

BIJLAGEN

In deze begrippenlijst staan de op dit Programma van toepassing zijnde artikelen uit de Ow en Ob. Aanvullende activiteiten waarvoor financiële bijdragen op vrijwillige basis kunnen worden overeengekomen (ook wel verruimde activiteiten)

ONDER DE OW IS HET MOGELIJK OM PRIVAATRECHTELIJK OP VRIJWILLIGE BASIS DE FINANCIËLE BIJDRAGEN OVEREEN TE KOMEN VOOR DE VOLGENDE ACTIVITEITEN UIT ART. 8.20 OB SUB B EN C:

- De bouw van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor:
 - land- of tuinbouw, voor zover de oppervlakte ten minste 100 m2 bedraagt;
 - opwekking of winning, omzetting of transport van energie of van gasvormige, vloeibare of vaste stoffen als energiedrager;
 - infrastructuur, voor zover het gaat om wegen, vaarwegen, spoorwegen of telecommunicatie-infrastructuur;
 - handelsreclame; of
 - recreatie; en
- Andere activiteiten, voor zover het gaat om het gebruik van:
 - een of meer bestaande gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, mits de bruto vloeroppervlakte van de nieuw toegelaten functie ten minste 1.500 m2 bedraagt;
 - gronden, mits de grondoppervlakte van het nieuw toegelaten gebruik ten minste 1.000 m2 bedraagt, of
 - een of meer bestaande recreatiewoningen voor permanente bewoning.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 13.13 Ow. Deze overeenkomst kan de volgende benaming hebben: anterieure exploitatieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst, (koop)realisatieovereenkomst etc. De initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

FINANCIËLE BIJDRAGEN

Artikel 8.21 (categorieën ontwikkelingen waarvoor financiële bijdragen kunnen worden verhaald) Ob

1. Als categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving waarvoor, als wordt voldaan aan de criteria van artikel 13.23, eerste lid, onder a en b, van de wet, in een omgevingsplan kan worden bepaald dat een financiële bijdrage wordt verhaald op degene die een activiteit als bedoeld in artikel 13.11 van de wet verricht, worden aangewezen:
 - a. Wijziging van de inrichting van het landelijk gebied ter verbetering van landschappelijke waarden door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwing en het herstellen of aanvullen van landschappelijke elementen;

- b. Aanleg of wijziging van gebieden als bedoeld in artikel 2.44 van de wet of gebieden die in het omgevingsplan ter bescherming van de natuur zijn aangewezen en herstel, op basis van een omgevingsvisie of programma, van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen maatregelen in de fysieke leefomgeving:
 - 1°. ter vermindering van de stikstofdepositie; of
 - 2°. ter bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- c. Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnet-werken van gemeentelijk of regionaal belang;
- d. Aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur, waaronder in ieder geval worden begrepen parken en recreatiegebieden;
- e. Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een naar prijsklasse evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente of regio door middel van het realiseren van sociale huur- of koopwoningen als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a en b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving buiten het gebied waar de activiteit, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, plaatsvindt, voor zover in dat gebied met het oog op die evenwichtige samenstelling onvoldoende sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd en het op een andere locatie realiseren van die woningen:
 - 1°. in het omgevingsplan is toegelaten of voorgeschreven op grond van regels als bedoeld in artikel 5.161c, eerste lid, onder a of b, van dat besluit of in een programma is opgenomen; en
 - 2°. tot gevolg heeft dat de kosten, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, op grond van het eerste lid van dat artikel niet volledig kunnen worden verhaald of dat een tekort op de gemeentelijke exploitatie van de benodigde gronden ontstaat; en
- f. Stedelijke herstructurering ter verbetering van het woon- en leefklimaat in verouderde wijken of gebieden met leegstandsproblemen door middel van het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving, waaronder in ieder geval worden begrepen het slopen van woningen en het aanleggen of wijzigen van wegen.

2. Onder de aanwijzing valt niet de aanleg van voorzieningen of het treffen van maatregelen in de fysieke leefomgeving waarvoor kosten worden gemaakt die op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet geheel of gedeeltelijk moeten worden verhaald op degene die de betrokken activiteit verricht.

