Kwaliteitsverbetering Broekstraa 13/13A te Berghem, gemeente Oss

Gebroeders Jonkergouw B.V.

d.d. 28 augustus 2019

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden hebben we de indicatieve prijzen van gemeente Oss gehanteerd.

De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie Groen BlauwStimuleringskader Noord-Brabant.

omschrijving Broekstraat 13A	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie Agrarisch bouwvlak			
Agrarisch bebouwd	2.610,00 m²	€ 75,00	€ 195.750,00
Agrarisch onbebouwd	10.190,00 m²	€ 25,00	€ 254.750,00
	12.800,00 m²		€ 450.500,00
Nieuwe situatie Bedrijf			
Woonbestemming tot 500m²	500,00 m²	€ 235,00	€ 117.500,00
Woonbestemming 500 - 1000m²	500,00 m²	€ 117,50	€ 58.750,00
Woonbestemming 1.000 - 2.000m²	1.000,00 m²	€ 58,75	€ 58.750,00
Bedrijfswoning inc. Tuin	1.350,00 m²	€ 75,00	€ 101.250,00
Bedrijven bebouwd	1.040,00	€ 100,00	€ 104.000,00
Bedrijven onbebouwd	1.770,00 m²	€ 50,00	€ 88.500,00
Agrarische grond	6.640,00 m²	€ 8,00	€ 53.120,00
TOTAAL	12.800,00 m²		€ 581.870,00
Verschil Huidig - Nieuw			**€ 131.370,00**
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20,00 %		
Bijdrage tegenprestatie			***€ 26.274,00***

Kosten tegenprestatie

omschrijving	eenheid		eenheidsprijs		frequentie in beheertermijn	totaal	
Opruimingswerkzaamheden							
Verwijderen bijgebouw	350,00	m²	€ 25,00			€	8.750,00
Verwijderen verharding	750,00	m²	€ 5,00			€	3.750,00
Verwijdere asbestdak	160,00	m²	€ 8,00			€	1.280,00
Aanplant groenvoorzieningen							
Aanbrengen bomen *solitaire bomen rondom de nieuwe woningen* *inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering*	19,00	st	€ 64,90			€	1.233,10
Aanbrengen fruitbomen *solitaire bomen rondom de nieuwe woningen* *inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering*	16,00	st	€ 64,90			€	1.038,40
Aanbrengen plantsoen hagen *aanplant van het haagplantsoen* *inclusief grondwerk en grondverbetering*	680,00	st	€ 1,66			€	1.128,80
Aanbrengen bosplantsoen Knip- en scheerheg *aanplant van het bosplantsoen* *inclusief grondwerk en grondverbetering*	220,00	st	€ 1,66			€	365,20
Aanbrengen bosplantsoen houtsingel *aanplant van het bosplantsoen* *inclusief grondwerk en grondverbetering*	300,00	st	€ 1,66			€	498,00
Aanbrengen kruidenrijk grasland (R1) *inclusief grondwerk en grondverbetering*	13,20	are	€ 16,25			€	214,50
Plankosten 20% inrichtingskosten	1,00	post				€	852,70
Instandhouding groenvoorzieningen							
Snoeien van bomen	1,00	st	€ 3,34		10	€	33,40
Snoeien van hoogstamfruitboom	16,00	st	€ 5,34		10	€	854,40
Scheren van hagen (nieuw en bestaand) *inclusief afvoeren*	225,00	m¹	€ 1,17		10	€	2.632,50
Snoeien van bomen	19,00	st	€ 3,34		10	€	634,60
Scheren van Knip- en scheerheg *inclusief afvoeren*	110,00	m¹	€ 1,74		10	€	1.914,00
Ondehoud hakhoutsingel *inclusief afvoeren*	3,90	are	€ 11,59		10	€	452,01
Beheer kruidenrijk grasland (R1)	13,20	are	€ 8,45	€	10	€	1.115,40
Totaal tegenprestatie excl. BTW						**€**	***26.747,01***

Conclusie		
Bijdrage tegenprestatie	€	26.274,00
Totaal tegenprestatie (excl. BTW)	€	26.747,01
Verschil	€	473,01-