



**Programma kostenverhaal
en financiële bijdragen
gemeente Oisterwijk 2023.**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Kosten voorovereenkomst	4
3. Toerekening bovenwijkse kosten en financiële bijdragen	5
4. Uitwerking toerekening bovenwijkse kosten en financiële bijdragen	5
4.1 Toerekening van bovenwijkse kosten	7
4.2 Toerekening van financiële bijdragen	13
4.3 Samenhang financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden	14
Bijlage: Totaaloverzicht toerekening bovenwijkse openbare voorzieningen	

1. Inleiding

In het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Oisterwijk 2023 is als uitgangspunt genomen dat de raad het beleid vaststelt rond kostenverhaal en financiële bijdragen en dat het college een uitvoeringsdocument vaststelt voor het bepalen van bedragen, mede vanwege het dynamische karakter van het uitvoeringsdocument. Ook is als uitgangspunt genomen dat het college het uitvoeringsdocument vaststelt als programma in de zin van artikel 3.4 Omgevingswet

De bedoelde Nota is door de raad vastgesteld op 14 december 2023. Het uitvoeringsdocument zal vastgesteld worden als programma in de zin van artikel 3.4 van de Omgevingswet onder de naam Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Oisterwijk 2023.

De reden om dit als programma vast te stellen is gelegen in de Omgevingswet. Artikel 13.22 bepaalt dat voor het opnemen van financiële bijdragen in anterieure overeenkomsten de samenhang met de (kostendragende) gebiedsontwikkelingen wordt benoemd in óf de omgevingsvisie óf een programma. De keus voor het benoemen van die samenhang in een programma ligt meer voor de hand dan de keus voor het benoemen in de omgevingsvisie. Een programma leent zich meer voor regelmatige aanpassing. Het uitvoeringsdocument heeft een dynamisch karakter zodat actualisatie regelmatig aan de orde kan zijn. Uitgangspunt is dat de gemeente dit programma jaarlijks actualiseert.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de omgevingsvisie bedoeld is om de beleidsdoelstellingen van de gemeente weer te geven. Dat is ten aanzien van kostenverhaal en financiële bijdragen momenteel nog niet het geval. In die zin geldt het genoemde programma in de tussentijd daarom als een overgangsregeling.

Leeswijzer:

De opbouw van dit document is als volgt:

In paragraaf 2 wordt beleidsregel 4 van de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen uitgewerkt; daar worden de bedragen vastgesteld die de gemeente bedingt in voorovereenkomsten.

In paragraaf 3 wordt beleidsregel 17 van de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen uitgewerkt; daar worden de woningequivalenten vastgesteld als uitdrukking van de onderlinge verschillen in grondprijzen.

In paragraaf 4.1 worden de beleidsregels 14, 15, 16 en 19 van de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen uitgewerkt; daar wordt eerst een overzicht wordt gegeven van openbare voorzieningen en zaken waarvoor financiële bijdragen nodig zijn en dan een overzicht van gebiedsontwikkelingen die

geacht worden bij te dragen aan de kosten ervan. Tenslotte wordt aangegeven in welke mate die kosten worden toegerekend en hoe de gemeente tot die toerekening komt.

In paragraaf 4.2 wordt beleidsregel 13 uitgewerkt; daar worden de bedragen vastgesteld voor compensatie van sociale huur- respectievelijk sociale koopwoningen vanuit vouwlocaties waar de gemeente een lager aandeel toestaat dan volgens de normen van de Woonzorgvisie.

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlage 1: totaaloverzicht toerekening bovenwijkse openbare voorzieningen

2. Kosten voorovereenkomst

De bedragen als bedoeld in beleidsregel 4 van de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen worden bepaald op de bedragen zoals opgenomen in de navolgende tabel.

Soort project	Plankosten voorovereenkomst
Bouw van 2 tot en met 5 woningen	€ 4.200 voor de eerste twee woningen, € 1.350 erbij voor de derde woning, € 1.200 erbij voor de vierde woning en € 1.050 erbij voor de vijfde woning
Bouw van 6 tot en met 10 woningen	€ 7.800 voor 5 woningen en € 750 voor elke woning erbij
Bouw van 11 tot en met 20 woningen	€ 11.500 bij 10 woningen en € 600 voor elke woning erbij
Bouw van 21 tot en met 50 woningen	€ 17.550 bij 20 woningen en € 360 voor elke woning erbij
Bouw 51 tot en met 100 woningen	€ 28.350 bij 50 woningen en € 330 voor elke woning erbij
Bouw meer dan 100 woningen	€ 44.850 bij 100 woningen en € 300 voor elke woning erbij
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte tot 300 m ²	€ 8.000 voor de eerste 300 m ²
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte tot 1.500 m ²	€ 15 per m ² erbij tot 1.500 m ²
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte tot 3.000 m ²	€ 8 per m ² erbij tot 3.000 m ²
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte tot 6.000 m ²	€ 7 per m ² erbij tot 6.000 m ²
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte boven 6.000 m ²	€ 4 erbij voor elke m ² boven 6.000 m ²
Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 300 m ² bvo	€9.600 voor de eerste 300 m ² bvo
Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 1.500 m ² bvo	€ 18 per m ² bvo erbij tot 1.500 m ² bvo
Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 300 m ² bvo	€ 9,60 per m ² bvo erbij tot 3.000 m ² bvo

Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 300 m2 bvo	€ 8,40 per m2 bvo erbij tot 6.000 m2 bvo
Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 300 m2 bvo	€ 4,80 erbij voor elke m2 bvo boven 6.000 m2 bvo

Het betreft steeds 30% van de bedragen van het totale aantal plankosten zoals dat ontleend is aan de plankostenscan als bedoeld in beleidsregel 4.

3. Toerekening bovenwijkse kosten en financiële bijdragen

Ter uitwerking van beleidsregel 17 van de Nota kostenverhaal en financiële bijdragen wordt uitgegaan van de wegingsfactoren van onderstaande tabel:

Categorie	Woningequivalenten
Sociaal	0,23 won.
Middenhuur	0,79 won.
Sociale koop	0,61 won.
Betaalbare koop	1,05 won.
Duur	2,05 won.
Bedrijven per	500 m ²
Kantoren per	300 m ² bvo
Winkels/horeca per	200 m ² bvo
Maatschappelijk per	400 m ² bvo

4. Uitwerking van de toerekening van bovenwijkse kosten en financiële bijdragen

In de paragrafen 4.1 en 4.2 worden toe te rekenen bedragen genoemd. Nu kunnen zich er situaties voordoen waarin de ontwikkeling deze bedragen niet kan dragen. De oorzaak daarvan kan zijn dat er relatief weinig grondopbrengsten zijn en/of relatief veel kosten, bijvoorbeeld van bouwrijp maken of vanwege hoge inbrengwaarden. In de wettelijke regeling rond kostenverhaal en financiële bijdragen is daarin voorzien door hantering van het principe van de macro-aftopping. Dat betekent dat er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan het niveau van de geraamde grondopbrengsten toelaat. Dat principe geldt voor het publiekrechtelijke spoor van kostenverhaal. De gemeente past het ook toe voor anterieure overeenkomsten als het gaat om bovenwijkse kosten en financiële bijdragen.

Wanneer een initiatiefnemer aangeeft dat de door hem voorgestelde ontwikkeling de toe te rekenen bedragen niet kan dragen, dient hij dit met een exploitatieopzet te onderbouwen. De gemeente toetst die exploitatieopzet om die te beoordelen. Als de gemeente aan de hand van die beoordeling (ook) tot de conclusie komt dat de ontwikkeling de bedoelde posten niet kan dragen, dan worden ze in rekening gebracht tot het niveau dat de ontwikkeling ze wel kan dragen. In het kader van deze beoordeling verwacht de gemeente van initiatiefnemer dat hij de beschikking omtrent de WOZ-

waarden van zijn gronden (met eventuele opstallen) aan de gemeente overlegt. Voor de inbrengwaarden gaat de gemeente, bij haar beoordeling, dan uit van de WOZ-waarden conform die beschikking.

4.1 Toerekening van bovenwijkse kosten

Voor de toerekening van de kosten van openbare voorzieningen met een bovenwijkse karakter gaat de gemeente uit van aantallen woningen en m² bedrijventerrein om te bepalen welk profijt enerzijds wordt toegerekend aan ontwikkellocaties en anderzijds aan bestaand bebouwd gebied. Is het aandeel voor de ontwikkellocaties bepaald dan worden de kosten voor de ontwikkellocaties daarbinnen verdeeld naar draagkracht op basis van wegingsfactoren.

De volgende openbare voorzieningen en categorieën van financiële bijdragen komen voor kostenverhaal in aanmerking. Van elk van die voorzieningen en categorieën is aangegeven voor welke kernen deze profijt hebben:

Openbare voorzieningen, toe te rekenen aan bestaande en toekomstige bedrijventerrein en woningen:

1. Haarendael fietsstraat
2. Herinrichting Kantstraat
3. Fietsverbinding centrum KVL Noord
4. Herinrichting industrieweg Moergestel Noord
5. Herinrichting Heiligenboom
6. Ongelijkvloerse kruisingen spoor
7. Snelfietspad Oisterwijk Tilburg (incl. kruising Tilburgweg)
8. Snelfietspad F58
9. Twee recroducten
10. Drie kruisingen N65
11. Ontsluiting Oisterwijk Haaren
12. Randweg Moergestel
13. Verkeersstructuur Kern Moergestel

Categorieën van financiële bijdragen (toe te rekenen aan bestaande en toekomstige woningen)