INTENTIEOVEREENKOMST

Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen een gemeente en een initiatiefnemer over de haalbaarheidsfase. In de overeenkomst staan de afspraken over de verdeling van de werkzaamheden, de planning en de vergoeding voor de inzet van de gemeente tijdens de haalbaarheidsfase. De ontwikkelende partij/initiatiefnemer is grondeigenaar of wordt grondeigenaar van het plangebied.

INITIATIEFNEMER

Een private partij, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, bouwbedrijf of een particuliere grondeigenaar, die een kostenverhaalsplichtige activiteit wil realiseren, waarvoor een planologische wijziging nodig is.

KOSTENVERHAALSREGELS EN -VOORSCHRIFTEN

Als de gemeente publiekrechtelijk haar kosten verhaalt dan doet zij dit met 'kostenverhaalsregels' in het omgevingsplan of de 'kostenverhaalsvoorschriften' in een Bopa.

KOSTENVERHAALSGBIED

Het kostenverhaalsgebied wordt zo begrensd dat alle onderdelen van de beoogde ontwikkeling erin vallen. Het gaat zowel om de gronden waar de kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn geprojecteerd als om de gronden voor openbare ruimte en andere voorzieningen.

KOSTENVERHAALSPLICHTIGE ACTIVITEIT

Artikel 8.13 Ob

- a. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft;
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

PLANKOSTEN KLEINE BOUWACTIVITEITEN

1 Artikel 13.5. Or (prijspeil 1 januari 2024)

In afwijking van de artikelen 13.2 Or tot en met 13.4 Or bedraagt het bedrag aan plankosten dat ten hoogste kan worden verhaald, met uitzondering van de plankosten van de producten en activiteiten genoemd in de onderdelen 2.6a tot en met 2.6d van bijlage XXXIV Or en 2.6a tot en met 2.6c van bijlage XXXIVa Or:

- a. € 7.623,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 3.000 m²;
- b. € 10.125,- bij:
 - 1°. Het bouwen van een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;

- 2°. Het bouwen van een hoofdgebouw voor agrarische of bedrijfsdoeleinden zonder bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie of winkelfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, met een bruto-vloeroppervlakte van niet meer dan 1.500 m², of een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - 3°. Een uitbreiding met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte van een gebouw met een industrie functie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, of een uitbreiding met niet meer dan een bedrijfswoning op hetzelfde perceel waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
 - 4°. Een uitbreiding van een ander gebouw dan bedoeld onder 1° tot en met 3° met niet meer dan 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met niet meer dan een gebouw met één woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - 5°. Kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 3.000 m² en niet meer dan 10.000 m²; of
 - 6°. Een verbouwing als bedoeld in artikel 8.13, onder e of f, van het Omgevingsbesluit;
- c. € 12.045,- bij het bouwen van kassen met een bruto-vloeroppervlakte van ten minste 10.000 m² en niet meer dan 30.000 m².

- 2 Bij het bedrag, bedoeld in het eerste lid, worden opgeteld de kosten van de producten en activiteiten:
- a. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIVa, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6c; en
 - b. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is vastgesteld: in bijlage XXXIV, tabel 1, onder 2.6a tot en met 2.6d.
- 3 Op de berekening van de kosten voor producten en activiteiten, bedoeld in het tweede lid, is artikel 13.2 is van overeenkomstige toepassing.

PTP-CRITERIA

De criteria genoemd in artikel 13.11 lid 1 Ow.

PROFIJT

De nieuwe ontwikkeling moet nut ondervinden van de te treffen werken, werkzaamheden en maatregelen.

TOEREKENBAARHEID

Er moet een causaal verband zijn tussen de activiteit en de investering.

PROPORTIONALITEIT

Indien meerdere gebieden profijt hebben van werken, werkzaamheden en maatregelen, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

SOCIALE HUURWONINGEN

Woningen met een maandhuur tot maximaal de liberalisatiegrens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en verhuurd door een toegelaten instelling (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en Woningwet).

KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL

A. KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL MET OF ZONDER TIJDVAK

- A1:** De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A2:** De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Ob
- A3:** De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- A4:** Het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente, de provincie of de Staat verworven percelen, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten
- A5:** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder A2
- A6:** De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder A2
- A7:** De kosten van de noodzakelijke compensatie van in het kostenverhaalsgebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen
- A8:** De kosten van de aanleg of wijziging van:
- 1°. Wegen, gebouwde en ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, voet- en rijwiel-paden, gebouwde openbare fietsenstallingen, faciliteiten voor ondergrondse afvalinzameling, waterpartijen, watergangen, voorzieningen voor de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg daarvan verband houdende werken en bouwwerken;
 - 2°. Infrastructuur voor openbaar-vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 3°. Groenvoorzieningen, natuuroorvozieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - 4°. Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - 5°. Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - 6°. Distributienetwerken voor elektriciteit, warmte, gas en water, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken; en 7°. riolering, inclusief bijbehorende werken en bouwwerken
- A9:** De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die noodzakelijk zijn voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit
- A10:** De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder A3, A5, A6, A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek
- A11:** Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de Ow
- A12:** Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder A1 en A3 tot en met A10
- A13:** De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten
- A14:** De kosten van andere door of in opdracht van het bestuursorgaan te verrichten werkzaamheden, voor zover die werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in deze bijlage bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen

B. KOSTENSOORTEN BIJ KOSTENVERHAAL MET TIJDVAK; IN AANVULLING OP TABEL A

- B1:** De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de Ow, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid Ob
- B2:** De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten
- B3:** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1
- B4:** De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1



BIJLAGE III

SPECIFICATIE INVESTERINGS- EN ONTWIKKELOPGAVE

INVESTERINGSOPGAVE

Type investeringen	Gerealiseerd	Hard	Zacht	Ambitie	Totaal
Infra (wegen, fietspaden, OV)	€ 3.000.000	€ 7.350.000	€ -	€ 26.350.000	€ 36.700.000
Natuur	€ -	€ 100.000	€ -	€ 500.000	€ 600.000
Recreatie	€ -	€ 600.000	€ 575.000	€ 670.000	€ 1.845.000
Subtotaal	€ 3.000.000	€ 8.050.000	€ 575.000	€ 27.520.000	€ 39.145.000
%- t.b.v berekening tarief	100%	100%	75%	50%	
Totaal t.b.v. berekening	€ 3.000.000	€ 8.050.000	€ 431.250	€ 13.760.000	€ 25.241.250

ONTWIKKELOPGAVE

Type ontwikkelopgave	Hard	Zacht	Ambitie	Totaal
Woningbouw (aantal woningen)	833	-	16	849
%- t.b.v berekening tarief	100%	75%	50%	
Gewogen programma woningbouw	833	-	8	841
Overige functies (m ² terrein oppervlakte)	60.657	-	-	60.657
%- t.b.v berekening tarief	100%	75%	50%	
Gewogen programma overige functies	60.657	-	-	60.657

STAPPEN VOOR BEPALEN FINANCIËLE BIJDAGEN

STAP 1 INVESTERINGSOPGAVE

Om de gevolgen van de nieuwbouwplannen op te vangen, het leefklimaat op niveau te houden en daarnaast te anticiperen op de klimaatveranderingen, investeert gemeente Boekel in de verbetering van de fysieke leefomgeving door:

- Landschappelijke verbetering;
- De aanleg en bescherming van natuur;
- De aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbare vervoersnetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
- De aanleg van recreatievoorzieningen die behoren tot de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
- Ontwikkelingen gericht op het bereiken van een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en stedelijke herstructurering.

Omdat de concreetheid van de (beoogde) investeringen zoals opgenomen in bijlage III verschilt, zijn deze opgedeeld in drie groepen, namelijk:

Groep	Omschrijving	% Meegenomen in investeringsopgave
1. Hard	De investeringen zijn gerealiseerd in afgelopen vijf jaar (de periode 2019 tot en met 2023), of er is een bestuurlijk besluit genomen over de uitvoering en het investeringsbedrag is bekend.	100%
2. Zacht	Er is een bestuurlijke uitspraak dat de investering wenselijk is, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	75%
3. Ambitie	Er is een sterke bestuurlijke ambitie, waarbij het bedrag en/of de financiële dekking nog niet zeker is.	50%

De afgelopen vier jaar investeerde en de komende tien jaar investeert gemeente Boekel naar verwachting € 39,1 miljoen in voorzieningen die de leefbaarheid ten goede komen; dit is de netto-investering.

