrage dient door u als koper via de notaris rechtstreeks aan de gemeente te worden betaald.

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 komt 'gewoon' in aanmerking voor de aanvraag van een hypotheek voor uw woning en in verband daarmee de aftrek van hypotheekrente in de inkomstenbelasting. De exploitatiebijdrage vormt voor u dus een onderdeel van de kosten van de verwerving van de woning en maakt om die reden deel uit van de "eigen woningschuld". Indien u uw woning koopt met gebruikmaking van de Nationale Hypotheek Garantie, dan valt de betaling van de exploitatiebijdrage ook onder de borgstelling van de hypotheek.

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