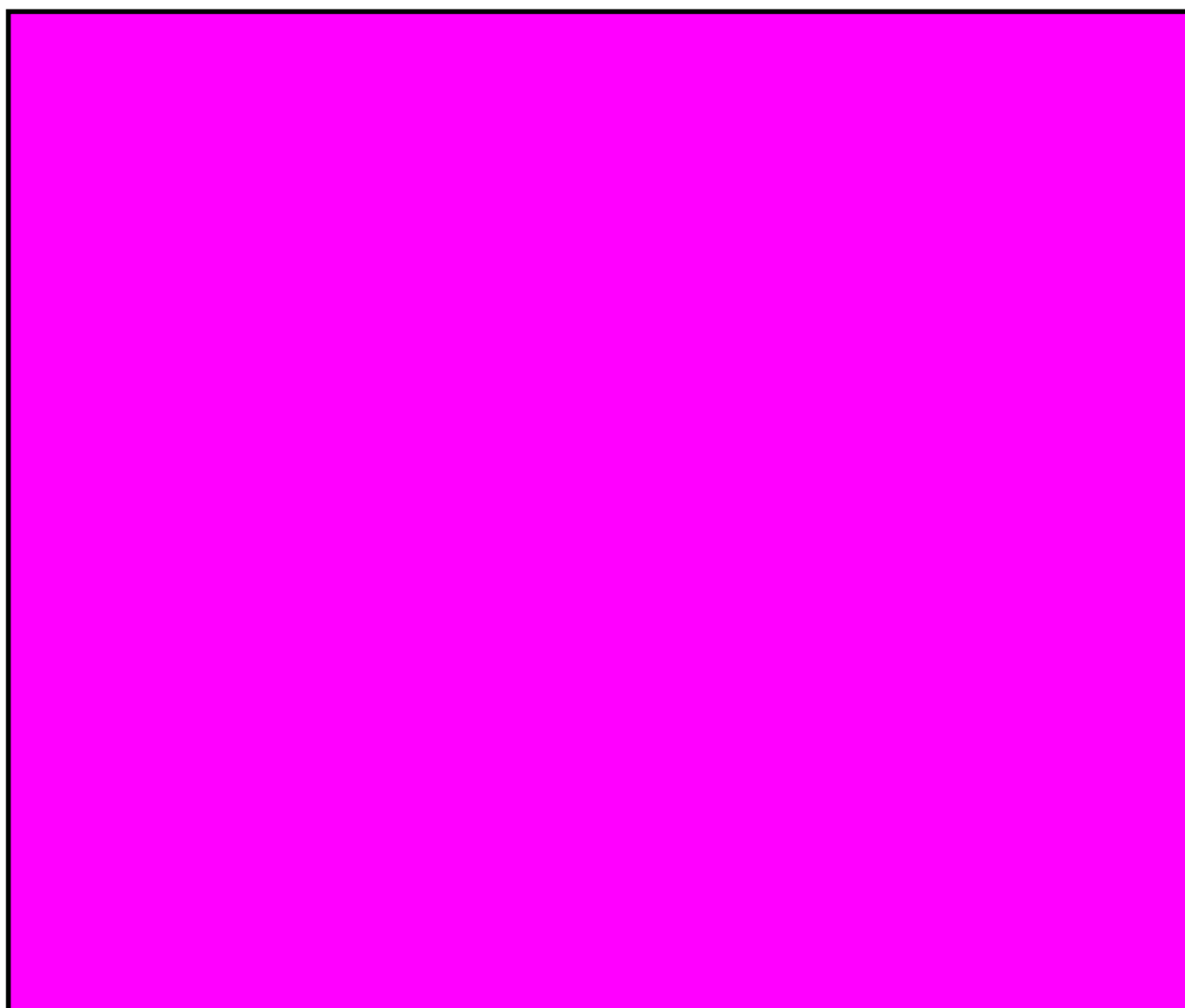


# **Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2012**





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Doelstelling	5
	1.3 Kaderstelling	5
	1.4 Beschrijving van de inhoud	5
<b>2</b>	<b>Gronduitgiftebeleid</b>	<b>7</b>
	2.1 Algemeen	7
	2.2 Flexibiliteit	7
	2.3 Methoden van grondprijsberekening	7
	2.4 Grondprijzen woningbouw	8
	2.5 Grondprijzen bedrijventerreinen	8
	2.6 Uitgangspunten bij grondprijzen	9
<b>3</b>	<b>Grondprijzen woningbouw</b>	<b>11</b>
	3.1 Sociale woningbouw en bijzondere woontypen (huur en koop)	11
	3.2 Grondgebonden woningen en appartementen (projectbouw)	11
	3.3 Vrije kavels Lagendijk (particulier opdrachtgeverschap)	12
<b>4</b>	<b>Grondprijzen bedrijventerreinen</b>	<b>13</b>
	4.1 Bedrijventerreinen (Cornelisland)	13
	4.2 Kantoorlocaties	13
<b>5</b>	<b>Grondprijzen overige bestemmingen</b>	<b>15</b>
	5.1 Openbaar groen	15
	5.2 Openbare en bijzondere doeleinden (maatschappelijke doeleinden)	15
	5.3 Detailhandel, horeca, hotel	16
	5.4 Centrumplan	16
<b>6</b>	<b>Andere wijzen van gronduitgifte</b>	<b>17</b>
	6.1 Verpachten	17
	6.2 Erfpacht	17
	6.3 Verhuur	17



# **1 Inleiding**

## *1.1 Aanleiding*

Op 25 november 2010 is de Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2010-2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Afgesproken is om deze nota jaarlijks te actualiseren en ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

## *1.2 Doelstelling*

Het doel van deze notitie is te komen tot een document, dat zowel prijzen als richtlijnen voor het bepalen van grondprijzen in de gemeente Ridderkerk bevat, die voor zowel interne als externe klanten duidelijkheid scheppen aangaande het beleid dat de gemeente Ridderkerk voert. De in deze nota genoemde prijzen dienen gehanteerd te worden zodra de nota is vastgesteld en gelden tot en met 31 december 2012. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien vóór de vaststelling van deze nota concrete afspraken zijn gemaakt over de te hanteren grondprijzen in een project.

## *1.3 Kaderstelling*

Gezien de kaderstellende rol van de gemeenteraad menen wij dat de vaststelling van deze nota een aangelegenheid van de gemeenteraad behoort te zijn.

