

NOTITIE GRONDPRIJZENBELEID  
VOOR WONINGBOUW EN VOOR BEDRIJFSVESTIGING  
GEMEENTE SINT ANTHONIS

## INHOUD

I	Inleiding	3
II	Algemeen	3
III	Grondprijzenbeleid	4
	1. Definities	4
	2. Sturingsmogelijkheden en beperkingen	4
	3. Uitgangspunten bij de vaststelling van de uitgifteprijzen	5
IV	Factoren voor de berekening van grondprijzen	5
	1. Kosten	5
	2. Het verwerven van opbrengsten	6
	3. Opbrengsten uit verkopen en gronduitgifte	6
V	Factoren welke invloed hebben op de onroerendgoedmarkt in zijn algemeenheid	6
	1. Subjectieve factoren	7
	2. Objectieve factoren	7
	3. Gebruikelijke methoden bij prijsbepaling	7
VI	Aanbevelingen grondprijsvaststelling	8
	1. Huidige prijzen	8
	2. Nieuwe prijzen	9
VII	Uitgangspunten voor de exploitatie(her)berekeningen	12
VIII	Ingangsdatum nieuwe prijzen	12

## **I INLEIDING**

In de raadsvergadering van 22 mei 1995 is de "Notitie grondprijzenbeleid gemeente Sint Anthonis" vastgesteld. Omdat de notitie nog steeds goed bruikbaar is, is er voor gekozen om de notitie te actualiseren. Slechts op enkele plaatsen zijn (kleine) wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen betreffen:

- ~ het niet meer opnemen van de categorie sociale koopwoningen met rijksbemoedienis;
- ~ het mogelijk maken van toepassing van prijsdifferentiatie binnen exploitatiegebieden;
- ~ aparte prijzen voor de kern Oploo;
- ~ gewijzigde opbouw prijzen van bedrijfsterreinen.

Het doel van deze notitie blijft onveranderd, te weten:

- ~ het verschaffen van inzicht in de wijze waarop grondprijzen tot stand (kunnen) komen, om goed voorbereid te kunnen reageren op (noodzakelijke) voorstellen tot wijziging van de prijzen;
- ~ het vaststellen van uitgangspunten voor de vaststelling van uitgifteprijzen.

In deze notitie worden alleen de grondprijzen behandeld voor bestemmingsplannen voor woningbouw en voor bedrijfsvestiging.

## **II ALGEMEEN.**

Het grondbeleid verbindt het ruimtelijke ordeningsbeleid, het volkshuisvestingsbeleid, het economisch beleid en in toenemende mate ook het milieubeleid. Het grondbeleid kan, met het door de gemeente zelf verwerven en exploiteren van gronden, worden gebruikt als actief sturingsinstrument om beleidsdoeleinden op genoemde terreinen te realiseren. Dan is sprake van een actief grondbeleid. Dit in tegenstelling tot passief grondbeleid, waarbij de grondexploitatie in particuliere handen is. In dat geval vervult de gemeente op het gebied van de verwerving en exploitatie geen actieve rol. In deze notitie wordt alleen aandacht besteed aan het actieve grondbeleid.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening vormt het belangrijkste juridische instrument bij de formulering en uitvoering van het planologisch beleid. Het bestemmingsplan is op gemeentelijk niveau de uiteindelijke juridische neerslag van alle belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening. Elk op uitvoering gericht bestemmingsplan gaat vergezeld van een financiële paragraaf, waarin de financieel economische haalbaarheid van het plan wordt getoetst.

Een plan is economisch uitvoerbaar als uit bestuurlijk oogpunt de daaraan verbonden kosten, gesteld tegenover de opbrengsten, aanvaardbaar zijn.

Met de realisatie van de bestemmingen zijn kosten gemoeid; kosten die verband houden met het verwerven en in bouwexploitatie brengen van het exploitatiegebied. Deze kosten, verminderd met eventuele opbrengsten (anders dan verband houdend met gronduitgifte), vormen in feite de kostprijs van de geproduceerde grond. Op grond van algemene economische regels is het redelijk om minimaal deze kosten te verhalen op de afnemers van de geproduceerde grond. In hoeverre dat in de praktijk ook zal gebeuren is afhankelijk van een groot aantal factoren.