14. Te weinig gerealiseerde sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

Kostendragende ontwikkellocaties:

Kern Oisterwijk

- a. Pannenschuur: te ontwikkelen woonlocatie
- b. KVL Noord/spoorzone: te ontwikkelen woonlocatie.
- c. Bedrijfsweg: te ontwikkelen bedrijvenlocatie

- d. Beekdalpark (De Leye): te ontwikkelen woonlocatie
- e. Overige locaties

Kern Haaren

- f. Landgoed Haerendael): te ontwikkelen woonlocatie
- g. Kantstraat: te ontwikkelen woonlocatie
- h. Noordwest: te ontwikkelen woonlocatie
- i. Dorpshart: te ontwikkelen woonlocatie
- j. Overige locaties

Kern Moergestel

- k. Oostelvoortjes II: te ontwikkelen woonlocatie
- l. Moergestel Noord: te ontwikkelen woonlocatie
- m. Sonman II: te ontwikkelen bedrijvenlocatie
- n. Overige locaties

De aanduiding 'Overige locaties' heeft betrekking op initiatieven die nog verwacht kunnen worden voor de periode tot 2040 (de horizon van het Koersdocument Oostflank) voorzover die door de gemeente gehonoreerd worden. Er is gerekend met het honoreren van een aantal dat past binnen de aangenomen woningbehoefte tot 2040.

Voor de toerekening is gewerkt vanuit de volgende principes:

- a. Een woningequivalent is bepaald op € 85.425, zijnde de gemiddeld gewogen grondwaarde uitgaande van de differentiatie conform de Woonzorgvisie. Op basis van grondwaarde is de toerekening naar woningcategorieën en overige functies bepaald.
- b. Behalve het aantal woningequivalenten van (potentiële)bouwlocaties (bepaald op basis van het Koersdocument Oostflank) is ook het aantal woningequivalenten van de bestaand bebouwde gebieden in de toerekening betrokken. Dit vanuit de gedachte dat bestaand bebouwde gebieden ook profijt ondervinden van bovenwijkse openbare voorzieningen. Voor de bepaling van de woningequivalenten van de bestaande bebouwde omgeving is gebruik gemaakt van BAG data (in het bijzonder de gebruiksvloeroppervlakten per functie per kern).
- c. Er is gekeken naar verschillen in profijt per kern. Vervolgens is rekening gehouden met de verschillen in omvang per kern. Als een voorziening voor 60% gericht is op Oisterwijk en voor 40% op Haaren is vervolgens gerekend met ruim driemaal zoveel woningequivalenten voor Oisterwijk als voor Haaren. Daardoor wordt dan – als voorbeeld en afgerond - 84% aan Oisterwijk toegerekend en 16% aan Haaren.
- d. Enkele voorzieningen zijn van (boven-)regionaal niveau, waarbij een bijdrage (1/3 deel) van provincie en rijk is verondersteld.
- e. Er is rekening gehouden met een onzekerheidspercentage als het voor een bepaalde voorziening niet zeker is dat deze doorgaat.

Toerekeningstabel:

Onderstaande tabellen geven de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen aan de ontwikkelingslocaties/kernen aan.

Voorziening				Haarendael fietsstraat	Herinrichting Kantstraat	Fietsverbinding centrum KVL Noord	Herinrichting industrieweg Moergestel Noord	Herinrichting Heiligenboom
Kern				Haaren	Haaren	Oisterwijk	Moergestel	Moergestel
Ontwikkeling	Kern	Functie	Aantal woning equivalenten	Haaren	Haaren	Oisterwijk	Moergestel	Moergestel
Toerekenbaarheid	Oisterwijk					100%		
Toerekenbaarheid	Haaren			100%	100%			
Toerekenbaarheid	Moergestel						100%	100%
Pannenschuur	Oisterwijk	Wonen	260					
KVL Noord/Spoorzone	Oisterwijk	Wonen	325					
Bedrijfsweg	Oisterwijk	Bedrijven	150					
Beekdalpark (De Leye)	Oisterwijk	Wonen	80					
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100					
			915	0,00%	0,00%	7,18%	0,00%	0,00%
Landgoed Haarendaeil	Haaren	Wonen	210					
Kantstraat	Haaren	Wonen	85					
Noordwest	Haaren	Wonen	85					
Dorpshart	Haaren	Wonen	300					
Overige locaties	Haaren	Wonen	50					
			730	19,34%	19,34%	0,00%	0,00%	0,00%
Oostelvoortjes II	Moergestel	Wonen	220					
Moergestel Noord	Moergestel	Wonen	280					
Sonman II	Moergestel	Bedrijven	40					
Sonman II	Moergestel	Wonen	-					
Overige locaties	Moergestel	Wonen	50					
			590	0,00%	0,00%	0,00%	14,94%	14,94%
Totaal nieuwbouw woningen en bedrijven			2.235	19,34%	19,34%	7,18%	14,94%	14,94%