Het aangaan van individuele grondtransacties en de vaststelling van kavelprijzen zijn in het duale stelsel bevoegdheden van het college. Het college kan van de genoemde standaardprijzen en richtlijnen afwijken, indien bijzondere omstandigheden die afwijking rechtvaardigen.

## *1.4 Beschrijving van de inhoud*

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de uitgangspunten bij gronduitgifte behandeld, waarbij de wijzigingen in het gronduitgiftebeleid ten opzichte van de vorige nota worden toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de grondprijzen voor woningbouw aangegeven. De grondprijzen voor bedrijventerrein komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Hoofdstuk 5 betreft de grondprijzen voor de overige bestemmingen en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op andere wijzen van gronduitgifte dan verkoop.



## 2 Gronduitgiftebeleid

### 2.1 Algemeen

Ridderkerk voert een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van de grond gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De genoemde prijzen in deze nota geven hier een indruk van. De grondprijzen worden marktconform vastgesteld. Hierbij wordt gestreefd naar een maximaal haalbare grondprijs.

### 2.2 Flexibiliteit

Het is wenselijk om een zekere flexibiliteit in het huidige systeem van grondprijzen voor woningbouw en bedrijventerreinen in te bouwen, zodat per bouwproject maatwerk geleverd kan worden. Hierbij wordt vooral gedacht aan het verlenen van een korting op de grondprijs, wanneer in een bouwproject kostenverhogende maatregelen op het gebied van milieu of duurzaamheid zijn opgenomen die verder gaan dan de standaardeisen. Dit kan de plankwaliteit ten goede komen. Als voorbeelden kunnen worden genoemd:

- materiaalgebruik (zorgvuldig materiaalgebruik, rekening houdend met grondstoffen, productie en leefomgeving);
- gezondheid en binnenmilieu (allergeenarm bouwen);
- energie (Energie Prestatie Coëfficiënt [EPC-waarde] 0,72 of lager);
- water (afkoppelen en berging in de wijk, niet-uitlogende bouwmaterialen);
- ecologie (inpassen van aanwezige landschapselementen);
- woonkwaliteit (woongenot: levensloopbestendig, comfort, veiligheid).