In dit Programma is € 25,2 miljoen opgenomen. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- 1. Hard** 100% x [€ 3,0 miljoen (gerealiseerd) + € 8,05 miljoen (nog te realiseren)] = € 11,05 miljoen
- 2. Zacht** 75% x € 0,5 miljoen = € 0,4 miljoen
- 3. Ambitie** 50% x € 27,5 miljoen = € 13,7 miljoen

De investeringen kwamen/komen voort uit onder andere het bestuursprogramma, de programmabegroting en de structuurvisie.

De investeringsbedragen zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten of een actuele kostenraming. De ramingen variëren van globale ramingen tot werkelijke kosten als het werk aanbesteed en uitgevoerd is.

De raming bevat de eventuele verwervingskosten, sloopkosten, aanlegkosten, plankosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten). De investeringsbedragen betreffen netto bedragen. Dit betekent dat subsidies en bijdragen van derden in mindering op het bruto investeringsbedrag zijn gebracht. De grote(re) investeringen lichten we hierna toe. Daarnaast geeft bijlage III de totale investeringsopgave weer.

STAP 2 TOEREKENEN INVESTERINGSOPGAVE AAN BESTAAND EN NIEUW GEBIED

De investeringsopgave komt grotendeels voor rekening van het bestaande gebied en voor een kleiner deel draagt het nieuwe gebied bij. De toerekening is bepaald op basis van de vastgoedwaarde van het onroerend goed²⁸ in Boekel. Dit geeft als resultaat dat het bestaande gebied 86% en het nieuw gebied 14% krijgt toegerekend van het totaal aan investeringsopgave.

Vastgoedwaarde/WOZ waarde	Waarde	Verhouding
WOZ-waarde bestaand gebied	2.001.716.000	86% bestaand gebied
Vastgoedwaarde ontwikkelopgave	318.038.446	14% nieuw gebied
Totaal vastgoedwaarde	2.319.754.446	100%

Het Programma schetst de investerings- en ontwikkelopgave om de financiële bijdragen te bepalen. Het Programma heeft niet als doel om deze investeringen en (woningbouw) ontwikkelingen bestuurlijk vast te stellen. Hiervoor is een separaat bestuurlijk besluit nodig. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de in dit Programma genoemde investeringen of (woningbouw)ontwikkelingen. Daarnaast betreft het een inschatting op basis van de beschikbare informatie begin 2024; een momentopname. De lijst is indicatief en niet limitatief. Ook ontwikkelingen die nu nog niet zijn voorzien, gaan de financiële bijdragen betalen.

De investeringsopgave is in stap 1 bepaald en kan op basis van de vastgoedwaarde die in stap 2 is bepaald, toegerekend worden aan het bestaand gebied en het nieuw gebied. De gemeente draagt de lasten van het deel dat toegerekend wordt aan het bestaand gebied. Daarnaast komen ook de lasten van het deel van het nieuw gebied, waar al een anterieure overeenkomst is gesloten voor het vaststellen van dit programma, de gemeentelijke grondexploitaties en de vrijgestelde functies voor rekening van de gemeente.

Vrijgestelde functies

Gemeente Boekel hanteert een vrijstelling voor sociale huurwoningen, die verhuurd gaan worden door een toegelaten instelling, en voor niet-commercieel maatschappelijk vastgoed.

STAP 3 VERDELING NAAR FUNCTIES IN HET NIEUW GEBIED

De functies in het nieuw gebied verdeelt gemeente Boekel in twee categorieën, wonen en overige. Om de investeringsopgave te verdelen over deze functies wordt de vastgoedwaarde van de ontwikkelopgave verdeeld over deze twee hoofdcategorieën. De categorie wonen is daarbij nog onderverdeeld in vier subcategorieën. Ook bij het bepalen van de vastgoedwaarde wordt een correctie toegepast of de voorziene ontwikkeling hard of zacht is. Hierdoor kan per categorie het percentage van de totale vastgoedwaarde worden berekend.

