

Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Oisterwijk 2023

Het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het team beleid van het domein Fysieke Leefomgeving met zaaknummer1012886;

gelet op artikel 3.4 van de Omgevingswet

besluit :

1. Het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Oisterwijk 2023 vast te stellen.
2. In te stemmen met de toepasbare bijdragen uit het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Oisterwijk 2023 op te nemen in alle omgevingsplannen volgens de Omgevingswet in werking tredend op 1 januari 2024.
3. Het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Oisterwijk 2023 jaarlijks in Q1 samen met de grondexploitaties te actualiseren en met de jaarrekening ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. De eerste actualisatie plaats te laten vinden in Q1 2025.
4. De Raad met een raadsinformatiebrief inhoudelijk te informeren over het vaststellen van het Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Oisterwijk 2023.

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 m2	€ 8.000 voor de eerste 300 m2
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte tot 1.500 m2	€ 15 per m2 erbij tot 1.500 m2
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte tot 3.000 m2	€ 8 per m2 erbij tot 3.000 m2
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte tot 6.000 m2	€ 7 per m2 erbij tot 6.000 m2
Uitgifte grond voor bedrijfsruimte boven 6.000 m2	€ 4 erbij voor elke m2 boven 6.000 m2
Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 300 m2 bvo	€9.600 voor de eerste 300 m2 bvo
Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 1.500 m2 bvo	€ 18 per m2 bvo erbij tot 1.500 m2 bvo
Bouw van kantoor-, winkel- of horecaruimte of een maatschappelijke voorziening tot 300 m2 bvo	€ 9,60 per m2 bvo erbij tot 3.000 m2 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 plankostenplan 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 Moergestel
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	0,00%	0,00%	2,18%	0,00%	0,00%
KVL Noord/Spoorzone	Oisterwijk	Wonen	325	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bedrijfsweg	Oisterwijk	Bedrijven	150					
Beekdalpark (De Leye)	Oisterwijk	Wonen	80	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			915	0,00%	0,00%	7,18%	0,00%	0,00%
Landgoed Haarendael	Haaren	Wonen	210	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kantstraat	Haaren	Wonen	85	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Noordwest	Haaren	Wonen	85	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dorpshart	Haaren	Wonen	300	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Haaren	Wonen	50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			730	19,34%	19,34%	0,00%	0,00%	0,00%
Oostelvoortjes II	Moergestel	Wonen	220	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Moergestel Noord	Moergestel	Wonen	280	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sonman II	Moergestel	Bedrijven	40					
Sonman II	Moergestel	Wonen	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Moergestel	Wonen	50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			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	Recroducten 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%		60%
Toerekenbaarheid	Haaren					10%	40%
Toerekenbaarheid	Moergestel					5%	
Pannenschuur	Oisterwijk	Wonen	260	0,00%	1,89%	0,00%	0,00%
KVL Noord/Spoorzone	Oisterwijk	Wonen	325	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bedrijfsweg	Oisterwijk	Bedrijven	150				
Beekdalpark (De Leye)	Oisterwijk	Wonen	80	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			915	6,47%	6,11%	1,44%	4,31%
Landgoed Haarendael	Haaren	Wonen	210	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kantstraat	Haaren	Wonen	85	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Noordwest	Haaren	Wonen	85	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dorpshart	Haaren	Wonen	300	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Haaren	Wonen	50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			730	0,00%	1,93%	0,00%	7,74%
Oostelvoortjes II	Moergestel	Wonen	220	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Moergestel Noord	Moergestel	Wonen	280	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sonman II	Moergestel	Bedrijven	40				
Sonman II	Moergestel	Wonen	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Moergestel	Wonen	50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			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 ++, Oisterwijk +	Moergestel ++
Toerekenbaarheid	Oisterwijk			85%	75%		
Toerekenbaarheid	Haaren			10%	25%	20%	
Toerekenbaarheid	Moergestel			5%		80%	100%
Pannenschuur	Oisterwijk	Wonen	260	1,79%	1,33%	0,00%	0,00%
KVL Noord/Spoorzone	Oisterwijk	Wonen	325	2,11%	1,93%	0,00%	0,00%
Bedrijfsweg	Oisterwijk	Bedrijven	150				
Beekdalpark (De Leye)	Oisterwijk	Wonen	80	0,53%	0,47%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100	0,67%	0,33%	0,00%	0,00%
			915	6,11%	5,39%	0,00%	0,00%
Landgoed Haarendael	Haaren	Wonen	210	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kantstraat	Haaren	Wonen	85	0,57%	0,47%	0,00%	0,00%
Noordwest	Haaren	Wonen	85	0,57%	0,33%	0,00%	0,00%
Dorpshart	Haaren	Wonen	300	0,77%	1,93%	1,33%	0,00%
Overige locaties	Haaren	Wonen	50	0,33%	0,33%	0,00%	0,00%
			730	1,93%	4,83%	3,87%	0,00%
Oostelvoortjes II	Moergestel	Wonen	220	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Moergestel Noord	Moergestel	Wonen	280	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Sonman II	Moergestel	Bedrijven	40				
Sonman II	Moergestel	Wonen	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Overige locaties	Moergestel	Wonen	50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			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 Helligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen	Snelfietspad OTW-TBG (incl. kruising Tilburgweg)	Snelfietspad 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	Recroducten 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	Oosterwijk	€ 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	Oosterwijk	€ 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	Oosterwijk	€ 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	Oosterwijk	€ 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 Oosterwijk 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 oosterwijk 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	Oosterwijk	€ 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	Oosterwijk	€ 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.