Het is echter niet mogelijk om in algemene termen aan te geven hoeveel korting op de grondprijs verleend kan worden. Daarom zal in de toekomst voor ieder bouwproject waarbij sprake is van gronduitgifte door de gemeente een gronduitgifteprotocol worden opgesteld. In een dergelijk protocol wordt dan onder andere aangegeven bij welke maatregelen men korting kan krijgen op de grondprijs en hoeveel die korting bedraagt ten opzichte van de in de hierna volgende hoofdstukken genoemde standaardprijzen en richtlijnen.

### 2.3 Methoden van grondprijnsberekening

Om tot marktconforme prijzen te komen voor de verschillende bestemmingen, wordt gewerkt met een mix van enkele methoden van grondprijnsberekening.

De comparatieve methode van grondprijnsberekening is gebaseerd op vergelijkingen van grondprijzen in de vastgoedmarkt. Daarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen voor de betreffende functie in een vergelijkbaar marktgebied (bijvoorbeeld een andere gemeente). Voorts worden specifieke eigenschappen van de locatie en het project in de beschouwing betrokken. Het vraagt marktkennis om tot een adequate prijsbepaling te komen. Als deze methode wordt toegepast in Ridderkerk, wordt daarom meestal een combinatie gebruikt van informatie over prijzen van andere vergelijkbare locaties, indien gewenst aangevuld met een taxatierapport van een taxateur die op de hoogte is van plaatselijke en regionale marktomstandigheden.

De residuele methode van grondprijnsberekening betreft de berekening van de grondprijs door de waarde van het te realiseren bouwproject (grond en opstallen [de verkoopprijs]) te verminderen met de totale bouwkosten (inclusief daarmee samenhangende bijkomende kosten en opslagen voor algemene kosten, winst en risico [de stichtingskosten]). Het verschil (residu) tussen beide componenten is de waarde die aan de grond kan worden toegeschreven [de grondprijs].

De sterke kant van deze van deze berekeningswijze is dat er een optimale grondprijs tot stand komt. De koper betaalt wat de grond waard is.

Een zwakke kant is, dat in een stagnerende woningmarkt een lage grondprijs tot stand komt. Als bouwers worden gedwongen hun verkoopprijzen te verlagen en tegelijkertijd de kosten blijven stijgen, gaat dit ten koste van de grondprijs. De grondprijs is volgens deze berekeningswijze immers het resultaat (sluitstuk) van verkoopprijs verminderd met de kosten.

De grondprijs wordt daarmee sterk conjunctuurgevoelig. Dit heeft ook weer nadelige gevolgen voor de grondexploitaties. In grondexploitaties wordt namelijk meestal uitgegaan van gestaag stijgende grondprijzen en gestaag stijgende kosten.

Andere nadelen van residuele grondprijsberekening zijn:

- a. Deze berekeningswijze vergt transparantie van de bouwkosten. Dit kan niet altijd kan worden bereikt. Dit kan betekenen dat de gemeente kennis moet inhuren om de door bouwers opgegeven bouwkosten te controleren. Anderzijds biedt het "Bouwkostenkompas", een uitgave van IGG Bouwkostenadvies B.V., een redelijk betrouwbaar handvat voor het bepalen van de bouwkosten.
- b. Bij zuivere toepassing van dit systeem moet per project moet worden onderhandeld over de grondprijs en kan deze pas in een laat stadium worden bepaald. Praktisch gezien is het vrijwel onmogelijk om op deze wijze voor iedere grondverkoop een residuele grondprijs te bepalen.

De genoemde nadelen kunnen worden ondervangen door te werken met het stelsel van de genormeerde residuele methode. Daarbij wordt per bestemming (functie) uitgegaan van gemiddelde kosten, gebaseerd op referentieprojecten. Op basis hiervan wordt een genormeerde residuele grondprijsberekening uitgevoerd. Bij een dergelijke berekeningswijze kunnen standaardprijzen voor de grond worden toegerekend. Deze kunnen uitgedrukt worden in grondquotes (een percentage van de verkoopprijs) of in richtprijzen voor grondprijzen per m<sup>2</sup> (kavel of bruto vloeroppervlakte (bvo)).