### **III GRONDPRIJZENBELEID.**

#### **1. Definities.**

Het begrip grondprijs kan worden onderverdeeld in de kostprijs van de grond en de uitgifteprijs van de grond.

Onder kostprijs van de grond wordt verstaan de prijs die het resultaat is van de toerekening, aan de hand van vastgestelde uitgangspunten, van alle lasten (kosten) en baten (opbrengsten, anders dan verband houdend met gronduitgifte) die het gevolg zijn van de omvorming van de (maagdelijke) grond in een bepaald exploitatiegebied tot bouwrijpe grond. De kostprijs kan worden bepaald per kavel of per m<sup>2</sup>.

Onder de uitgifteprijs van de grond wordt verstaan de prijs per kavel of m<sup>2</sup> die wordt berekend als de bouwrijpe grond wordt uitgegeven voor openbare of bijzondere bebouwing of wordt verkocht.

Het grondprijzenbeleid kan als volgt worden omschreven: Grondprijzenbeleid is een instrument voor het stimuleren of afremmen van bepaalde activiteiten op het gemeentelijk grondgebied, waarbij ten aanzien van de uitgifteprijs rekening gehouden moet worden met de volgende algemeen geldende uitgangspunten:

- \* De bovengrens wordt bepaald door de markt voor bouwgrond ter plaatse. Naarmate bouwgrond schaarser is zullen de verkoopprijzen hoger kunnen zijn.
- \* De ondergrens wordt in principe gevormd door de kostprijs van de grond en bij hoge uitzondering of dringende omstandigheden daar onder.

#### **2. Sturingsmogelijkheden en beperkingen.**

Rekening houdend met de genoemde algemene uitgangspunten betreffende de boven en ondergrens heeft de gemeente diverse mogelijkheden, om beleidsmatig met het prijsniveau om te kunnen gaan. Er zijn echter ook beperkingen.

##### **Beperkingen.**

Tot 1995 werden voor sociale koopwoningen rijkssubsidies verstrekt, met daaraan gekoppeld door de staatssecretaris vastgestelde maximum grondprijzen. Met ingang van 1 januari 1995 is deze rijksbemoeyenis vervallen. Derhalve kan de categorie sociale koopwoningen (met rijksbemoeyenis) vervallen. Hierbij wordt opgemerkt dat er momenteel gesprekken zijn met de Woningstichting Sint Tunnis omtrent plannen voor de realisering van sociale koopwoningen door de stichting. Zodra hierover meer duidelijkheid bestaat komen wij daarop terug.

Op het terrein van sociale huurwoningen is de Woningstichting Sint Tunnis in de gemeente Sint Anthonis actief. Bij het vaststellen van prijzen voor deze categorie woningen zal derhalve rekening gehouden moeten worden met de (on)mogelijkheden die de stichting met betrekking tot haar volkshuisvestingstaak ter beschikking staan.

Ook voor bepaalde openbare voorzieningen kunnen beperkingen gelden, zoals bijv. scholen waarbij de stichtingskosten zijn gebaseerd op vaste normen.

##### **Mogelijkheden.**

Bij de bepaling van de grondprijs kan het instrument van prijsdifferentiatie worden gehanteerd. Hierbij wordt de hoogte van de prijs beïnvloed door factoren voor de kwaliteit van de ondergrond, de ligging, de hoogte van de bebouwing, de bestemming en de bebouwingdichtheid. Een verdere mogelijkheid die wel wordt gehanteerd is het onderscheid bij bedrijfsterrainen tussen "zichtlocaties" en overige locaties of tussen locaties met en locaties zonder woningbouwmogelijkheden.

Tenslotte bestaat nog de mogelijkheid om twee of meerdere ex-ploitaties administratief te koppelen, zodat de negatieve resultaten van het ene plan worden gecompenseerd door de positieve resultaten van het andere plan en er per saldo een sluitende exploitatie tot stand komt.