Voorziening				Ongelijkvloerse kruisingen spoor	Snelfietspad OTW-TBG (incl. kruising Tilburgweg)	Snelfietspad F58	Reproducten 2 stuks
Kern				Oisterwijk	Oisterwijk	Moergestel	Oisterwijk, Haaren
Ontwikkeling	Kern	Functie	Aantal woning equivalenten	Oisterwijk +++, Moergestel +	Oisterwijk +++, Haaren ++, Moergestel +	Moergestel +++, Oisterwijk +	Oisterwijk ++, Haaren +++,
Toerekenbaarheid	Oisterwijk			90%	85%	20%	60%
Toerekenbaarheid	Haaren				10%		40%
Toerekenbaarheid	Moergestel			10%	5%	80%	
Pannenschuur	Oisterwijk	Wonen	260				
KVL Noord/Spoorzone	Oisterwijk	Wonen	325				
Bedrijfsweg	Oisterwijk	Bedrijven	150				
Beekdalpark (De Leye)	Oisterwijk	Wonen	80				
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100				
			915	6,47%	6,11%	1,44%	4,31%
Landgoed Haarendaeil	Haaren	Wonen	210				
Kantstraat	Haaren	Wonen	85				
Noordwest	Haaren	Wonen	85				
Dorpshart	Haaren	Wonen	300				
Overige locaties	Haaren	Wonen	50				
			730	0,00%	1,93%	0,00%	7,74%
Oostelvoortjes II	Moergestel	Wonen	220				
Moergestel Noord	Moergestel	Wonen	280				
Sonman II	Moergestel	Bedrijven	40				
Sonman II	Moergestel	Wonen	-				
Overige locaties	Moergestel	Wonen	50				
			590	1,49%	0,75%	11,95%	0,00%
Totaal nieuwbouw woningen en bedrijven			2.235	7,96%	8,79%	13,39%	12,05%

Voorziening				Kruisingen N65	Ontsluiting OTW-Haaren	Randweg Moergestel	Verkeersstructuur kern MGT
Kern				Oisterwijk, Haaren	Oisterwijk, Haaren	Moergestel	Moergestel
Ontwikkeling	Kern	Functie	Aantal woning equivalenten	Oisterwijk +++, Haaren +++, Moergestel +	Oisterwijk +++, Haaren +++, Moergestel +	Moergestel +++, Oisterwijk +	Moergestel +
Toerekenbaarheid	Oisterwijk			85%	75%		
Toerekenbaarheid	Haaren			10%	25%	20%	
Toerekenbaarheid	Moergestel			5%		80%	100%
Pannenschuur	Oisterwijk	Wonen	260				
KVL Noord/Spoorzone	Oisterwijk	Wonen	325				
Bedrijfsweg	Oisterwijk	Bedrijven	150				
Beekdalpark (De Leye)	Oisterwijk	Wonen	80				
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100				
			915	6,11%	5,39%	0,00%	0,00%
Landgoed Haarendaeil	Haaren	Wonen	210				
Kantstraat	Haaren	Wonen	85				
Noordwest	Haaren	Wonen	85				
Dorpshart	Haaren	Wonen	300				
Overige locaties	Haaren	Wonen	50				
			730	1,93%	4,83%	3,87%	0,00%
Oostelvoortjes II	Moergestel	Wonen	220				
Moergestel Noord	Moergestel	Wonen	280				
Sonman II	Moergestel	Bedrijven	40				
Sonman II	Moergestel	Wonen	-				
Overige locaties	Moergestel	Wonen	50				
			590	0,75%	0,00%	11,95%	14,94%
Totaal nieuwbouw woningen en bedrijven			2.235	8,79%	10,22%	15,82%	14,94%

Onderstaande tabellen geven de toerekening van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen aan de bestaande bebouwde omgeving aan.

Bestaande bouw	Kern	Aantal woning equivalenten	Haarendael fietsstraat	Herinrichting Kantstraat	Fietsverbinding centrum KVL Noord	Herinrichting industrieweg
			Haaren	Haaren	Oisterwijk	Moergestel
Woningequivalenten BAG	Oisterwijk	11.821	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%
Woningequivalenten BAG	Haaren	3.045	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%
Woningequivalenten BAG	Moergestel	3.360	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%
Totaal aantal weq		18.226	80,66%	80,66%	92,82%	85,06%
Totaal weq bestaand en nieuw	Oisterwijk	12.736				
Totaal weq bestaand en nieuw	Haaren	3.775				
Totaal weq bestaand en nieuw	Moergestel	3.950				
Totaal weq bestaand en nieuw		20.461	100%	100%	100%	100%