Voor niet-commerciële bestemmingen en specifieke bestemmingen (bijvoorbeeld een niet-courant object zoals een kerkgebouw) is de residuele methode niet geschikt en worden vaste prijzen gehanteerd dan wel een in de branche gebruikelijke methode.

#### *2.4 Grondprijzen woningbouw*

De belangrijkste wijzigingen in deze nota ten opzichte van de vorige nota hebben betrekking op de grondprijzen voor woningbouw.

Tot nu toe werd bij de bepaling van de grondprijs voor sociale woningbouw en voor bijzondere woontypen uitgegaan van een vaste grondprijs per woning. In de praktijk leidt dit echter in veel gevallen tot grondprijzen die te laag zijn. Met deze grondprijzbepaling is het mogelijk voor onder andere woningbouwcorporaties om op sociale huurwoningen een rendement op eigen vermogen te behalen oplopend tot meer dan 11%, indien het uitponden van de woningen is toegestaan en het project voor een deel wordt gefinancierd met (goedkoop) vreemd vermogen. Een voorstel hoe hier vanaf 2012 mee zou moeten worden omgegaan is uitgewerkt in paragraaf 3.1.

De afgelopen jaren werden de grondprijzen voor grondgebonden woningen bepaald met een grondquote, in de vorm van een percentage van de verkoopprijs van de betreffende woning. De laatste tijd zijn er aanzienlijke veranderingen opgetreden in de woningmarkt. Hierdoor zouden de grondquotes ook aangepast moeten worden. Hetzelfde geldt voor appartementen. Voor appartementen is de situatie aanmerkelijk slechter geworden als het gaat om de toe te rekenen grondwaarde.

Een ander aspect bij de grondprijzen voor woningbouw, zowel grondgebonden als appartementen, is het feit dat het voornemen bestaat om in Het Zand op korte termijn weer te starten met woningbouw. In andere delen van de gemeente zal geen sprake zijn van grondverkoop door de gemeente ten behoeve van woningbouw.

Op basis van het bovenstaande is besloten om voor Het Zand een specifiek advies te vragen over de te hanteren grondprijzen uitgaande van een residuele waardebeoordeling. In paragraaf 3.2 wordt het resultaat van dit advies opgenomen als voorstel voor de grondprijzen in Het Zand.

#### *2.5 Grondprijzen bedrijfsterrein*

Voor het bepalen van de grondprijzen voor bedrijfsterrein werd tot nu toe uitgegaan van de comparatieve methode. Er werd op basis van een vergelijking van de grondprijzen in de omgeving en op vergelijkbare terreinen een vaste prijs voor de grond bepaald.



In verband met de start van de gronduitgifte op Cornelisland is echter besloten om een advies in te winnen, waarbij het uitgangspunt was om te komen tot genormeerd residuele grondprijzen. Op basis van de resultaten van dit advies wordt in paragraaf 4.1 een voorstel gedaan voor de grondprijzen voor op bedrijfsterrein Cornelisland.

## *2.6 Uitgangspunten bij grondprijzen*

De in de volgende hoofdstukken gehanteerde prijzen gelden, tenzij anders vermeld, voor gronden:

- in eigendom van de gemeente ten behoeve van verkoop aan bedrijven of particulieren;
- in bouwrijpe staat;
- geschikt voor het beoogde gebruik (qua bestemming en bodemkwaliteit);
- vrij van bijzondere belemmeringen die het beoogde gebruik van de grond in de weg staan (zoals erfdienstbaarheden).

Het college kan, indien dit ten dienste staat van het algemeen belang, gemotiveerd afwijken van de vastgestelde percentages of prijzen die in deze nota zijn opgenomen.



### 3 Grondprijzen woningbouw

#### 3.1 Sociale woningbouw en bijzondere woontypen (huur en koop)

Voor sociale woningbouw en bijzondere woontypen werden in de meeste gemeenten tot voor kort vaste kavelprijzen gehanteerd. Deze methode was vooral gebaseerd op het feit dat door woningbouwcorporaties meestal wordt gesteld dat zij op deze woningen slechts een gering rendement kunnen halen of zelfs verlies leiden. Zij verwijzen daarbij dan naar de door de corporaties gehanteerde rekenmethode van de standaard bedrijfswaarde.