### **3. Uitgangspunten bij de vaststelling van de uitgifteprijs.**

De gemeente kan zich bij de vaststelling van de uitgifteprijs voor bouwgrond laten leiden door drie principiële verschillende beleidsuitgangspunten, te weten:

- a. Uitgifte tegen kostprijs.  
Bij deze methode wordt het saldo van de lasten en baten verdeeld over het totale aantal uit te geven vierkante meters bouwgrond, zodanig dat sprake is van een sluitende exploitatie.
- b. Uitgifte tegen marktwaarde.  
Hierbij wordt de grondprijs bepaald door wat men op de vrije markt bereid is daarvoor te betalen. Deze methode kan leiden tot (niet te voorspellen) voor- en/of nadelen voor de exploitatie. Voor exploitaties die geen risico kunnen lopen is deze methode dus niet aan te bevelen.
- c. Uitgifte tegen prijzen die een of meer specifieke beleidsdoeleinden ondersteunen.  
Ook kan een gericht grondprijzenbeleid een middel zijn om bepaalde andere beleidsdoeleinden te realiseren, zoals bijv. (bij woningbouwplannen) realisering van bepaalde categorieën woningbouw of (bij bedrijfsterreinen) bevordering van de werkgelegenheid. Voorts kan in de uitgifteprijs een bedrag worden opgenomen voor fondsvorming. Met het gevormde fonds kunnen specifieke beleidsdoeleinden dan geheel of gedeeltelijk worden gerealiseerd. Voor de bepaling van de hoogte van de uitgifteprijs zal steeds een relatie gelegd moeten worden naar wat de markt bereid is voor de grond te betalen.

In dit verband wordt ook nog gewezen op de mogelijkheid dat de gemeente naast de prijs voor de grond ook nog een andere prestatie verlangt. Gedacht kan worden aan de realisering van parkeervoorzieningen.

## **IV FACTOREN VOOR DE BEREKENING VAN GRONDPRIJZEN.**

Voor een goede berekening van de grondprijzen is een goed inzicht nodig in de kosten en opbrengsten van het betreffende exploitatiegebied. Daarvan kan het volgende overzicht worden gegeven:

### **1. Kosten.**

De meest voorkomende kosten zijn:

- a. grondverwerving, waaronder worden begrepen, aankoop grond en opstellen, pachtontbindingen en vergoedingen, afkoop quota e.d., tijdelijk beheer, schadeloosstellingen en bijkomende kosten;
- b. sloopkosten van gebouwen, wegen e.d.;
- c. milieuvoorzieningen, zoals bodemsanering, grondwaterbehandeling, geluidwering en voorzieningen t.b.v. stankcirkels;
- d. civieltechnische werken (bouw en woonrijp maken), o.a. bestaande uit grondwerk, verharding, riolering, verlichting en brandkranen, woonstraten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en kunstwerken;
- e. planvoorbereiding en planontwikkeling, waaronder landmeetkundige werkzaamheden, stedenbouwkundige werkzaamheden, milieuonderzoeken, rioleringsplan, voorbereiding

- en toezicht bij de uitvoering, opstellen exploitatieberekening, budgetbewaking en administratie;
- f. vergoeding van planschade;
  - g. bijdrage fondsen (bijv. bovenwijkse voorzieningen, cultuurfonds enz.);
  - h. renteverliezen en winsten;
  - i. iniet verrekenbare BTW.

## **2. Het verwerven van opbrengsten.**

Ten behoeve van de realisering van een plan kunnen soms diverse inkomsten verworven worden. Voorbeelden hiervan zijn:

- a. bijdragen van de algemene dienst;
- b. subsidies van hogere overheden;
- c. belastingheffing (baatbelasting) over gronden waarvan de gemeente de eigendom niet heeft kunnen verwerven.

## **3. Opbrengsten uit verkopen en gronduitgifte.**

De opbrengsten uit verkopen en gronduitgifte bestaan doorgaans uit:

- a. sociale huurwoningen;
- b. sociale koopwoningen;
- c. bedrijfsterrein;
- d. openbare en bijzondere gebouwen;
- e. vrije sector;
- f. overige gronden.