Bestaande bouw	Kern	Aantal woning equivalenten	Herinrichting Heiligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen	Snel fietspad OTW-TBG (incl. kruising Tilburgweg)	Snel fietspad F58
			Moergestel	Oisterwijk	Oisterwijk	Moergestel
Woningequivalenten BAG	Oisterwijk	11.821	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%
Woningequivalenten BAG	Haaren	3.045	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%
Woningequivalenten BAG	Moergestel	3.360	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%
Totaal aantal weq		18.226	85,06%	92,04%	91,21%	86,61%
Totaal weq bestaand en nieuw	Oisterwijk	12.736				
Totaal weq bestaand en nieuw	Haaren	3.775				
Totaal weq bestaand en nieuw	Moergestel	3.950				
Totaal weq bestaand en nieuw		20.461	100%	100%	100%	100%

Bestaande bouw	Kern	Aantal woning equivalenten	Reproducten 2 stuks	Kruisingen N65	Ontsluiting OTW-Haaren	Randweg Moergestel	Verkeersstructuur kern MGT
			Oisterwijk, Haaren	Oisterwijk, Haaren	Oisterwijk, Haaren	Moergestel	Moergestel
Woningequivalenten BAG	Oisterwijk	11.821	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%
Woningequivalenten BAG	Haaren	3.045	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%
Woningequivalenten BAG	Moergestel	3.360	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%
Totaal aantal weq		18.226	87,95%	91,21%	89,78%	84,18%	85,06%
Totaal weq bestaand en nieuw	Oisterwijk	12.736					
Totaal weq bestaand en nieuw	Haaren	3.775					
Totaal weq bestaand en nieuw	Moergestel	3.950					
Totaal weq bestaand en nieuw		20.461	100%	100%	100%	100%	100%

Onderstaande tabellen tonen de bijdragen per woningequivalent (naar voorzieningen en totaal per kern)

Ontwikkeling	Kern	Bijdrage	Aantal woning equivalenten	Haarendael fietsstraat	Herinrichting Kantstraat	Fietsverbinding centrum KVL Noord
Investeringsbedrag				€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500
Aandeel derden						
Aandeel gemeente				€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500
Onzekerheidspercentage				100,00%	100,00%	100,00%
Totaal bedrag				€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500
Bijdrage per weq	Oisterwijk	€ 2.848	915	€ -	€ -	€ 15,7
Bijdrage per weq	Haaren	€ 1.775	730	€ 143,4	€ 135,9	€ -
Bijdrage per weq	Moergestel	€ 3.008	590	€ -	€ -	€ -

Ontwikkeling	Kern	Bijdrage	Herinrichting industrieweg Moergestel Noord	Herinrichting Heiligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen spoor	Snel fietspad OTW-TBG (incl. kruising Tilburgweg)
Investeringsbedrag			€ 1.082.000	€ 992.000	€ 70.000.000	€ 7.597.500
Aandeel derden					€ 23.333.333	€ 2.532.500
Aandeel gemeente			€ 1.082.000	€ 992.000	€ 46.666.667	€ 5.065.000
Onzekerheidspercentage			100,00%	100,00%	50,00%	100,00%
Totaal bedrag			€ 1.082.000	€ 992.000	€ 23.333.333	€ 5.065.000
Bijdrage per weq	Oisterwijk	€ 2.848	€ -	€ -	€ 1.648,9	€ 338,0
Bijdrage per weq	Haaren	€ 1.775	€ -	€ -	€ -	€ 134,2
Bijdrage per weq	Moergestel	€ 3.008	€ 273,9	€ 251,1	€ 590,7	€ 64,1

Ontwikkeling	Kern	Bijdrage	Snel fietspad F58	Reproducten 2 stuks	Kruisingen N65
Investeringsbedrag			€ 770.000	€ 10.000.000	€ 2.250.000
Aandeel derden				€ 3.333.333	€ 750.000
Aandeel gemeente			€ 770.000	€ 6.666.667	€ 1.500.000
Onzekerheidspercentage			100,00%	100,00%	100,00%
Totaal bedrag			€ 770.000	€ 6.666.667	€ 1.500.000
Bijdrage per weq	Oisterwijk	€ 2.848	€ 12,1	€ 314,1	€ 100,1
Bijdrage per weq	Haaren	€ 1.775	€ -	€ 706,4	€ 39,7
Bijdrage per weq	Moergestel	€ 3.008	€ 155,9	€ -	€ 19,0

Ontwikkeling	Kern	Bijdrage	Ontsluiting OTW-Haaren	Randweg Moergestel	Verkeersstructuur kern MGT
Investeringsbedrag			€ 7.125.000	€ 5.400.000	€ 4.369.000
Aandeel derden			€ -		
Aandeel gemeente			€ 7.125.000	€ 5.400.000	€ 4.369.000
Onzekerheidspercentage			100,00%	50,00%	100,00%
Totaal bedrag			€ 7.125.000	€ 2.700.000	€ 4.369.000
Bijdrage per weq	Oisterwijk	€ 2.848	€ 419,6	€ -	€ -
Bijdrage per weq	Haaren	€ 1.775	€ 471,9	€ 143,1	€ -
Bijdrage per weq	Moergestel	€ 3.008	€ -	€ 546,8	€ 1.106,1