De genoemde rekenmethode gaat echter uit van een exploitatieperiode van de woningen van 50 jaar, waarna de woningen worden gesloopt en de grond geen waarde meer heeft. Dit is in de praktijk natuurlijk niet het geval en de corporaties houden daar in hun exploitatie ook rekening mee.

Wanneer wordt uitgegaan van de door corporaties veel gebruikte strategie van de marktwaarde exploitatie ontstaat al een ander beeld. Hierbij wordt uitgegaan van een exploitatietermijn van 50 jaar, waarna de woningen worden verkocht.

Een andere strategie die door corporaties wordt gehanteerd is die van het uitponden van woningen, dus het verkopen van woningen als ze vrij komen, te beginnen in het 10<sup>e</sup> jaar na oplevering. Deze strategie levert het hoogste financiële resultaat op. Wanneer gemeenten ook in deze situatie uitgaan van vaste (lage) kavelprijzen, levert dit voor de corporaties een fors voordeel op. De grondwaarde is in deze situatie namelijk veel hoger.

Een volgend aspect is het feit dat corporaties de mogelijkheid hebben om (net als gemeenten) goedkoop geld te lenen. Als zij dit doen om er woningbouwprojecten mee te financieren kan dit leiden tot een hoog rendement op het eigen vermogen.

Als corporaties een rendementseis op het totaal vermogen (disconteringsvoet) hanteren van 5% en 50% van een project financieren met vreemd vermogen tegen 3,6% rente, bedraagt het rendement op het eigen vermogen 6,4%. Naarmate men een groter deel van het project financiert tegen de genoemde lage rente neemt dit rendement verder toe. Wanneer een corporatie een disconteringsvoet hanteert van 6% en het project financiert met 70% vreemd vermogen tegen 3,6% rente, bedraagt het rendement op het eigen vermogen zelfs 11,6%.

Voor een gemiddelde sociale huurwoning kan de toe te rekenen grondwaarde in de verschillende scenario's enorm verschillen. Voor de bouw van een gemiddelde sociale huurwoning in een herstructureringswijk kan de grondwaarde, in het scenario dat uitponden mogelijk is en er een disconteringsvoet wordt gehanteerd van 5% bij 70% financiering tegen 3,6%, worden bepaald op een bedrag van € 42.700,00 per woning.

Een ander scenario levert echter een volledig ander resultaat op. Zo kan dezelfde woning in een herstructureringswijk, uitgaande van het volledig blijven exploiteren gedurende 50 jaar en zonder financieringsconstructie, een negatieve grondwaarde hebben van ongeveer € 2.000,00.

Met het oog op het bovenstaande wordt voorgesteld om de grondwaarde van sociale woningbouw en bijzondere woontypen residueel te bepalen, afhankelijk van ligging (vooroorlogse wijk, herstructureringswijk, nieuwbouwwijk), strategie betreffende exploitatie (bijvoorbeeld wel of niet uitponden) en financieringswijze (aantrekken vreemd vermogen (aandeel in project en rentepercentage)).

#### 3.2 Grondgebonden woningen en appartementen (projectbouw)

De gemeente geeft eigenlijk alleen nog grond uit voor grondgebonden woningen en appartementen in Het Zand. Ten behoeve van het bepalen van de grondprijzen is advies gevraagd aan de Stec-groep.

Op basis van een beoordeling van de locatie, de voorgenomen stedenbouwkundige invulling en te bouwen woningtypes, gekoppeld aan actuele transactievoorwaarden voor woningbouw, komt de Stec-groep tot de volgende indicatieve residuele grondprijzen voor Het Zand. De prijzen variëren afhankelijk van de kavelgrootte, de hoeveelheid bebouwing (aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte), de verkoopprijs van de woningen (vrij op naam) en de stichtingskosten.