## **V FACTOREN WELKE INVLOED HEBBEN OP DE ONROERENDGOEDMARKT IN ZIJN ALGEMEENHEID.**

De onroerendgoedmarkt is een relatief open en volledige markt. De prijsvorming is derhalve in de eerste plaats het gevolg van vraag en aanbod. Als er evenwicht is op de markt zal er sprake zijn van een stabiele prijsontwikkeling, welke veelal overeenkomt met de ontwikkeling van de inflatie. Evenwicht op de markt sluit evenwel niet uit dat er op bepaalde onderdelen van de markt spanningen kunnen voorkomen. Daardoor kan er in specifieke segmenten sprake zijn van een aanbod of vraagoverschot, waardoor een afwijkende prijsvorming kan optreden.

Naast de verhouding tussen vraag en aanbod speelt het klimaat op de markt een rol. Deze factor, welke sterk psychologisch van aard is, wordt in belangrijke mate bepaald door de ervaringen in het verleden en de verwachtingen welke men heeft van de toekomst. De verwachting van de toekomst wordt daarbij in belangrijke mate beïnvloed door macro-economische verwachtingen.

Een derde belangrijke factor vormt de invloed welke het overheidshandelen heeft op de prijsvorming. Deze invloed verloopt ondermeer via maatregelen op het gebied van ruimtelijke ordening of op het gebied van stads- en dorpsvernieuwing. Bestemmingsplanwijzigingen of herinrichtingsplannen hebben vaak onmiddellijk invloed op de waarde van betrokken of omringende onroerende zaken.

Tot slot dient nog gewezen te worden op de invloed van de rente en de inflatie. De gangbare opvatting is dat het niveau van de rente en de inflatie invloed heeft op de prijsvorming op de onroerendgoedmarkt. Een lage rentestand zou een positieve invloed hebben; een hoge inflatie echter ook. De hiervoor genoemde factoren kunnen die invloeden echter ook aanmerkelijk verstoren. Veeleer is dan ook sprake van afgeleide factoren. Een lage rentestand kan substitutie effecten oproepen in de zin van vervanging van huur door eigendom.

De daardoor op-geroepen extra vraag kan vervolgens weer leiden tot oplopende prijzen op deze markt. Iets vergelijkbaars geldt echter ook voor de inflatie; dit kan ook substitutie effecten veroorzaken, waardoor eigendom een hogere preferentie kan krijgen. Samengevat geldt dat de prijzen op de onroerendgoedmarkt in belangrijke mate worden bepaald door de verhouding tussen vraag en aanbod, het klimaat op de markt en de invloed van het overheidshandelen.

Naast deze algemene factoren spelen de producteigenschappen een belangrijke rol. Deze kunnen zowel subjectief als objectief van aard zijn.

### **1. Subjectieve factoren.**

Niet alle prijsbepalende factoren zijn objectief en eenduidig meetbaar, sommige zijn meer gevoelsmatig. Nationaal gezien zijn de prijzen in de Randstad aanmerkelijk hoger dan in het noorden en oosten van ons land. Dit verschil kan ten dele verklaard worden uit meetbare grootheden die prijsverhogend werken, zoals de concentratie van economische activiteiten in de Randstad, zodat meer kans is op (beter betaald) werk en een hoger voorzieningenniveau. Er zijn echter ook meetbare negatieve invloeden, zoals een hogere criminaliteit en verkeersintensiteit. Kennelijk weegt dit soort grootheden echter minder zwaar.

Ook op lokaal niveau blijkt dat van het imago van een gebied op of neerwaartse invloeden op de prijs kunnen uitgaan.

Het is belangrijk dat men zich bij de beoordeling van de prijsniveaus en de prijsontwikkeling rekenschap geeft van de hiervoor geschetste algemene en subjectieve factoren.

### **2. Objectieve factoren.**

De objectieve factoren betreffen veelal wel meetbare en waardeerbare grootheden. Deze waardebepalende grootheden zijn o.a. de bereikbaarheid, het voorzieningenniveau, parkeerfaciliteiten, kwaliteit van de omgeving, functionele situering en mogelijkheden.

### **3. Gebruikelijke methoden bij prijsbepaling.**

#### **a. Historische reeksen.**

De verkoopprijs kan worden bepaald aan de hand van extrapolatie van het historisch verloop van de verkoopprijzen. Dit wordt ook wel tijdreeks analyse genoemd. Deze methode is alleen bruikbaar in geval van een onveranderlijke markt. De bruikbaarheid van deze methode is derhalve beperkt.