Berekening o.b.v. vastgoedwaarde

Wonen	Aantal woningen	Afslag i.v.m. status	Aantal woningen t.b.v berekening tarief	Vastgoedwaarde per woning	Totale vastgoedwaarde	% vastgoedwaarde
Sociale huur	191	-	191	€ 200.000	€ 38.200.000	12%
Starterswoning	143	-	143	€ 275.000	€ 39.325.000	12%
Betaalbare koop of middeldure huur	331	8	323	€ 390.000	€ 125.970.000	40%
Dure koop of dure huur	184	-	184	€ 560.000	€ 103.040.000	32%
Totaal aantal woningen	849	8	841	€ -	€ 306.535.000	0
Overig	Aantal m2 uitgeefbaar/bvo	0	0	Vastgoedwaarde per m2 overige		
Overige	60.657	-	60.657	€ 190	€ 11.503.446	4%
Totaal vastgoedwaarde ontwikkelopgave	-	-	-	€ -	€ 318.038.446	100%

STAP 4 BEPALEN BIJDRAGEN PER (SUB)CATEGORIE

Op basis van het procentuele aandeel in de vastgoedwaarde volgens stap 3 kan de investering die is toegerekend aan het nieuwe gebied verdeeld worden. Door per categorie het bedrag te delen door het programma wordt de bijdrage per programma verkregen.

Categorie	Aandeel investering per categorie		Financiële bijdrage (afgerond)		Eenheid
Wonen					
Sociale huur	€	415.654	€	2.200	per woning
Starterswoning	€	427.895	€	3.000	per woning
Betaalbare koop of middeldure huur	€	1.370.680	€	4.200	per woning
Dure koop of dure huur	€	1.121.178	€	6.100	per woning
Overig	€	125.169	€	2,10	per m² uitgeefbaar of bvo bij FSI >1
Totaal nieuw gebied	€	3.460.577			

Onderstaand zijn de te doorlopen stappen nog in één figuur weergegeven

STAP 1 Bepalen investeringsopgave					Netto investeringsbedrag	% Meenemen in berekening	Netto investeringsopgave
	Gerealiseerd				3,0 mln.	100%	3,0 mln.
	Hard				8,1 mln.	100%	8,1 mln.
	Zacht				0,6 mln.	75%	0,4 mln.
	Ambitie				27,5 mln.	50%	13,8 mln.
	Totaal				39,15 mln.		25,2 mln.
STAP 2 Toerekenen investeringen aan bestaand en nieuw gebied op basis van vastgoedwaarde/profijt							Toerekening netto investeringsopgave
	Bestaand gebied	WOZ-waarde bestaand gebied			€ 2.001.716.000	86%	€ 21,8 mln.
	Nieuw gebied	Vastgoedwaarde ontwikkelopgave			€ 318.038.446	14%	€ 3,5 mln.
	Totaal	Totale vastgoedwaarde			€ 2.319.754.446	100%	€ 25,2 mln.
STAP 3 Bepalen % vastgoed-waarde per (sub)categorie	Wonen	Woningen in ontwikkelopgave	Afslag i.v.m. status	Aantal t.b.v. berekening	Vastgoedwaarde per woning	Totale vastgoedwaarde	% Vastgoedwaarde van het nieuw gebied
	Sociale huur	191	-	191	€ 200.000	€ 38.200.000	12%
	Starterswoning	143	-	143	€ 275.000	€ 39.325.000	12%
	Betaalbare koop of middeldure huur	331	8	323	€ 390.000	€ 125.970.000	40%
	Dure koop of dure huur	184	-	184	€ 560.000	€ 103.040.000	32%
	Totaal aantal woningen	849	8	841		€ 306.535.000	
	Overig	Aantal m² overige			per m² bedrijventerrein		
	Bedrijventerreinen	60.657		60.657	€ 190	€ 11.503.446	4%
	Totaal vastgoedontwikkelingen					€ 318.038.446	100%
	STAP 4 Bepalen bijdragen per (sub)categorie		Aandeel investeringsopgave nieuw gebied	% Vastgoedwaarde van het nieuw gebied	Investering per (sub)categorie	Aantal woningen/m2 uitgeefbaar	Bijdrage (afgerond)
Sociale huur		€ 3,5 mln.	12%	0,42 mln.	191	€ 2.200	per woning
Goedkope koop			12%	0,43 mln.	143	€ 3.000	per woning
Middenhuur / betaalbare koop			40%	1,37 mln.	323	€ 4.200	per woning
Dure koop			32%	1,12 mln.	184	€ 6.100	per woning
Overig			4%	0,13 mln.	60.657	€ 2,10	per m² uitgeefbaar
Totaal nieuw gebied			100%	3,5 mln.			