Woningtype	Grondwaarde (prijzen <b>inclusief</b> BTW)
<b>Grondgebonden</b>	<b>Grondwaarde per m<sup>2</sup> kavel</b>
Rijwoningen	€ 425,00 - € 455,00
Hoekwoningen	€ 410,00 - € 490,00
Twee onder één kap	€ 250,00
Vrijstaande woningen	€ 295,00 - € 380,00
Vrijstaande dijkwoningen	€ 235,00 - € 240,00
Patiowoningen	€ 125,00 - € 185,00
<b>Appartementen</b>	<b>Grondwaarde per m<sup>2</sup> bvo</b>
Appartement	€ 110,00 - € 240,00
Penthouse	€ 135,00

### 3.3 Vrije kavels Lagendijk (particulier opdrachtgeverschap)

Voor vrije kavels ten behoeve van woningbouw aan de Lagendijk wordt uitgegaan van de comparatieve methode, aangevuld met een taxatierapport. Dit betekent dat de prijzen met omliggende gemeenten worden vergeleken, waarbij het taxatierapport dient als verfijning. In een taxatierapport wordt namelijk rekening gehouden met specifieke kenmerken van de locatie, zoals ligging, kavelgrootte, uitstraling en bereikbaarheid.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de hoogte van de grondprijs afhankelijk is van de specifieke kenmerken van een bouwlocatie. Er kan dan ook geen grondprijs worden vastgesteld die geldt in de gehele gemeente.

Momenteel worden vrije kavels alleen uitgegeven aan de Lagendijk. Op basis van de kenmerken van de locatie variëren de prijzen hier per kavel.

Locatie	Grondprijs (per m <sup>2</sup> )
Lagendijk	€ 480,00 - € 517,50

## 4 Grondprijzen bedrijventerreinen

### 4.1 Bedrijventerreinen (Cornelisland)

In verband met de start van de gronduitgifte op bedrijfsterein Cornelisland is een advies gevraagd aan de Stec-groep. In dit advies wordt uitgegaan van het bepalen van een grondprijs op basis van de genormeerde residuele waardebeoordeling van de grond.

Op grond van het genoemde advies worden, afhankelijk van de verschijningsvorm van de geplande bebouwing door het bedrijf, de ligging en het type gebruik door het bedrijf, de volgende grondprijzen gehanteerd.

Type bedrijf	Grondprijs per m <sup>2</sup> , excl. BTW
Reguliere bedrijvigheid, transport, logistiek	€ 260,00 - € 340,00
Showroom, automotive, bedrijfshallen	€ 360,00 - € 430,00

Deze prijzen liggen aanmerkelijk hoger dan de prijzen zoals die op basis van een in 2009 uitgevoerde taxatie op basis van de comparatieve methode indicatief zijn vastgesteld, namelijk tussen € 200,00 en € 210,00 per m<sup>2</sup>, exclusief BTW. Deze nieuwe grondprijzen hebben dus een gunstig effect op de grondexploitatie voor Cornelisland. In de eerste helft van 2012 zal daarom een geactualiseerde exploitatieopzet aan de raad ter vaststelling worden aangeboden, waarin rekening wordt gehouden met bovengenoemde grondprijzen.

### 4.2 Kantoorlocaties

Ridderkerk kent geen specifieke kantoorlocaties. Er is op Donkersloot nog een restperceel ter grootte van 2.650 m<sup>2</sup> beschikbaar voor de bouw van een kantoor langs de Industrieweg nabij de kantoorlocatie Ridderpoort (maximaal 5 lagen en 600 m<sup>2</sup> bvo per laag).

In tegenstelling tot vorig jaar, wordt er thans van uitgegaan dat de grondprijs residueel wordt bepaald, op het moment dat er een gegadigde is voor dit perceel.



## 5 Grondprijzen overige bestemmingen

### 5.1 Openbaar groen

Openbaar groen wordt in principe niet verkocht. Er zijn echter uitzonderingen mogelijk, namelijk als het gaat om kleine stukjes grond die naar het oordeel van de gemeente niet van belang zijn voor de groenstructuur in het openbaar gebied. Ook in het "buitengebied" zijn er hier en daar stukjes openbaar groen die voor verkoop in aanmerking kunnen komen.

Om de burger duidelijkheid te geven over de kosten van aankoop van dergelijke stukjes openbaar groen wordt gewerkt met vaste prijzen per m<sup>2</sup>. De verkoop van grond zal daarnaast in ieder geval kostendekkend moeten zijn voor de gemeente. De gemeente stelt namelijk de overeenkomst op, maakt de bijbehorende verkooptekening en regelt het notarieel transport. Om deze kosten in ieder geval vergoed te krijgen, wordt voor de eerste tot en met de vijfde meter die wordt verkocht een vast bedrag gehanteerd. Elke extra m<sup>2</sup> boven deze vijf wordt vervolgens voor een vaste prijs verkocht.