#### **b. Marktverkenning**

Bij een marktverkenning wordt een kwantitatieve en een kwalitatieve analyse van de vraag en aanbodzijde van de markt gemaakt. Daarnaast wordt getracht om causale verbanden te leggen tussen de vraag en de factoren die de vraag beïnvloeden.

#### **c. Tender.**

Bij een tender wordt een inschrijvingsprocedure georganiseerd en wordt gegund aan de hoogste bidders

#### **d. Onderhandelen.**

Bij deze methode wordt telkens tussen verkoper en koper onderhandeld over de prijs.

#### **e. Residuele waarde methode.**

Tegenwoordig wordt de grondprijs ook wel bepaald via de methode van residuele waarde. Uitgangspunt van deze methode is de marktwaarde van de opstal en de grond

samen, waarop de totale bouwkosten in mindering worden gebracht. De uitkomst is het residu of restwaarde die de maximale grondprijs weergeeft.

## **VI AANBEVELINGEN GRONDPRIJSVASTSTELLING**

In dit hoofdstuk zullen wij ons voorstel met betrekking tot de te hanteren uitgifteprijzen behandelen. Daaraan voorafgaande geven wij een samenvattend overzicht van de overwegingen die daarbij een rol hebben gespeeld, te weten:

- niet verkopen voor de maximaal haalbare prijs, maar zeker niet voor een “appel en een ei”, m.a.w. een redelijke prijs hanteren;
- de ideale situatie is voor elk stuk grond de juiste marktwaarde. Dit is in de praktijk moeilijk realiseerbaar en zal daarom niet worden toegepast;
- uitgifteprijzen zullen minimaal een sluitende exploitatie moeten opleveren (afwijking alleen bij hoge uitzondering of dringende redenen);
- vast te stellen prijzen niet beneden huidige prijsniveau;
- gezien landelijke karakter van gemeente Sint Anthonis, een prijsniveau beneden dat van de kernen Boxmeer en Cuijk;
- prijsdifferentiatie, gekoppeld aan het voorzieningenniveau in de kerkdorpen;
- prijsdifferentiatie binnen een exploitatiegebied, waarbij de prijzen kunnen worden beïnvloed door factoren voor bestemming, ligging en oppervlakte.

Gronduitgifte is een belangrijke gemeentelijke inkomstenbron. Daarom alleen al is het zeer belangrijk dat de prijs van de grond redelijk is. Dat betekent niet dat de maximaal haalbare prijs moet worden gemaakt, maar zeker niet dat de grond voor “een appel en een ei” wordt verkocht.

De ideale situatie is dat voor elk stuk grond de juiste (markt)waarde wordt vastgesteld. Aan de hand van die waarde kan dan voor bepaalde verkopen c.q. bestemmingen eventueel een afwijkende prijs bepaald worden waarvoor die grond wordt verkocht. In de praktijk zal deze methode moeilijk realiseerbaar zijn.

Zoals reeds opgemerkt zal de verkoop of uitgifteprijs minimaal gelijk moeten zijn aan de kostprijs van de grond. Anders gezegd zullen de vast te stellen uitgifteprijzen minimaal een sluitende exploitatie moeten opleveren. Hiervan kan alleen worden afgeweken bij hoge uitzondering of dringende redenen, waarvoor dan uitdrukkelijke besluitvorming moet plaatsvinden.

De kostprijs zal daarvoor gebaseerd moeten zijn op een degelijke berekening, volgens duidelijke uitgangspunten. Op die uitgangspunten komen wij hierna nog terug.