Definitieve versie 5 december 2023

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk op 19 december 2023

*Marco Wilke
Secretaris*

*Hans Janssen
Burgemeester*

Bijlage totaaloverzicht toerekening bovenwijkse voorzieningen

Voorziening	Kern	Functie	Aantal woning equivalenten	Haarendael	Herinrichting	Fetsverbinding	Herinrichting	Herinrichting	Ongelijkvloerse	Sneefeltpaad	Sneefeltpaad	Recreo-ducten	Kruisingen	Ontkulting	Randweg	Verkeersstructuur	
				Fetistrat	Kantstraat	centrum KVL Noord	industrialoog	Heiligenboom	krulgingen	TBQ incl. kruising	F58	2 stuks	N65	OTW-Haaren	Moengestel	Moengestel	
				Haaren	Haaren	Oisterwijk	Moengestel	Moengestel	Oisterwijk	Haaren	Moengestel	Oisterwijk	Haaren	Oisterwijk	Haaren	Moengestel	Moengestel
Ontwikkeling	Kern	Functie	Aantal woning equivalenten	Haaren	Haaren	Oisterwijk	Moengestel	Moengestel	Oisterwijk	Haaren	Moengestel	Oisterwijk	Haaren	Oisterwijk	Haaren	Moengestel	Moengestel
Teerkekenbaarheid	Oisterwijk	Wonen	260	100%	100%	100%	100%	100%	90%	85%	20%	40%	20%	25%	80%	100%	
Teerkekenbaarheid	Moengestel	Wonen	260	0%	0%	0%	0%	0%	10%	15%	80%	60%	80%	75%	20%	20%	
Pantereenschuur	Oisterwijk	Wonen	260	0,23%	0,23%	2,29%	0,23%	0,23%	3,29%	3,29%	0,23%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	0,23%	
KVL Noord/Spoornoe	Oisterwijk	Wonen	260	0,23%	0,23%	2,29%	0,23%	0,23%	3,29%	3,29%	0,23%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	0,23%	
Bedrijfsgeb	Oisterwijk	Bedrijven	150	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Beekdijkpark (De Ley)	Oisterwijk	Wonen	80	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Overige locaties	Oisterwijk	Wonen	100	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Overige locaties	Moengestel	Wonen	915	0,00%	0,00%	0,00%	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	1,24%	1,24%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Kantstraat	Haaren	Wonen	85	2,29%	2,29%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Woochwest	Haaren	Wonen	85	2,29%	2,29%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Bergshart	Haaren	Wonen	300	7,79%	7,79%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Overige locaties	Haaren	Wonen	50	1,19%	1,19%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Overige locaties	Moengestel	Wonen	730	19,34%	19,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,93%	0,00%	7,25%	1,93%	4,85%	3,97%	0,00%	
Overige locaties	Moengestel	Wonen	220	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Moengestel Noord	Moengestel	Wonen	280	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Soeman I	Moengestel	Bedrijven	40	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Soeman II	Moengestel	Wonen	50	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	
Overige locaties	Moengestel	Wonen	50	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Totaal nieuwbouw woningen en bedrijven			2.235	19,34%	19,34%	7,18%	14,94%	14,94%	7,96%	8,78%	13,39%	12,05%	8,79%	10,22%	15,82%	14,94%	