Onderstaande tabellen geven de bijdragen per woning (naar categorie) en voor de overige functies aan per kern. Voor de manier waarop de tweede tabel moet worden gelezen kunnen de volgende voorbeelden dienen:

- Voor een kavel van 5.000 m2 bedrijventerrein in Oisterwijk wordt een bedrag gerekend van $5.000 * € 5,70 = € 28.500,-$;
- Voor een stuk grond voor de bouw van een kantoor van 2.000 m2 bvo in oisterwijk wordt een bedrag gerekend van $2.000 * € 9,49 = € 18.980,-$.

Bijdragen per categorie/functie		Sociaal	Middenhuur	Sociale koop	Betaalbare koop	Duur	Gemiddeld
Wegingsfactor		0,23	0,79	0,61	1,05	2,05	1,00
Bijdrage per woning/eenheid	Oisterwijk	€ 667	€ 2.251	€ 1.751	€ 3.001	€ 5.835	€ 2.848
Bijdrage per woning/eenheid	Haaren	€ 415	€ 1.402	€ 1.091	€ 1.870	€ 3.635	€ 1.775
Bijdrage per woning/eenheid	Moergestel	€ 704	€ 2.377	€ 1.848	€ 3.169	€ 6.162	€ 3.008

Bijdragen per categorie/functie		Bedrijven (per m ²)	Kantoren (per m ² bvo)	Winkels/horeca (per m ² bvo)	Maatschappelijk (per m ² bvo)
Weging		1 WEQ is 500 m ²	1 WEQ is 300 m ² bvo	1 WEQ is 200 m ² bvo	1 WEQ is 400 m ² bvo
Bijdrage per woning/eenheid	Oisterwijk	€ 5,70	€ 9,49	€ 14,24	€ 7,12
Bijdrage per woning/eenheid	Haaren	€ 3,55	€ 5,92	€ 8,87	€ 4,44
Bijdrage per woning/eenheid	Moergestel	€ 6,02	€ 10,03	€ 15,04	€ 7,52

4.2 Toerekening financiële bijdragen

Voor elke sociale huurwoning die te weinig wordt gerealiseerd wordt een compensatiebedrag van € 50.000 in rekening gebracht; voor elke sociale koopwoning die te weinig wordt gerealiseerd wordt een bedrag van € 20.000 in rekening gebracht. Dit is berekend met een aantal uitgangspunten. Vertrekpunt is de situatie waarbij een kleine locatie wordt (her)ontwikkeld met plaats voor maximaal 10 woningen. Dit zijn de meest voorkomende situaties waarin gemeenten de eigenaar toestaan om niet te voldoen aan de percentages van de gemeentelijke beleidsnorm, aangezien het voor zulke kleine aantallen veelal niet doenlijk is een exploitant te vinden voor de verhuur (van sociale huurwoningen en/of middenhuurwoningen). De keus is dan in de regel 0% verhuur of 100% (bijvoorbeeld in gestapelde vorm). Om bedragen voor compensatie voor een tekort aan sociale huurwoningen te bepalen zijn de percentages voor sociale huur en middenhuur daarom op 0 gezet. De rest is verdeeld over andere prijscategorieën. De overige uitgangspunten zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

	Sociaal	Middenhuur	Sociale koop	Betaalbare koop	Duur	Gemiddeld
Oppervlakte (kavel)	150	150	150	200	350	211
Grondprijs per m ²	€ 133	€ 450	€ 350	€ 450	€ 500	€ 372
Programma	0%	0%	15%	52%	33%	100%
Grondprijs	€ 20.000	€ 67.500	€ 52.500	€ 90.000	€ 175.000	€ 112.652

	Grondprijs	Oppervlakte
Sociale huur (SH)	€ 20.000	150
Sociale koop (SK)	€ 52.500	150
Gemiddeld overig SH	€ 112.652	242
Gemiddeld overig SK	€ 123.393	259
Correctiefactor opp. SH	0,62	
Correctiefactor opp. SK	0,58	
Compensatie sociale huur	€ 50.000	per woning
Compensatie sociale koop	€ -	per woning

Vervolgens is ook een bedrag bepaald voor compensatie van sociale koopwoningen. Daartoe zijn niet alleen de categorieën sociale huur en middenhuur op 0 gezet, maar ook voor sociale koop. De rest is verdeeld over andere prijscategorieën.