### **1. Huidige prijzen.**

Momenteel worden voor gronduitgifte de volgende prijzen (excl. BTW) gehanteerd:

#### **Vrije sector:**

- Sint Anthonis*)..>	prijs moet nog worden vastgesteld	
- Ledeacker		f 150, per m2
- Wanroij*) >	prijs moet nog worden vastgesteld	
- Oploo	m.i.v. 1 januari 1999	f 137,50 per m2
	m.i.v. 1 januari 2000	f 150, per m2
- Landhorst	m.i.v. 1 januari 1999	f 125,00 per m2
	m.i.v. 1 januari 2000	f 135, per m2
- Westerbeek	m.i.v. 1 januari 1999	f.125, per m2

- Stevensbeek*)	m.i.v. 1 januari 2000 prijs moet nog worden vastgesteld	f 135, per m2
*) geen percelen in voorraad		

#### **Sociale koopwoningen:\*)**

	Prijs per m2	Maximaal (gebaseerd op 229 m2)
- Sint Anthonis en Ledeacker	f 100,	f 22.900, per kavel
- Wanroij	f 90,	f 20.610, per kavel
- Landhorst, Oploo, Stevensbeek en Westerbeek	f 80,	f 18.320, per kavel

\*) geen percelen in voorraad

#### **Sociale huurwoningen:**

- Sint Anthonis en Ledeacker	f 15.600, per woning
- Wanroij	f 14.000, per woning
- Landhorst, Oploo, Stevensbeek en Westerbeek	f 12.500, per woning

#### **Hat woningen:\*)**

- Sint Anthonis en Ledeacker	f 9.828, per woning
- Wanroij	f 8.820, per woning
- Landhorst, Oploo, Stevensbeek en Westerbeek	f 7.875, per woning

\*) geen percelen in voorraad

#### **Bedrijventerrein Molenveld:**

f 75, per m2 voor gunstig gelegen percelen en f 70, per m2 voor de percelen, waarop in het bestemmingsplan de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan.

#### **Bedrijventerrein 't Buske:**

f 70, per m2 voor de percelen, waarop volgens het bestemmingsplan de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan en f 60, per m2 voor het overige perceel.

## **2. Nieuwe prijzen.**

#### **Vrije sector:**

De tot heden gehanteerde prijzen zijn geen belemmering geweest voor de realisering van de geplande gronduitgifte. Gesteld mag worden dat deze prijzen aan de lage kant zijn. Deze conclusie is op het navolgende gebaseerd:

- ~ In het kader van de subsidieaanvraag hanteerde de provincie Noord Brabant voor de "locatie Vollenberg", verkoopprijzen voor de vrije sector van gemiddeld f 200, per m2.
- ~ In het kader van de taxaties op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) zijn in deze gemeente voor de vrije sector prijzen gehanteerd tot f 200, per m2 en voor percelen bedrijfsterrein tot f 100, per m2.

De voor toekomstige uitbreidingen samengestelde globale exploitatieberekeningen kunnen slechts kostendekkend worden gemaakt bij gemiddelde verkoopprijzen tussen f 200, en f 260, per m2.

Voorts zal rekening gehouden moeten worden met de prijzen in de nabije regio.

In de ons omringende gemeenten gelden voor de vrije sector de navolgende prijzen (excl. BTW):

- gemeente Boxmeer (prijsniveau 1998)	f 230, per m2
kerkdorpen	f 200, per m2
- gemeente Cuijk	f 265, tot f 325, per m2
- gemeente Mill	f 192, per m2.

Gezien de bovenstaande prijzen en de aanwezige kennis met betrekking tot de plaatselijke situatie op de onroerendgoedmarkt stellen wij voor om voor de gemeente Sint Anthonis uit te gaan van een prijs van f 250, per m2. Ten opzichte van de bij de laatste verkoop in Sint Anthonis gehanteerde prijs van f 200, , betekent dat een verhoging met 25%.

Omdat met name het voorzieningenniveau niet in alle kerkdorpen gelijk is, zijn wij van mening dat een prijsdifferentiatie op zijn plaats is.

Tot nu toe zijn de verkoopprijzen gekoppeld aan de groeiklasse die voor het betreffende kerkdorp geldt. Die indeling is als volgt:

- Groeiklasse 3	Sint Anthonis
- Groeiklasse 2	Wanroij
- Groeiklasse 1	Landhorst, Ledeacker, Oploo, Stevensbeek en Westerbeek.