Ontwikkeling	Kern	Bijlage	Aantal woning equivalenten	Haarendael Fetistrat	Herinrichting Kantstraat	Fetsverbinding centrum KVL Noord	Herinrichting industrialoog	Herinrichting Heiligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen	Sneefeltpaad TBQ incl. kruising	Sneefeltpaad F58	Recreo-ducten 2 stuks	Kruisingen N65	Ontkulting OTW-Haaren	Randweg Moengestel	Verkeersstructuur kern MGT	
Investeringsbedrag			€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500	€ 1.082.000	€ 992.000	€ 23.333.333	€ 1.665,9	€ 3.902	€ 1,21	€ 145,1	€ 100,1	€ 479,6	€ -	€ -	
Aandiel Gerdien			€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500	€ 1.082.000	€ 992.000	€ 23.333.333	€ 1.665,9	€ 3.902	€ 1,21	€ 145,1	€ 100,1	€ 479,6	€ -	€ -	
Aandiel gemeente			€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500	€ 1.082.000	€ 992.000	€ 23.333.333	€ 1.665,9	€ 3.902	€ 1,21	€ 145,1	€ 100,1	€ 479,6	€ -	€ -	
Overheidspercentage			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
IC (per woning)	Oisterwijk	€ 2.848	915	€ 541.200	€ 513.000	€ 199.500	€ 1.082.000	€ 992.000	€ 23.333.333	€ 5.062,00	€ 770,00	€ 6,66	€ 150,00	€ 112,00	€ 2.700,00	€ 4.369,00	
Bijdrage per weq	Haaren	€ 1.775	730	€ 143,4	€ 135,9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 134,2	€ -	€ 206,4	€ 39,7	€ 479,6	€ 143,1	€ -	
Bijdrage per weq	Moengestel	€ 3.008	500	€ -	€ -	€ -	€ 273,9	€ 251,1	€ 590,7	€ 64,1	€ 155,9	€ -	€ 19,0	€ -	€ 546,8	€ 1.106,1	
Bijdragen per categorie/functie				Sociaal	Middenbouw	Sociale koop	Recreatie/koop	Duut	Geniddak	Bedrijven (per m²)	Kantoren (per m²)	Winkels/horeca (per m²)	Misshuishoudg (per m²)				
Woning	Oisterwijk	€ 667	€ 2.251	€ 1.751	€ 3.011	€ 5.885	€ 2.848	€ 5,20	€ 9,40	€ 14,21	€ 2,12						
Bijdrage per woning/feehuid	Haaren	€ 415	€ 1.402	€ 1.091	€ 1.870	€ 3.635	€ 1.775	€ 3,05	€ 5,92	€ 8,87	€ 1,34						
Bijdrage per woning/feehuid	Moengestel	€ 708	€ 2.377	€ 1.848	€ 3.189	€ 6.162	€ 3.088	€ 6,02	€ 10,08	€ 15,08	€ 2,22						
Bestaande bouw	Kern	Aantal woning equivalenten	Haarendael Fetistrat	Herinrichting Kantstraat	Fetsverbinding centrum KVL Noord	Herinrichting industrialoog	Herinrichting Heiligenboom	Ongelijkvloerse kruisingen	Sneefeltpaad TBQ incl. kruising	Sneefeltpaad F58	Recreo-ducten 2 stuks	Kruisingen N65	Ontkulting OTW-Haaren	Randweg Moengestel	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	Moengestel	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 won.		18.226	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%		
Totaal weq bestaand en nieuw	Oisterwijk	12.736															
Totaal weq bestaand en nieuw	Haaren	3.775															
Totaal weq bestaand en nieuw	Moengestel	3.950															
Totaal weq bestaand en nieuw		20.461	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		