	Sociaal	Middenhuur	Sociale koop	Betaalbare koop	Duur	Gemiddeld
Oppervlakte (kavel)	150	150	150	200	350	211
Grondprijs per m ²	€ 133	€ 450	€ 350	€ 450	€ 500	€ 372
Programma	0%	0%	0%	61%	39%	100%
Grondprijs	€ 20.000	€ 67.500	€ 52.500	€ 90.000	€ 175.000	€ 123.393

	Grondprijs	Oppervlakte
Sociale huur (SH)	€ 20.000	150
Sociale koop (SK)	€ 52.500	150
Gemiddeld overig SH	€ 123.393	259
Gemiddeld overig SK	€ 123.393	259
Correctiefactor opp. SH	0,58	
Correctiefactor opp. SK	0,58	
Compensatie sociale huur	€ 55.000	per woning
Compensatie sociale koop	€ 20.000	per woning

4.3 Samenhang Financiële bijdragen aan de ontwikkeling van gebieden

Samenhang:

Hierna worden voor de categorieën van gebiedsontwikkelingen, zoals genoemd in paragraaf 4.1, de samenhang benoemd met de daar genoemde ontwikkellocaties.

Compensatie sociale woningbouw

In de Woonzorgvisie is bepaald dat een deel van de woningen in de sociale huur gerealiseerd dient te worden en een deel in de sociale koop (de beleidspercentages). Wanneer aan die normen van de Woonzorgvisie niet wordt voldaan moet er elders gecompenseerd worden om – over de hele gemeente gezien - deze beleidspercentages te kunnen realiseren. Dat betekent dat voor elke ontbrekende sociale huur- of sociale koopwoning er een compensatiebedrag aan de gemeente moet worden voldaan. De gemeente gebruikt deze compensatiebedragen om de extra financiële lasten die, vanwege het compenseren, ontstaan op de compensatielocatie op te kunnen vangen. Het maakt voor de ontvangende locaties niet uit of het gronden in eigendom van de gemeente danwel in eigendom van private partijen betreft.