De koppeling van de verkoopprijzen in Ledeacker aan de prijzen in Sint Anthonis vormt daarop een uitzondering. Die koppeling is gebaseerd op de zeer geringe afstand tussen Ledeacker en Sint Anthonis. Wij zien geen redenen om thans een ander standpunt in te nemen. Voor de kern Oploo is de situatie naar onze mening wel gewijzigd. Het voorzieningenniveau van Oploo ligt duidelijk hoger dan het voorzieningenniveau van de overige kernen met groeiklasse 1. Derhalve stellen wij voor om voor Oploo een aparte prijscategorie te bepalen, tussen de groeiklasse 2 en 1. Wij zijn van mening dat met die indeling op een redelijke en begrijpelijke wijze de verschillen in voorzieningenniveau tot uitdrukking zijn gebracht.

Voorts stellen wij voor om voortaan minimumuitgifteprijzen te hanteren. Daarvan kan naar boven worden afgeweken, indien de uitkomst van de exploitatieberekening van een complex daartoe aanleiding geeft. Per bestemmingsplan kan, afhankelijk van de ligging, bestemming of oppervlakte van bepaalde percelen en op grond van de stedenbouwkundige visie of onderbouwing, een hogere prijs worden gevraagd.

Wij stellen voor om de navolgende minimale uitgifteprijzen vast te stellen:

- Sint Anthonis en Ledeacker	f 250, per m2
- Wanroij	f 225, per m2
- Oploo	f 200, per m2
- Landhorst, Stevensbeek en Westerbeek	f 175, per m2.

Voor alle duidelijkheid vermelden wij, dat de prijzen voor de vrije sector gelden voor alle gronduitgifte anders dan de hierna besproken uitgifte voor sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en bedrijfsvestiging.

### **Sociale woningbouw:**

De categorie **sociale koopwoningen** met rijksbemoeyenis komt niet meer voor. Wel is reeds langer een wens van de Woningstichting Sint Tunnis om koopwoningen te mogen bouwen. Op het moment dat hierover overeenstemming is bereikt zal deze categorie in deze notitie worden opgenomen. Voorshands handhaven wij voor deze categorie woningen wel de maximale kavelgrootte van 230 m2.

Voor **sociale huurwoningen** willen wij de kavelprijzen koppelen aan de geldende groeiklassen, op dezelfde wijze als is toegepast bij de vrije sector. Om de bouw van sociale huurwo-

ningen niet al te zeer te belemmeren zullen de prijzen niet te rigoureuus verhoogd mogen worden. De uitgifteprijzen voor sociale huurwoningen zijn sinds 1995 niet meer aangepast. Een verhoging met het sedertdien opgetreden inflatiepercentage ligt zonder meer voor de hand. Wij zijn van mening dat ook voor deze categorie een verhoging met 25% mogelijk is en geen belemmering vormt voor realisering huurwoningen met een redelijke huurprijs.

Dit resulteert in de volgende afgeronde prijzen per woning (excl. BTW):

- Sint Anthonis en Ledeacker	f 20.000,
- Wanroij	f 19.000,
- Oploo	f 18.000,
- Landhorst, Stevensbeek en Westerbeek	f 17.000,

Gezien de maximale kavelgrootte voor sociale koopwoningen van 230 m<sup>2</sup>, zal de maximale kavelgrootte voor de sociale huurwoningen op 205 m<sup>2</sup> gesteld kunnen worden. Ook deze maximale kavelgrootte zal als uitgangspunt worden gehanteerd, waarbij de planologische c.q. stedenbouwkundige invulling richting en maatgevend zal zijn voor de uiteindelijke kavelgrootte.

Omdat het woongenot o.a. bepaald wordt door de grootte van de kavel, stellen wij voor om, afhankelijk van de situatie ter plaatse, een minimale kavelgrootte te hanteren van 180 m<sup>2</sup>. Voorts zal het ons uitgangspunt zijn om in de kleinere kernen "tweeonderéén kap" te realiseren en alleen in de grotere kernen, waar toch al een hogere bebouwingsdichtheid voorkomt, rijbebouwing toe te staan.

