

Bijlage I

Waardering VBB huisvesting arbeidsmigranten

De beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel voorziet in een door de initiatiefnemer/ ontwikkelaar te betalen bijdrage om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De gemeente Boekel kiest er voor om waardering van bestemmingswinst en tegenprestaties direct te koppelen aan normatieve waarden van de ontwikkeling. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergronden: door een ontwikkeling zal de bestemming van de ondergrond veranderen, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde optreedt.

De gemeente heeft er in een eerder stadium expliciet voor gekozen om te werken met vooraf vastgelegde vaste bedragen. Dit om vooral op voorhand helderheid te kunnen verschaffen en te voorkomen dat ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt door allerlei discussies met taxateurs en de daarmee samengaande hoge kosten. Hiertoe is voor een groot aantal gebruikelijke bestemmingen en functies een standaardwaarde bepaald. Zie ook pag. 15 en 16 van Vitaal Buitengebied Boekel deel 3 – Waardering.

Voor de bestemming/functie migrantenhuysvesting is geen standaard toegekend. Om de bestemmingswinst te waarderen is gekeken naar daadwerkelijke transacties van gronden met een positieve bestemming voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uit een analyse hiervan blijkt dat doorgaans sprake is van een bandbreedte van ca. € 4.000,- tot € 7.500,- per bed. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de genoemde bandbreedte geldt voor zelfstandig te exploiteren huisvestingslocaties.

In Boekel is huisvesting van arbeidsmigranten enkel toegestaan op het bedrijf waar zij werkzaam zijn, er is in de regel dus altijd sprake van bedrijfsgebonden huisvesting. Dergelijke locaties kunnen niet zelfstandig worden geëxploiteerd of los worden verkocht. Het wordt daarmee redelijk geacht om in Boekel de onderkant van de genoemde bandbreedte aan te houden en daarbij ook nog een afslag te hanteren. Hierbij wordt 20% redelijk geacht vanwege de bedrijfsgebondenheid.

Dit betekent een grondwaarde van € 4.000,- per bed bij zelfstandig te exploiteren locaties en een waarde van € 3.200,- per bed bij niet zelfstandig te exploiteren locaties. Genoemde bedragen zijn besproken met rentmeesters/ agrarisch makelaars van Adriaan van den Heuvel en Gludemans en worden daarmee als marktconform beoordeeld.

Exploitatiebijdrage/ tegenprestatieberekening

De volgende stappen dienen doorlopen te worden om de tegenprestatie met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten te bepalen.

Stap 1. Bepalen toekomstige grondwaarde:

Aantal bedden * (4.000 of 3.200) = toekomstige grondwaarde in euro's

Stap 2. Bepalen huidige grondwaarde perceel conform VVB

Oppervlakte in m² * grondwaarde VVB = huidige waarde in euro's

Stap 3. Bepalen bestemmingswinst

(Toekomstige grondwaarde – huidige grondwaarde) * factor bestemmingswinst onderstaande tabel in % = bijdrage tegenprestatie conform beleid VVB in euro's

Ontwikkeling	Bijdrage in kwaliteit (t.o.v. bestemmingswinst)
--------------	---

Zonder specifieke kenmerken	20%
In een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	20%
Met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"	30%