Er wordt alsnog gewerkt met een taxatierapport, indien het aan de tuin toe te voegen perceel grond in oppervlakte groter is dan 30% van het huidige oppervlak, of de grond buiten de bebouwde kom ligt. De reden hiervan is dat in deze gevallen onduidelijk is wat de verkoop van grond voor gevolgen heeft voor de marktwaarde van de woning.

Het bovenstaande resulteert in de volgende prijzen voor de verkoop van openbaar groen.

Openbaar groen (mits gelegen binnen de bebouwde kom en mits het te verkopen perceel maximaal 30% toevoegt aan het perceel van de koper)	Prijs (kosten koper)
1 tot en met 5 m <sup>2</sup>	€ 450,00
Iedere volgende m <sup>2</sup>	€ 55,00

In incidentele gevallen komt het voor dat de gemeente een stukje grond met de bestemming tuin \ erf aankoopt van particulieren. In die gevallen zal de gemeente een prijs betalen van € 55,00 per m<sup>2</sup>, kosten koper. Immers in die gevallen zal niet de verkopende particulier, maar de gemeente als koper, kosten maken voor het opstellen van een koopovereenkomst, het maken van een aankooptekening en het regelen van het notarieel transport. Het is in die gevallen niet te rechtvaardigen dat de gemeente, zoals de kopers van openbaar groen, een extra bedrag te betaalt voor de eerste vijf aan te kopen vierkante meters.

### 5.2 Openbare en bijzondere doeleinden (maatschappelijke doeleinden)

Sinds 2010 wordt voor alle grond met de bestemming openbare en bijzondere doeleinden, ook wel genoemd maatschappelijke doeleinden, een vaste prijs gehanteerd van € 180,00 per m<sup>2</sup> excl. BTW voor niet-commerciële doeleinden en € 200,00 excl. BTW per m<sup>2</sup> kavel of per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) excl. BTW voor commerciële doeleinden. Als het aantal m<sup>2</sup> bvo groter is dan de oppervlakte van de kavel geldt de prijs per m<sup>2</sup> bvo. Het prijsniveau is gebaseerd op de prijzen in de regio voor vergelijkbare doeleinden (comparatieve methode).

Openbare en bijzondere doeleinden	Grondprijs
Niet-commercieel	€ 180,00 (per m <sup>2</sup> )
Commercieel (FSI =< 1)	€ 200,00 (per m <sup>2</sup> )
Commercieel (FSI > 1)	€ 200,00 (per m <sup>2</sup> bvo)

Onder niet-commerciële openbare en bijzondere doeleinden vallen de volgende bestemmingen.

- huisvesting van een functie met een publiek karakter (basisscholen, wijkcentra);
- overheidsvoorzieningen (brandweerkazerne, politiebureau);
- huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk (bibliotheek);
- huisvesting van gesubsidieerde instellingen (muziekvereniging, scoutinggroep);
- huisvesting van sociaal-culturele voorzieningen (welzijnsvoorzieningen, kerken).

Onder commerciële openbare en bijzondere doeleinden vallen de volgende bestemmingen

- (para)medische beroepen of functies die solitair zijn gevestigd, dan wel zijn gevestigd in een medisch centrum dat niet door een stichting zonder winstoogmerk wordt geëxploiteerd (fysiotherapeuten, tandartsen, gezondheidscentra);
- particuliere peuterspeelzalen en opleidingsinstituten;
- verzorgings- en verpleeghuizen, ziekenhuizen;
- huisartsenpraktijken en apotheken.

De hierboven genoemde grondprijs voor commerciële bestemmingen wordt berekend over het aantal m<sup>2</sup> bvo van het te realiseren gebouw indien de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1. Met ander woorden: als het aantal m<sup>2</sup> bvo van het gebouw groter is dan het terreinoppervlak, wordt de hierboven genoemde grondprijs berekend per m<sup>2</sup> bvo.

Overwogen wordt om ook voor deze bestemmingen met de residuele methode te gaan werken. Toepassing van deze methode zal voor de medische sector en de commerciële kinderopvang waarschijnlijk leiden tot hogere grondprijzen.

### 5.3 *Detailhandel, horeca, hotel*

Er wordt slechts incidenteel bouwrijpe grond met deze bestemming uitgegeven door de gemeente Ridderkerk. Om deze reden is er voor het uitgeven van deze gronden geen prijsbeleid gemaakt.