Sociale huurwoningen kunnen ook worden gebouwd voor eenpersoonshuishoudens. Deze woningen worden uitgevoerd in twee woonlagen, zodat per kavel een dubbele opbrengst kan worden gerealiseerd. In het verleden werd per woning een grondprijs berekend van 63% van de prijs van een kavel voor sociale huurwoningen. Wij stellen voor om die gedragslijn te continueren en de navolgende prijzen per woning excl. BTW te hanteren:

- Sint Anthonis en Ledeacker	f 12.600,
- Wanroij	f 11.970,
- Oploo	f 11.340,
- Landhorst, Stevensbeek en Westerbeek	f 10.710,

### **Bedrijfsterreinen:**

Voor bedrijfsterreinen geldt dat de huidige uitgifteprijzen reeds enige jaren gelden. Ook zijn de prijzen, zo blijkt uit ervaring, geen belemmering geweest voor de realisering van de geplande gronduitgifte. De conclusie lijkt ook hier gerechtvaardigd dat de vast te stellen prijzen in elk geval niet beneden het niveau van de huidige prijzen moeten liggen.

Het plaatselijke voorzieningenniveau, dat bij de woningbouw een rol speelt, speelt geen of nagenoeg geen rol bij de keuze van de vestigingsplaats van een bedrijf. Voor bedrijven zijn de aanwezige infrastructuur, het aanwezige arbeidspotentieel e.d. veeleer factoren die de vestigingsplaats beïnvloeden. In tegenstelling tot de voorgaande categorieën bouwgrond, zijn er voor ons geen redenen om binnen de gemeente verschillende prijzen voor te stellen.

Tot heden worden de uitgifteprijzen voor bedrijventerrein o.a. afhankelijk gesteld van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om al dan niet een bedrijfswoning te bouwen. Nu de uitgifteprijzen voor de vrije sector meer in overeenstemming worden gebracht met de marktprijs, ontstaat een bepaalde onbillijkheid met de woningen die op bedrijventerreinen worden gebouwd. Die onbillijkheid ontstaat doordat voor een relatief lage prijs per m<sup>2</sup> grond voor de bouw van een woning kan worden gekocht, als het huidige systeem wordt voortgezet.

Wij stellen voor om die onbillijkheid op te heffen door een gedeelte van een perceel bedrijventerrein te verkopen tegen de voor de betreffende kern geldende verkoopprijs in de vrije

sector. Dat gedeelte dient naar onze mening onafhankelijk van de feitelijke situatie te worden vastgesteld op een oppervlakte die redelijk overeenkomt met de gemiddelde kaveloppervlakte in de vrije sector. Wij stellen voor daarbij uit te gaan van een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.

Op grond van onze kennis en ons inzicht in de plaatselijke markt, stellen wij voor om de prijs (excl. BTW) voor bedrijfsterrein vast te stellen als volgt:

- f 85, per m<sup>2</sup> voor gunstig gelegen percelen;
- f 80, per m<sup>2</sup> voor normaal gelegen percelen;

met dien verstande, dat als het bestemmingsplan de bouw van een bedrijfswoning toelaat, voor 500 m<sup>2</sup> de voor die kern geldende prijs in de vrije sector moet worden betaald.

#### **VII UITGANGSPUNTEN VOOR DE EXPLOITATIE(HER)BEREKENINGEN.**

Bij de herberekeningen die voor de verschillende exploitatiegebieden zullen worden gemaakt, zullen/kunnen in elk geval de volgende elementen worden betrokken:

1. Inbrengwaarde grond;
2. Kosten van bouw en woonrijp maken;
3. Voorbereiding en toezicht bij bouw en woonrijp maken;
4. Bodemonderzoek en kosten samenhangende met oplossing milieuproblematiek;
5. Fondsvorming voor bovenwijkse en voor culturele voorzieningen;
6. Plankosten;
7. Apparaatskosten;
8. Financieringskosten;
9. Planning gronduitgifte, waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte in de verschillende kerkdorpen.

#### **VIII INGANGSDATUM NIEUWE PRIJZEN.**

Wij stellen voor om de hierboven voorgestelde nieuwe uitgifteprijsen te laten ingaan per heden. Uiteraard zijn daarvan uitgezonderd de in bijgaand overzicht opgenomen lopende gevallen, waarbij aan gegadigden reeds concrete aanbiedingen zijn gedaan voor de huidige prijzen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Sint Anthonis van 28 februari 2000.

de secretaris,

De Raad voornoemd,  
de voorzitter,