

Bio Calculatie

Ganzestraat 40 te Hapert

10 bouwkavels ten behoeve van woningbouw

Opbrengst:

Verkoop bouwkavels	€ 250,= per m ² x ca. 10.000 m ²	€ 2.500.000,00
-/- oorspronkelijke waarde als agrarisch bouwblok	€ 20,= per m ² x ca. 10.000 m ²	€ 200.000,00
-/- oorspronkelijke waarde als landbouwgrond	€ 7,50 per m ² x ca. 10.000 m ²	€ 75.000,00
-/- ruimtelijke onderbouwingskosten		€ 100.000,00
-/- kosten bouwrijp maken, infrastructuur en planinrichting		€ 375.000,00
-/- verkoop en promotiekosten		€ 45.000,00
-/- verkooprisico (15 % van koopsom)		€ 337.500,00
Bestemmingswijzigingswinst		€ 1.367.500,00

Kosten:

Vermogenswaarde fok- en vleesvarkensstallen		€ 1.950.000,00
Saneringskosten fok- en vleesvarkensstallen ca. 8.000 m ² (incl. diversen)		€ 200.000,00
Totaal bioinvestering		€ 2.150.000,00

Verschil opbrengst en bioinvestering	-/- €	782.500,00
--------------------------------------	-------	------------

N.B. Alle bedragen zijn exclusief btw

Overzicht berekening omvang tegenprestatie (voorbeeld)

Bestemmingsplanswinst			Tegenprestatie (opties)		
Waarde grond als bouwkavels	€	2.500.000,00	Beëindigen en sloop ²	€	2.150.000,00
Oorspronkelijke waarde grond	€	275.000,00	Storting in een Biofonds ³	€	nihil
Ontwikkelingskosten locatie ¹	€	857.500,00	Waardedaling grond ⁴	€	nihil
			Overige kwaliteitswinst ⁵	€	nihil
Netto bestemmingswinst	€	1.367.500,00	Totaal tegenprestatie ⁶	€	2.150.000,00

¹ Bijvoorbeeld plankosten, bouw- en woonrijp maken, verkoopkosten/-risico, renteverlies.

² Gemeente geeft prioriteit aan beëindiging en sloop van (voormalige) glastuinbouwbedrijven en andere bebouwing in kwetsbare delen van het buitengebied. Waardering van tegenprestatie komt overeen met de vergoeding die een provinciale beëindigings-/verplaatsingsregeling uit zou keren.

³ Initiatiefnemer stort bedrag in BIO-fonds gemeente.

⁴ Waardedaling van in natuur omgezette cultuurgrond.

⁵ Kan een investering in de ruimtelijke kwaliteit door initiatiefnemer zijn.

⁶ De totale tegenprestatie moet groter of gelijk zijn aan de netto bestemmingswinst en minimaal € 140,= per m² Bio-kavel.

Best/Hapert, 7 juni 2010

H.J.M. Coppelmans