Prijzen voor deze functies zullen worden bepaald op het moment dat er sprake is van een grondverkoop met één van de bovengenoemde bestemmingen.

### 5.4 *Centrumplan*

In de laatste fase van het Centrumplan is sprake van een combinatie van bestemmingen, onder andere sociale woningbouw (huur), commerciële dienstverlening, ondergronds parkeren, koopwoningen. Verder worden in dit centrumgebied hoge kwaliteitseisen gesteld aan het bouwplan, wat leidt tot hogere bouwkosten dan gebruikelijk. In een dergelijke complexe situatie is het wenselijk om de grondprijs te bepalen op basis van de zuivere residuele berekeningsmethode op basis van de werkelijke bouwkosten.



## **6      Andere wijzen van gronduitgifte**

### *6.1      Verpachten*

Agrarische grond kan worden verpacht. Per 1 september 2007 is de Pachtwet vervallen en is het pachtrecht geregeld in Boek 7 titel 5 van het Burgerlijk Wetboek. Onder het nieuwe pachtrecht is de eenmalige pachtovereenkomst vervangen door de geliberaliseerde pachtovereenkomst.

Geliberaliseerde pachtovereenkomsten worden automatisch beëindigd na afloop van de overeengekomen duur en kunnen een onbeperkt aantal keren na elkaar worden gesloten. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor 6 jaar of langer en geliberaliseerde pachtovereenkomsten voor 6 jaar of korter. Bij eerstgenoemde overeenkomst dient de overeengekomen pachtprijs door de Grondkamer te worden getoetst aan het Pachtprizenbesluit, bij laatstgenoemde overeenkomst zijn pachter en verpachter vrij een pachtprijs overeen te komen. De geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter kent een grote mate van vrijheid. Er kunnen zodanige afspraken in worden vastgelegd, dat de verpachter (de gemeente) op een redelijk korte termijn weer vrij en volledig kan beschikken over zijn eigendommen.

In de gemeente Ridderkerk wordt een aantal percelen verpacht onder de voorwaarden van geliberaliseerde verpachting voor 6 jaar of korter. Het gaat daarbij voornamelijk om stukken agrarische grond, die in afwachting zijn van verdere ontwikkeling. Er wordt een lagere pachtprijs gerekend dan volgens het Pachtprizenbesluit het geval zou zijn (lees: pacht voor zes jaar of langer), omdat het verpachten van grond ook een voordeel heeft voor de gemeente. De grond ligt dan namelijk niet braak, waardoor de gemeente geen kosten voor het onderhoud van het land heeft.

Bij collegebesluit van 11 november 2008 zijn voor de gemeente "algemene bepalingen geliberaliseerde pachtovereenkomst voor 6 jaar of korter" vastgesteld. Het pachtprijsbeleid is daarmee voortgezet, wat inhoudt dat de prijs jaarlijks wordt herzien op basis van het Consumentenprijsindexcijfer "alle huishoudens" van het CBS. De overeenkomsten worden te allen tijde gesloten bij collegebesluit en door de gemeente ter goedkeuring voorgelegd aan de Grondkamer.

### *6.2      Erfpacht*

De gemeente Ridderkerk heeft enkele percelen grond in erfpacht uitgegeven. Eén perceel is in erfpacht uitgegeven aan een bedrijf en twee percelen aan de Stichting Dynamiek. Er wordt in de gemeente Ridderkerk geen actief erfpachtbeleid gevoerd. Indien de erfpachter dit wenst wordt het bloot eigendom verkocht aan de erfpachter, zodat deze volledig eigenaar wordt.

Aan het huidige beleid zal niets worden veranderd. Indien een erfpachter het bloot eigendom wil verwerven, kan de prijs worden bepaald door middel van een taxatierapport van een erkende makelaar.

### *6.3      Verhuur*

Het verhuren van percelen grond brengt, naast een opbrengst, beheerstaken met zich mee. Om deze reden wordt er met verhuur van grond terughoudend omgegaan. Particulieren komen in principe niet voor het huren van percelen grond in aanmerking. Bij de verhuur van grond is het uitgangspunt, dat de huurprijs gebaseerd wordt op de (getaxeerde) waarde van de grond.