VOORBEEDEN FINANCIËLE BIJDAGEN VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING

VOORBEELD 1

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen:

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 2.200	€ 44.000
10	Starterswoning	€ 3.000	€ 30.000
10	Betaalbare koop of middeldure huur	€ 4.200	€ 42.000
5	Dure koop of dure huur	€ 6.100	€ 30.500
Programma niet-wonen		tarief m² bvo	Financiële bijdragen
250	m² bvo horeca	€ 2,10	€ 525
2.000	m² bvo detailhandel	€ 2,10	€ 4.200
Totaal financiële bijdragen			€ 151.225

VOORBEELD 2

Een initiatiefnemer wil het volgende nieuwbouwprogramma toevoegen, waarbij ook een bedrijfshal gesloopt wordt:

Programma wonen		Tarief per woning	Financiële bijdragen
20	Sociale huur	€ 2.200	€ 44.000
10	Starterswoning	€ 3.000	€ 30.000
10	Betaalbare koop of middeldure huur	€ 4.200	€ 42.000
5	Dure koop of dure huur	€ 6.100	€ 30.500
Programma niet-wonen		Tarief m² bvo	Financiële bijdragen
250	m² bvo horeca	€ 2,10	€ 525
2.000	m² bvo detailhandel	€ 2,10	€ 4.200
-1.500	m² bvo bedrijfshal	€ 2,10	€ -33.150
Totaal financiële bijdragen			€ 148.075

VOORBEELDBEREKENINGEN BIJDRAGE VEREVENINGSFONDS

	Woningbouwprogramma				Verschil		Compensatie sociale huur	Verevening
	Initiatief		Woonvisie					
Sociale huur	0%		0,3	30%	-0,3	-30%	-	€ -
Starterswoning	0%		0,2	18,5%	-0,2	-19%	-	€ -
Betaalbare koop of middeldure huur	0%		0,2	18,5%	-0,2	-19%	-	€ -
Dure koop of dure huur	1	100%	0,3	33%	0,7	67%	0,3	€ 33.900
Totaal	1	100%	1,0	100%			0,3	€ 33.900

	Woningbouwprogramma				Verschil		Compensatie sociale huur	Verevening
	Initiatief		Woonvisie					
Sociale huur		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-	€ -
Starterswoning		0%	0,7	18,5%	-0,7	-19%	-	€ -
Betaalbare koop of middeldure huur	2	50%	0,7	18,5%	1,3	32%	0,5	€ 20.280
Dure koop of dure huur	2	50%	1,3	33%	0,7	17%	0,7	€ 76.840
Totaal	4	100%	4,0	100%			1,2	€ 97.120

	Woningbouwprogramma				Verschil		Compensatie sociale huur	Verevening
	Initiatief		Woonvisie					
Sociale huur		0%	1,2	30%	-1,2	-30%	-	€ -
Starterswoning	2	50%	0,7	18,5%	1,3	32%	0,5	€ 2.600
Betaalbare koop of middeldure huur		0%	0,7	18,5%	-0,7	-19%	-	€ -
Dure koop of dure huur	2	50%	1,3	33%	0,7	17%	0,7	€ 76.840
Totaal	4	100%	4,0	100%			1,2	€ 79.440

	Woningbouwprogramma				Verschil		Compensatie sociale huur	Verevening
	Initiatief		Woonvisie					
Sociale huur		0%	9,0	30%	-9,0	-30%	-	€ -
Starterswoning	10	33%	5,6	18,5%	4,5	18%	4,5	€ 22.250
Betaalbare koop of middeldure huur	10	33%	5,6	18,5%	4,5	3%	4,5	€ 173.550
Dure koop of dure huur	10	33%	9,9	33%	0,1	8%	0,1	€ 11.300
Totaal	30	100%	30,0	100%			9,0	€ 207.100