Bijlage totaaloverzicht toerekening bovenwijkse voorzieningen

Voorziening				Haarendael fietsstraat	Herinrichting Kantstraat	Fietsverbinding centrum KVL Noord	Herinrichting industrieweg Moergestel Noord	Herinrichting Heiligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen spoor	Snelfietspad OTW-TBG (incl. kruising Tilburgweg)	Snelfietspad F58	Recroducten 2 stuks	Kruisingen N65	Ontsluiting OTW-Haaren	Randweg Moergestel	Verkeersstructuur kern MGT
Kern				Haaren	Haaren	Oisterwijk	Moergestel	Moergestel	Oisterwijk	Oisterwijk	Moergestel	Oisterwijk, Haaren	Oisterwijk, Haaren	Oisterwijk, Haaren	Moergestel	Moergestel
Ontwikkeling	Kern	Functie	Aantal woning equivalenten	Haaren	Haaren	Oisterwijk	Moergestel	Moergestel	Oisterwijk ++, Moergestel +	Haaren ++, Moergestel +	Moergestel ++, Oisterwijk +	Oisterwijk ++, Haaren ++, Moergestel ++	Oisterwijk ++, Haaren ++, Moergestel ++	Oisterwijk ++, Haaren ++, Moergestel ++	Moergestel ++, Oisterwijk +	Moergestel ++
Toerekenbaarheid	Oisterwijk					100%			90%	85%	20%	60%	85%	75%		
Toerekenbaarheid	Haaren			100%	100%					10%		40%	10%	25%	20%	
Toerekenbaarheid	Moergestel						100%	100%	10%	5%	80%		5%		80%	100%
Pannenschuur	Oisterwijk	Wonen	260													
KVL Noord/Spoorzona	Oisterwijk	Wonen	325													
Bedrijfsweg	Oisterwijk	Bedrijven	150													
Beekdalpark (De Leye)	Oisterwijk	Wonen	80													
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100													
			915	0,00%	0,00%	7,18%	0,00%	0,00%	6,47%	6,11%	1,44%	4,31%	6,11%	5,39%	0,00%	0,00%
Landgoed Haarendael	Haaren	Wonen	210													
Kantstraat	Haaren	Wonen	85													
Noordwest	Haaren	Wonen	85													
Dorpshart	Haaren	Wonen	300													
Overige locaties	Haaren	Wonen	50													
			730	19,34%	19,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,93%	0,00%	7,74%	1,93%	4,83%	3,87%	0,00%
Oostelvoortjes II	Moergestel	Wonen	220													
Moergestel Noord	Moergestel	Wonen	280													
Sonman II	Moergestel	Bedrijven	40													
Sonman II	Moergestel	Wonen	-													
Overige locaties	Moergestel	Wonen	50													
			590	0,00%	0,00%	0,00%	14,94%	14,94%	1,49%	0,75%	11,95%	0,00%	0,75%	0,00%	11,95%	14,94%
Totaal nieuwbouw woningen en bedrijven			2.235	19,34%	19,34%	7,18%	14,94%	14,94%	7,96%	8,79%	13,39%	12,05%	8,79%	10,22%	15,82%	14,94%
Ontwikkeling	Kern	Bijdrage	Aantal woning equivalenten	Haarendael fietsstraat	Herinrichting Kantstraat	Fietsverbinding centrum KVL Noord	Herinrichting industrieweg Moergestel Noord	Herinrichting Heiligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen spoor	Snelfietspad OTW-TBG (incl. kruising Tilburgweg)	Snelfietspad F58	Recroducten 2 stuks	Kruisingen N65	Ontsluiting OTW-Haaren	Randweg Moergestel	Verkeersstructuur kern MGT
Investeringsbedrag				€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500	€ 1.082.000	€ 992.000	€ 70.000.000	€ 7.597.500	€ 770.000	€ 10.000.000	€ 2.250.000	€ 7.125.000	€ 5.400.000	€ 4.369.000
Aandeel derden									€ 23.333.333	€ 2.532.500		€ 3.333.333	€ 750.000	€ -		
Aandeel gemeente				€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500	€ 1.082.000	€ 992.000	€ 46.666.667	€ 5.065.000	€ 770.000	€ 6.666.667	€ 1.500.000	€ 7.125.000	€ 5.400.000	€ 4.369.000
Onzekerheidspercentage				100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	50,00%	100,00%
Totaal bedrag				€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500	€ 1.082.000	€ 992.000	€ 23.333.333	€ 5.065.000	€ 770.000	€ 6.666.667	€ 1.500.000	€ 7.125.000	€ 2.700.000	€ 4.369.000
Bijdrage per weq	Oisterwijk	€ 2.848	915	€ -	€ -	€ 15,7	€ -	€ -	€ 1.648,9	€ 338,0	€ 12,1	€ 314,1	€ 100,1	€ 419,6	€ -	€ -
Bijdrage per weq	Haaren	€ 1.775	730	€ 143,4	€ 135,9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 134,2	€ -	€ 706,4	€ 39,7	€ 471,9	€ 143,1	€ -
Bijdrage per weq	Moergestel	€ 3.008	590	€ -	€ -	€ -	€ 273,9	€ 251,1	€ 590,7	€ 64,1	€ 155,9	€ -	€ 19,0	€ -	€ 546,8	€ 1.106,1
Bijdragen per categorie/functie				Sociaal	Middenhuur	Sociale koop	Betaalbare koop	Duur	Gemiddeld		Bedrijven (per m²)	Kantoren (per m² bvo)	Winkels/horeca (per m² bvo)	Maatschappelijk (per m² bvo)		
Weging				0,23	0,79	0,61	1,05	2,05	1,00		1 WEQ is 500 m²	1 WEQ is 300 m² bvo	1 WEQ is 200 m² bvo	1 WEQ is 400 m² bvo		
Bijdrage per woning/eenheid	Oisterwijk			€ 667	€ 2.251	€ 1.751	€ 3.001	€ 5.835	€ 2.848		€ 5,70	€ 9,49	€ 14,24	€ 7,12		
Bijdrage per woning/eenheid	Haaren			€ 415	€ 1.402	€ 1.091	€ 1.870	€ 3.635	€ 1.775		€ 3,55	€ 5,92	€ 8,87	€ 4,44		
Bijdrage per woning/eenheid	Moergestel			€ 704	€ 2.377	€ 1.848	€ 3.169	€ 6.162	€ 3.008		€ 6,02	€ 10,03	€ 15,04	€ 7,52		
Bestaande bouw	Kern		Aantal woning equivalenten	Haarendael fietsstraat	Herinrichting Kantstraat	Fietsverbinding centrum KVL Noord	Herinrichting industrieweg	Herinrichting Heiligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen	Snelfietspad OTW-TBG (incl. kruising)	Snelfietspad F58	Recroducten 2 stuks	Kruisingen N65	Ontsluiting OTW-Haaren	Randweg Moergestel	Verkeersstructuur kern MGT
Woningequivalenten BAG	Oisterwijk		11.821	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%
Woningequivalenten BAG	Haaren		3.045	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%	80,66%
Woningequivalenten BAG	Moergestel		3.360	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%	85,06%
Totaal aantal weq			18.226	80,66%	80,66%	92,82%	85,06%	85,06%	92,04%	91,21%	86,61%	87,95%	91,21%	89,78%	84,18%	85,06%
Totaal weq bestaand en nieuw	Oisterwijk		12.736													
Totaal weq bestaand en nieuw	Haaren		3.775													
Totaal weq bestaand en nieuw	Moergestel		3.950													
Totaal weq bestaand en nieuw			20.461	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%